



TRABAJO DE FIN DE GRADO

BENIMACLET HISTORIA DE UN PAI INTERMINABLE

LÍNEA C1 *Elaboración de un reportaje audiovisual*

AUTORES:

Jorge Devís Arapio
35594036H
Alejandro Gallardo Martínez
26762273W

TUTORIZADO POR:

Pablo Sendra Abellaneda

RESUMEN

El PAI de Benimaclet supone un conflicto para este barrio de València. Son muchos los vecinos que se oponen a la construcción de más de 1300 viviendas que propone Metrovacesa. Unos, quieren que el PAI eche atrás por completo, mientras que otros se conforman con la reducción de la edificabilidad.

Este problema lleva latente más de 25 años, pero ha sido ahora, con Metrovacesa presentando un plan de urbanización, cuando ha resurgido con más fuerza que nunca. El proyecto prevé la construcción, entre otros, de dos rascacielos de más de 30 plantas. ¿Es esta edificación beneficiosa para el barrio? ¿Y para la ciudad? ¿Qué posibles soluciones hay para frenar el PAI? ¿Y para llevarlo a cabo? Estas preguntas se abordarán a lo largo del reportaje.

PALABRAS CLAVE

PAI, Benimaclet, PGOU, urbanismo, València

ABSTRACT

The Benimaclet PAI is a conflict for this neighbourhood of Valencia. Many residents are opposed to the construction of more than 1,300 that Metrovacesa proposed. Some want the PAI to be overthrown entirely, while others are satisfied with reducing buildability.

This problem has been latent for more than 25 years, but it has been now, with Metrovacesa introducing a new urbanization plan, when it has resurfaced stronger than ever. The project envisages the construction, among other buildings, of two skyscrapers with more than 30 floors.

Is this building beneficial for the neighbourhood? And for the city? What possible solutions are there to stop the PAI? And to get it done? These questions will be covered during the report.

KEY WORDS

PAI, Benimaclet, PGOU, urban planning, Valencia

ÍNDICE

ÍNDICE	3
1. PRIMERA PARTE: PLANTEAMIENTO	4
1.1. Introducción	4
1.2. Plan de producción	6
1.2.1 Justificación del enfoque seleccionado para abordar la temática	6
1.2.2. Estructura	8
1.2.3. Tipo de fuentes consultadas	9
1.3 Explicar el guion definitivo.....	10
2. SEGUNDA PARTE: INFORME DE ADAPTACIÓN	12
2.1. Fase de preproducción	12
2.1.1. Plan de rodaje, gestiones previas y previsión de movimientos	12
2.1.2. Tipo de fuentes consultadas	15
2.1.3. Presupuesto del reportaje	17
2.2. - Fase de producción	18
2.2.1. Justificación del enfoque seleccionado para abordar la temática	18
2.2.2. Estructura del reportaje.....	19
2.3. - Fase de postproducción.....	19
3. TERCERA PARTE / RESULTADO FINAL.....	21
3.1. - Reflexión crítica sobre el producto periodístico obtenido	21
3.2. - Comparar globalmente lo planificado y lo realizado finalmente	22
3.3. - Puntos fuertes y las limitaciones del reportaje o del medio digital	24
3.4. Conclusiones de la experiencia adquirida mediante el desarrollo del proyecto y propuestas futuras de mejora.	25
4. SUMMARY	26
5. BIBLIOGRAFÍA	30
6. LINK AL REPORTAJE AUDIOVISUAL.....	31
7. ANEXOS	32

1. PRIMERA PARTE: PLANTEAMIENTO

1.1. Introducción

El título del reportaje es “Benimaclet. Historia de un PAI interminable.”, y versa principalmente sobre el PAI de Benimaclet y los conflictos derivados del mismo entre las diferentes partes involucradas.

Benimaclet es el nombre que recibe el distrito número 14 de la ciudad de València, ubicado en el norte de la ciudad como un barrio periférico y limítrofe con la localidad de Alboraya. Fue un municipio independiente hasta 1878, año en el que pasó a ser una pedanía de Valencia hasta 1972, momento en el que ahora sí se integra oficialmente como un distrito más de la ciudad.

Su distribución corresponde a la típica de los pueblos de l’Horta de València; con una plaza dominada por una iglesia, casas bajas alrededor que crean un sentimiento de lejanía de la ciudad y convierten al barrio en un espacio singular de tradición y respeto al pasado, y más tarde con los edificios más altos construidos ante las nuevas necesidades poblacionales del barrio. La Asociación de vecinos de Benimaclet (Associació de Veïns de Benimaclet) se fundó en 1972 y ha sido una de las más activas de la ciudad. En total, existen en Benimaclet 30 entidades culturales y sociales, así como la banda de música del Centro Instructivo Musical de Benimaclet, fundada en 1910.

Actualmente, a pesar de que se conservan algunos rótulos que datan del siglo XIX que verifican su identidad como antiguo pueblo, se puede observar cómo el distrito está siendo cada vez más absorbido por el desarrollo urbano de la capital. Un hecho que se contradice con la naturaleza de Benimaclet como el barrio que arropa y protege la huerta de la ciudad.

Para contextualizar correctamente el problema, cabe explicar con detenimiento muchos de los factores que entran en juego. Empezando por el gran protagonista, el PAI de Benimaclet.

Un PAI, o Programa de Actuación Integrada, es, tal y como recoge la Ley 5/2014, de 25-VII, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en sus artículos 108 y 109, un programa que *“ordena la gestión urbanística de una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización, pudiendo delimitar*

su ámbito o redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno". La problemática con los PAI surge a raíz de la arbitrariedad con la que muchos se llevan a cabo, anteponiendo el interés del propietario mayoritario al del resto, aunque estos sean superiores en número.

El PAI de Benimaclet tiene su origen hace ya más de 30 años. En 1988, el Ayuntamiento de València, con el PSOE en la alcaldía, aprobó un PGOU (Plan General de Ordenación Urbanística) que dió luz verde a varios proyectos urbanísticos. La idea era la ampliación de la ciudad de València hasta los 1.300.000 habitantes, por lo que el urbanismo de la ciudad tomó una dirección que buscaba los grandes proyectos, con un alto número de viviendas, y edificando en zonas en las que no se había edificado todavía.

En 1991, el Ayuntamiento, entonces en manos del Partido Popular, activó el PAI de Benimaclet. En él, se clasificaba como suelo urbanizable una superficie superior a los 270.000 metros cuadrados. Concretamente, la zona paralela a la Ronda Nord, que va desde la rotonda del Mirador, hasta la Comisaría de Policía de Benimaclet.

A día de hoy, y tras más de 20 años parado, el PAI ha vuelto a salir a escena. La firme oposición de los vecinos, así como las discrepancias entre las principales formaciones políticas de la ciudad, han convertido este Programa de Actuación Integrada en una batalla con muchos frentes abiertos.

Ha sido con la entrada en escena de Metrovacesa, cuando la posibilidad de que la urbanización se lleve adelante ha hecho reaccionar a sus detractores. La principal oposición al PAI la forman dos agrupaciones vecinales: la Asociación de Vecinos de Benimaclet y Cuidem Benimaclet. Esta última surgió precisamente como forma de rechazo a la edificación de los terrenos. Pese a que ambas sostienen que, tal y como lo presenta Metrovacesa, el PAI sería nefasto para el barrio, las dos formaciones defienden modelos alternativos diferentes. A grandes rasgos, la opción que ofrece la Asociación de Vecinos pasa por mantener el PAI, pero reduciendo la edificabilidad de los terrenos. O lo que es lo mismo, construir tan solo una parte de las más de 1.300 viviendas que Metrovacesa tiene proyectadas. Por su parte, Cuidem Benimaclet lucha por la anulación total del PAI y la desclasificación del suelo para convertirlo en no urbanizable.

Estas discrepancias (aunque mínimas, puesto que ambos grupos trabajan codo con codo), también tienen un cierto reflejo en las formaciones políticas del consistorio municipal. El Ayuntamiento, actualmente en manos de Compromís y de PSPV-PSOE, también mantiene diferentes puntos de vista sobre la solución al conflicto. En la

legislatura anterior, con Podemos también en el gabinete de gobierno, la brecha era aún más evidente: la formación morada se oponía radicalmente al PAI, Compromís no estaba a favor pero abogaba por llevarlo adelante con algunas modificaciones, y el PSOE era partidario de continuar con el plan establecido. En esta nueva etapa, en la que Podemos ya no forma parte del Ayuntamiento, las posturas de Compromís y PSOE se han suavizado. De hecho, como reclaman algunos vecinos, parece que no se decanten por una solución. Compromís no se opone del todo, y el PSOE, pese a que parece estar a favor, tampoco empujar para que el PAI salga adelante.

Por todos estos motivos, la “patata caliente” del PAI nos parece un tema con un alto interés periodístico. Es algo que toca tanto a la población de a pie, representada en los vecinos del barrio, como a las grandes empresas (en este caso Metrovacesa), así como a los partidos políticos que están en el poder. Además, el conflicto existente permite enfrentar a las diferentes partes y exponer distintos puntos de vista. A todo esto cabe sumar el componente simbólico, puesto que, además del urbanismo más salvaje, entran en juego otros factores como la supervivencia de la huerta o la presión vecinal, ya que Benimaclet siempre ha sido un barrio combativo. Por último, el carácter hiperlocal del tema facilita el contacto con las fuentes y el conocimiento del tema. Pero precisamente esta hiperlocalidad no supone una barrera a la hora de ofrecer un producto periodístico, ya que el contexto de Benimaclet podría ser el de tantas otras luchas vecinales que hemos visto durante los últimos años.

1.2. Plan de producción

1.2.1 Justificación del enfoque seleccionado para abordar la temática

El tema se va a abordar desde el punto de vista de la sostenibilidad. Y dentro de esta sostenibilidad, vamos a tratar varias vertientes: la sostenibilidad urbana, la sostenibilidad del propio edificio, la sostenibilidad económica y la sostenibilidad ecológica.

La sostenibilidad urbana hace referencia a la gestión de la población y al número de habitantes que pueden mantener unas infraestructuras determinadas. Hay que tener en cuenta si el barrio de Benimaclet está preparado para recibir un gran número de nuevos habitantes o si esto supondría una descompensación entre personas y servicios.

La sostenibilidad del edificio, en cuanto a si el edificio o las construcciones son sostenibles por sí mismas, cumpliendo los requisitos impuestos por ley. Una zona residencial como la que se planea construir ha de contar con áreas de zona verde, además de que las propias viviendas supondrán un alto gasto de energía.

La sostenibilidad económica, si realmente una ciudad crece económicamente de manera proporcional al número de viviendas que hay o si se puede crecer sin aumentar los habitantes. Valorar si supone un beneficio económico para Benimaclet el hecho de construir más viviendas o si es contraproducente.

La sostenibilidad ecológica, probablemente el mayor problema de este PAI. Valorar si realmente es rentable eliminar un espacio de huerta natural como el que existe actualmente para sustituirlo por una serie de zonas verdes que incluirán los edificios que se vayan a construir en su lugar. Escuchar las opiniones de vecinos y expertos al respecto.

Nuestra intención es profundizar en las diferentes vías y soluciones disponibles a la hora de abordar este conflicto de intereses, a través de los testimonios de las distintas partes implicadas que, en su mayoría han ofrecido una u otra alternativa para frenar o llevar adelante el PAI. Además, se tratarán de abordar otros interrogantes como:

¿Es sostenible mantener el proyecto pese a que el número de habitantes es muy inferior al previsto inicialmente?

¿Es necesario seguir edificando en Valencia en un contexto económico marcado por la crisis inmobiliaria de 2008?

¿Es necesario un proyecto como el PAI para Benimaclet? ¿Por qué?

¿Qué beneficios y perjuicios (económicos, sociales...) puede tener el PAI para los vecinos del barrio?

¿Existe un punto de acuerdo entre ambas partes enfrentadas para que todos salgan más o menos satisfechos?

Para finalizar, hay una serie de cuestiones que, si bien pueden resultar menores, también se han querido tratar en el reportaje, puesto que aportan contexto al conflicto, además de ofrecer un punto de vista no tan extendido sobre el PAI. Algunos de estos puntos son:

- **La oportunidad que significa el PAI de Benimaclet para cambiar la forma de hacer urbanismo en València:** el hecho de detener o minimizar las obras podría suponer un punto de inflexión, y otras luchas vecinales ganarían peso a raíz de esto.
- **La relación, tanto tradicionalmente como en la actualidad, de Benimaclet con la huerta valenciana.** Benimaclet es un barrio que actúa como frontera entre el campo y la ciudad, y aunque esta faceta ya se vio afectada con la construcción de la Ronda Nord, una edificación como la que plantea Metrovacesa podría convertirse en una barrera insalvable.
- **El peso de la presión vecinal a la hora de decidir el futuro de las ciudades.** Si bien parece inevitable que los intereses económicos y políticos se acaben imponiendo, acciones como esta muestran que todavía hay barrios que luchan por sus intereses.

1.2.2. Estructura

La estructura del reportaje sigue una línea clásica, con una introducción, un nudo y un desenlace. Estas tres partes se han adaptado a la temática, puesto que tiene algunas limitaciones. Por ejemplo, el inicio no puede poner en contexto todas las aristas del tema, ya que ocuparía demasiado espacio, por lo que nos hemos centrado en introducir los aspectos más relevantes del PAI de Benimaclet. Además, el cierre tampoco podía ser completo, pues el conflicto todavía sigue vivo, y por tanto no se puede ofrecer una conclusión exacta de la problemática, sino diferentes soluciones.

Para desarrollar el reportaje, una vez ya con todo el material que teníamos disponible, le hemos dado un enfoque cronológico a la estructura, dejando en segundo plano la idea inicial de la sostenibilidad. Así, la introducción habla de los antecedentes (pasado) y de cómo se ha llegado a la situación actual; el nudo desarrolla el conflicto a día de hoy

(presente) y la visión que tienen las distintas partes involucradas; y por último, el desenlace hace una valoración de lo que está por venir (futuro), aportando posibles soluciones y deseos de los entrevistados.

Introducción: Explica qué es un PAI en su forma más genérica, además de introducir el PAI de Benimaclet y las peculiaridades tanto del mismo como del barrio. Por último, se introduce también cuál es el estado de los terrenos del PAI, para así enlazar con la siguiente parte.

Nudo: Desarrolla de una forma mucho más profunda el conflicto del PAI de Benimaclet. Se inicia con la presentación de las tres partes involucradas: Metrovacesa, Ayuntamiento y vecinos del barrio. Durante el nudo se cuenta qué propone cada una de las partes al respecto del PAI, además de mostrar el enfrentamiento o las diferencias que existen entre las mismas

Desenlace: Como ya se ha comentado anteriormente, no se trata de un cierre al uso, puesto que el PAI de Benimaclet aún no tiene un final como tal. Por tanto, lo que se ha hecho en primer lugar es encontrar un punto común entre varias partes, que podría ser la base para resolver el problema. Después, y ya como cierre del reportaje, se ha mostrado el deseo de los vecinos, con un tono un poco más emotivo y menos racional que en la primera parte del desenlace.

1.2.3. Tipo de fuentes consultadas

Este trabajo ha requerido de un gran uso de fuentes de información para su elaboración. Se han utilizado fuentes bibliográficas *-diferentes noticias aparecidas en medios, informes elaborados por fuentes oficiales, imágenes de archivo-*, audiovisuales *-vídeos, documentales y videoclips-* y electrónicas *-medios digitales, correos o blogs-*.

Por lo que respecta a las fuentes personales, nuestra intención era contactar con todas las partes involucradas en la problemática para ofrecer una visión más amplia de la situación. Se ha intentado que, tanto las que mantenían posiciones neutras, como las que estaban a favor o en contra del PAI, tuviesen su espacio en el reportaje. En este sentido, se ha buscado en todo momento que las voces entrevistadas sean siempre autorizadas y primarias. La única excepción ha sido el contacto con un periodista que, pese a residir en el barrio de Benimaclet y manejar mucha información sobre el conflicto del PAI, no forma parte activa del mismo, por lo que su papel como fuente secundaria

ha servido para hilar el relato periodístico y contextualizar la situación de una manera más aséptica.

En el apartado de las fuentes bibliográficas, hemos tenido acceso a varios tipos de documentos. En primer lugar, y pese a no tener una gran cobertura mediática, sí que resulta relativamente sencillo encontrar noticias sobre el PAI de Benimaclet y los diferentes conflictos que han ido surgiendo. Estas noticias han servido para contextualizar y conocer un poco mejor la problemática antes de enfrascarse de lleno en la elaboración del reportaje. Una vez iniciado, hemos tenido acceso a diferentes informes que trataban diferentes alternativas al PAI. Estos informes han sido útiles a la hora de preparar las entrevistas y de profundizar en las opciones que hay para no llevar a cabo la urbanización.

En cuanto a las fuentes audiovisuales, la situación existente no nos ha permitido grabar por cuenta propia el material de archivo que deseábamos. Sin embargo, a través de algunos de los entrevistados, hemos tenido acceso a imágenes del barrio y de actividades y protestas en contra del PAI, que nos han sido de gran utilidad para ilustrar el reportaje. Tanto la Asociación de Vecinos como Cuidem Benimaclet nos han proporcionado, de manera desinteresada, vídeos y fotos sobre acciones colectivas o, simplemente, sobre Benimaclet. Además, también ha sido muy necesario emplear como imágenes recurso vídeos albergados en Youtube. Hemos utilizado imágenes sin licencia de los canales [46020Benimaclet](#), [Horts Urbans de Benimaclet](#), [UPV Radiotelevisió \(oficial\)](#) y [CSOA L'HORTA](#).

Por último, también nos han servido de gran ayuda otras fuentes de carácter electrónico, como el caso del blog de Cuidem Benimaclet, o los correos intercambiados con Metrovacesa. Han sido especialmente útiles para conocer un poco mejor a las partes implicadas en el asunto y cómo trabajan en defensa de sus intereses.

1.3 Explicar el guion definitivo

Por lo que respecta al guion definitivo, nuestra intención siempre ha sido la de ofrecer de una manera estructurada una narrativa que respondiese a las cuestiones planteadas anteriormente. Una de las maneras en la que queríamos reforzar esta idea era eliminando el rol de un narrador en primera persona, que aunque habría podido resultar útil para hilar los conceptos, nos quitaba mucho tiempo del propio montaje de la pieza y alteraba ese enfoque de historia contada por sus protagonistas.

Respecto a las intervenciones de los entrevistados, buscamos que presenten de una manera ordenada y lógica una síntesis de la problemática del PAI en el barrio de Benimaclet. En este sentido, nuestras preguntas siempre buscan que sean ellos mismos los que introducen los conceptos de una manera que cuaje finalmente en la fase de producción. Tenemos tanto material de cada una de las entrevistas que nos vamos a limitar a usar las declaraciones de los entrevistados, con la excepción de algún plano recurso que incluya diálogo.

Finalmente, también hacemos especial hincapié en el ritmo del documental para que este no se haga tedioso y sea sencillo de comprender. No solo a través de las declaraciones de los entrevistados o de las imágenes recurso que hayamos podido rescatar, sino también a través de la música de dos grupos muy asociados al barrio de Benimaclet que nos han cedido sus canciones para amenizar el documental.

2. SEGUNDA PARTE: INFORME DE ADAPTACIÓN

2.1. Fase de preproducción

2.1.1. Plan de rodaje, gestiones previas y previsión de movimientos

Para ir asentando las bases del reportaje y darle cuerpo a todo el proceso de postproducción, nos reuníamos a través de Discord (canal de voz) y trabajábamos en documentos en común mediante Google Drive. Las reuniones eran prácticamente diarias, y en ellas trazábamos las líneas de trabajo que íbamos a seguir cada día, además de poner en común ideas o resolver dudas el uno con el otro.

Antes de detallar cómo contactamos con las distintas fuentes, cabe explicar el método de trabajo llevado a cabo para coordinar la búsqueda y contacto con las mismas. Como Alejandro reside en Benimaclet, se encargó de contactar con la parte vecinal, por proximidad y conocimiento de la misma. Por otro lado, Jorge se hizo cargo de contactar con las diferentes agrupaciones políticas, así como con Metrovacesa, al tratarse de grupos alejados de la vida del barrio, a los que había que contactar sí o sí de forma telemática.

El primero de los contactos que respondió a nuestra solicitud de entrevista fue Andrés Boix, profesor de Derecho Administrativo en la Universitat de València, y autor de un informe solicitado por la propia Asociación de Vecinos de Benimaclet en el que se ofrecen de manera detallada dos alternativas para no llevar a cabo el PAI o, al menos, para reducir el impacto del mismo, que cerraría por completo la última zona de transición entre la huerta y la ciudad. Andrés se mostró muy dispuesto a colaborar con nosotros en la medida de la posible, y nos ofreció ser entrevistado esa misma semana. Sin embargo y en ese justo momento, todavía no habíamos leído ni estudiado al completo su informe, por lo que decidimos que era mejor posponer la cita al lunes de la semana siguiente.

Mientras tanto, Alejandro recibió una llamada de Arturo Sanz (representante de la Asociación de Vecinos de Benimaclet y Arquitecto) para poner una fecha a la entrevista que le habíamos solicitado previamente por correo electrónico. Sanz ha estado durante años promoviendo otro tipo de urbanismo para el barrio de Benimaclet, y su papel ha sido muy activo en los diferentes movimientos sociales que han surgido directamente desde el barrio.

Hay que tener en cuenta que la Asociación se define a sí misma como “un espacio abierto y plural con una clara vocación política en el mejor sentido de la palabra: luchar por lo público, por la participación en el gobierno de nuestras vidas y todo lo que gira en torno a ellas - un espacio independiente y sin ninguna clase de tutela política de ningún signo, las afiliaciones nos las guardamos para las elecciones, aunque a nadie se le rechaza por ella”. En este sentido, resulta lógico comprender porque pueden tener cierto carácter combativo a la hora de defender los intereses del barrio, aunque no son ni de lejos la plataforma más escéptica con el desarrollo del PAI. Arturo Sanz nos facilitó el contacto de la plataforma “Cuidem Benimaclet”, la cual nace con la intención de promover un cese absoluto del PAI mediante la recogida de firmas o la convocatoria de manifestaciones a las que también se han sumado los comercios del barrio o la propia asociación de vecinos.

Sin embargo, la plataforma Cuidem Benimaclet difiere con la mencionada asociación a la hora de encontrar una solución a la problemática del PAI; ya que estos optan por una vía en la que se desclasifique dichos terrenos como suelo edificable mientras que la AAVV no descarta la opción de un plan urbanístico en el que se respeten sus peticiones como representantes formales de los intereses de Benimaclet.

También contactamos con el Ayuntamiento de Valencia. Teniendo en cuenta que está formado por una coalición de Compromís y PSPV-PSOE, y que además Podemos, socio de estos dos en la anterior legislatura del gobierno local, tiene otro punto de vista sobre el tema, las posturas de los 3 partidos difieren respecto a una posible solución. La idea inicial era poder tener a representantes de las 3 formaciones dando su punto de vista. Siguiendo con el apartado político, también contactamos con el Partido Popular, formación que dio luz verde al PAI en su origen. En 1988, con el PSOE en el gobierno local, se activó el PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) que transformó el suelo en edificable, pero fue en 1992, ya con el Partido Popular en el Ayuntamiento, cuando se aprobó el PAI de Benimaclet.

Tanto el Partido Popular como Podemos no atendieron a nuestra petición vía correo electrónico. Recibimos respuesta, tan solo, por parte del PSPV-PSOE y de Compromís, las dos formaciones que gobiernan en el Ayuntamiento. Desde el PSPV-PSOE, se nos respondió solicitándonos un número de teléfono de contacto, y avisándonos de que, debido a las circunstancias existentes, el encargado de atendernos sería Borja Sanjuan, portavoz del PSPV-PSOE y asesor de la vicealcaldesa de València, Sandra Gómez. Sin embargo, tras aportar un teléfono de contacto no recibimos ningún mensaje más al respecto, ni siquiera cuando volvimos a contactar con el partido mediante correo

electrónico varias veces más. Por su parte, Compromís nos avisó, poco después de enviar el correo electrónico, de que habían remitido nuestra solicitud a David Estal, asesor de Urbanismo del Ayuntamiento de València. Fue el propio Estal el que se puso en contacto con nosotros pocos días después, también mediante correo electrónico, para facilitarnos su número de teléfono y aceptar la entrevista. Ya una vez con su contacto, concertamos la entrevista por Whatsapp.

Otro de los actores clave del PAI es Metrovacesa. Es la promotora que, recientemente, ha adquirido más del 50% de los terrenos del PAI, y se ha convertido en agente urbanizador. De hecho, el “renacimiento” del conflicto se produce a raíz de la entrada en acción de esta empresa. A la hora de contactar con Metrovacesa, debimos seguir otras líneas diferentes a las anteriores. Ni tan siquiera en la web de la empresa aparecía un correo de contacto, más allá del habilitado para uso exclusivo de clientes. Por tanto, contactamos con la empresa mediante mensaje directo de Twitter. Les explicamos, a grandes rasgos, en qué consistía el reportaje, y nuestra intención de ponernos en contacto o bien con el Director de Suelo, Miguel Díaz, o la Gerente de Suelo de la firma en la Comunitat, Pilar Salvador. Ambos nombres aparecían en diversas noticias sobre el PAI de Benimaclet, por lo que consideramos que eran válidos para aportar información. Desde la cuenta de Twitter de Metrovacesa se nos respondió muy rápidamente, se nos pidió un correo de contacto y se pasó el aviso al área encargada. A los pocos días, fue la propia Pilar Salvador quien nos habló, a través de un correo electrónico. En él, nos facilitaba su número de teléfono, puesto que quería que la llamásemos para detallarle en profundidad nuestra idea. Tras varias llamadas, en las que desde Metrovacesa se nos pedían varias cosas (más información, qué preguntas íbamos a hacer, la difusión, el medio...), y tras asegurarnos Pilar Salvador que accedían a que la entrevistásemos, pasaron varias semanas sin tener noticias de Metrovacesa. Como también se nos había ofrecido material, hablamos con Pilar Salvador para preguntar si lo podían aportar. Fue entonces cuando se nos informa de que, tras haberlo decidido así la agencia de comunicación, Metrovacesa rechazaba intervenir en el reportaje, alegando que las circunstancias y el formato resultante no eran los adecuados para aparecer en él.

Por último, y como considerábamos que la parte más cercana al conflicto ya estaba bien representada, buscamos alguna fuente que nos aportase información desde una perspectiva más neutra. Para ello, pensamos en el diario Hortanoticias. Hortanoticias es un medio digital que cubre la actualidad de los municipios que forman parte de l’Horta Nord y l’Horta Sud, dos mancomunidades pegadas a València. Habíamos visto que

cubrían la información que iba saliendo sobre el PAI y que, además, tenían su redacción en Benimaclet. La idea era haber contactado con ellos personalmente, pero debido a la cuarentena, la redacción estaba cerrada, por lo que nos pusimos en contacto con ellos a través de correo electrónico. Tardaron varias semanas en responder, alegando que había habido un error en el envío del correo, pero una vez lo hicieron, se pusieron a nuestra entera disposición. Nos facilitaron el número de Manuel Furió, fundador y director del medio. Contactamos con Manuel a través de Whatsapp, y posteriormente le llamamos para detallarle el proyecto. Rápidamente aceptó y nos ofreció su ayuda en todo lo que necesitásemos, concertando la entrevista para dos días más tarde.

Respecto a las localizaciones; ya habíamos barajado ciertos puntos de interés para la grabación de las imágenes recurso más adecuadas para el producto audiovisual. También habíamos imaginado los lugares idóneos para cada entrevista y su contextualización con el contenido del reportaje. Sin embargo, y aun teniendo los lugares de grabación escogidos acorde a nuestro relato periodístico y su contextualización, la crisis sanitaria del COVID-19 nos obligó a cambiar los planes a última hora, por lo que la grabación de material audiovisual para nuestro documental se vio temporalmente aplazada, y finalmente cancelada.

2.1.2. Tipo de fuentes consultadas

- **Andrés Boix:** Profesor de la Universitat de València y co-autor del informe *“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”*, que abordaba la posibilidad y el coste de reclasificar los suelos para convertirlos en no urbanizables. El informe tiene un gran peso en la situación del PAI, ya que ha puesto encima de la mesa un escenario que no se contemplaba anteriormente. Por lo tanto, dentro de la temática del reportaje, la voz de Andrés Boix tiene gran peso, ya que es una de las personas que mejor conocen el PAI y su posible cancelación. Nos ha ofrecido una visión más técnica, especialmente a nivel jurídico, aportando datos concretos y una perspectiva más profesional de lo que quizás puedan ofrecer otras fuentes más cercanas al vecindario de Benimaclet.

- **Arturo Sanz:** Representante de la Asociación de Vecinos de Benimaclet y arquitecto. Sanz profundizó en los aspectos que trataba el informe de la Asociación de Vecinos, que contemplaban 3 vías de acción diferentes: una con el PAI, otra con la Ronda Nord, y otra con La Lletera. Su visión era menos técnica que la de Andrés Boix, y más cercana a la de los vecinos del barrio, aunque su nivel de conocimiento del tema nos permitió abordar cuestiones de carácter especializado.
- **David Estal:** Asesor de Urbanismo del Alcalde de València. Su entrevista aportó el punto de vista del Ayuntamiento, que muestra equidistancia con las partes disonantes. Pese a la prudencia de sus palabras, la información que aportó fue de gran utilidad, especialmente si tenemos en cuenta a la institución que representaba.
- **Paula Server:** Responsable de la plataforma “Cuidem Benimaclet” y arquitecta de profesión. Su testimonio nos ayuda tanto a entender la postura más exigente de los detractores del PAI, como las razones que llevaron a la fundación de “Cuidem Benimaclet” y su manifiesto interés por que los ciudadanos tengan voz a la hora de decidir el urbanismo de sus barrios.
- **Manuel Furió:** Director y fundador del medio digital [Horta Noticias](#) (medio local centrado en la cobertura informativa de l’Horta Nord y l’Horta Sud ubicado en Benimaclet). Su entrevista como fuente secundaria ha resultado fundamental, ya que en ella aborda algunas de las claves más importantes para entender el PAI.

2.1.3. Presupuesto del reportaje

A. Presupuesto inicial (escenario previo a la pandemia de enfermedad por coronavirus)

Material técnico utilizado	Gasto
Audio - Auricular	Préstamo del LABCOM de la UJI: 0€
Audio - Micro cañón, pértiga y cable	Préstamo del LABCOM de la UJI: 0€
Pertiga audio	Préstamo del LABCOM de la UJI: 0€
Cámara vídeo Sony-NX100	Préstamo del LABCOM de la UJI: 0€
Cable cámara video Sony-NX100	Préstamo del LABCOM de la UJI: 0€
Batería vídeo Sony-NX100 + alimentador-cargador Sony-NX100	Préstamo del LABCOM de la UJI: 0€
Trípode vídeo	Préstamo del LABCOM de la UJI: 0€
Foco LED 1000 + cable eléctrico	Préstamo del LABCOM de la UJI: 0€
Tarjeta de memoria SanDisk (64GB)	13,89€

Gasto previsto total: 13,89€

Otro (transporte, comidas, tiempo...)	Gasto
Transporte para llegar a Valencia	15€
Comidas	6€ menú por 5 días de rodaje (30 eur) 2 personas x 30€ = 60€
Alquiler y contratación de un servicio profesional de grabación con cámara Dron	Préstamo de un amigo profesional con licencia de vuelo de dron: 0€
Tiempo (valoración estimada por los X días de trabajo)	SMI: 950€ mes/30 días = 31,66€/día 31,66€ x 5 días x 2 personas = 316€

Gasto previsto total: 391€

B. Presupuesto final (escenario real durante la pandemia de enfermedad por coronavirus)

Material técnico utilizado	Gasto
Audio - Micrófono Blue Microphones Snowball ICE	59,99€
Cámara - Logitech C920 HD PRO WEBCAM	75,00€

Gasto final total: 134,99€

Otro (transporte, comidas, tiempo...)	Gasto
Diseño de la portada y maquetación	Propio: 0€
Tiempo (valoración estimada por los X días de trabajo)	SMI: 950€ mes/30 días = 31,66€/día 31,66€ x 5 días x 2 personas = 316€

Gasto final total: 316€

2.2. - Fase de producción

2.2.1. Justificación del enfoque seleccionado para abordar la temática

Nuestra intención inicial era enfrentar las posturas tan diferenciadas entre las 3 partes involucradas en la problemática del PAI (AVV de Benimaclet/Cuidem Benimaclet, Metrovacesa y el ayuntamiento de València). Sin embargo, Metrovacesa no nos concedió finalmente la entrevista que ya habíamos pactado con ellos, por lo que la manera de abordar las cuestiones planteadas anteriormente sobre la sostenibilidad quedaba un poco más débil.

Así pues, tomamos la decisión de, mediante las entrevistas y con los diferentes testimonios, elaborar un relato que contase, de forma cronológica, el conflicto del PAI de Benimaclet, con especial énfasis en los últimos años y la actualidad. Además, tampoco quisimos pasar por alto las diferentes alternativas propuestas al plan de Metrovacesa.

Aunque resultase difícil, porque casi todas las fuentes defendían una postura similar, también quisimos mostrar que existían algunas disonancias o incongruencias entre los diferentes discursos.

Con todo esto, pretendíamos que el relato periodístico final fuese más coherente en cuanto al ritmo, la presentación de las ideas y la estructura de su contenido.

2.2.2. Estructura del reportaje

- Duración del reportaje: 14 minutos y 39 segundos.

El reportaje arranca con una introducción musical al barrio de Benimaclet, intentado plasmar el peso que tienen los vecinos en la vida del mismo.

A continuación, se introduce el tema del PAI, entremezclando declaraciones que explican qué es un PAI, y otras que van contextualizando el PAI de Benimaclet.

Tras esa primera fase de introducción, Manuel Furió da paso al conflicto, presentando a las tres partes del asunto. Ahí empieza el nudo, en el que se desarrolla el punto de vista de cada parte implicada, y se dan ya algunas pinceladas de lo que propone cada una para desatascar el PAI.

Después de esto llega el cierre, que hemos dividido en dos partes. La primera, más racional, aboga por el diálogo como solución a los problemas que presenta el barrio. A continuación, y ya de una forma más emocional, cerramos el reportaje con declaraciones de los vecinos apelando a la unidad y a la lucha vecinal para conseguir tumbar el PAI.

El cierre musical es similar al del principio, pero cobra otro sentido con las imágenes antiguas del barrio, y tras conocer mejor la historia del mismo.

2.3. - Fase de postproducción

Lamentablemente y debido a la excepcionalidad de las circunstancias, no hemos podido efectuar ninguna grabación. Tan solo hemos podido grabar como imágenes de recurso a nuestros entrevistados a través de la propia aplicación de Skype. El problema de haber grabado estas conversaciones de esta manera, ha sido que el formato de salida del vídeo ubica a los participantes en la videollamada de manera aleatoria, por lo que dos de nuestros entrevistados (Paula Server y David Estal) han requerido de un formato

distinto al del resto de entrevistados para intentar ofrecer una imagen más decente. La composición a modo de dos ventanas puede ser algo molesta, pero no hemos sabido encontrar otra forma de representarlos más práctica y estética. Al resto de entrevistados y por fortuna de su disposición en dicha grabación, sí que se les ha podido expandir la imagen hasta ocupar la resolución de pantalla HDTV de 1080p.

Para los planos recurso hemos tenido que recurrir de una manera constante al material disponible en la web. A través de YouTube, noticias en prensa digital o las páginas de las distintas instituciones hemos podido extraer diferentes imágenes y vídeos útiles para la producción del reportaje. Estos planos son bastante variados y recorren la lucha del pueblo de Benimaclet a lo largo de diferentes décadas, además de servir como un recurso visual muy necesario si tenemos en cuenta que la calidad de la imagen de las entrevistas es muy pobre. Todos estos planos recursos carecen de licencia de uso a excepción de los planos extraídos del videoclip del grupo musical *Auxili* 'No puc deixar-te', a quienes les solicitamos el permiso y no dudaron en cedernos tanto la canción como las imágenes del clip.

Para la música hemos recurrido a canciones sin licencia de uso. Los temas musicales escogidos para que suenen de fondo durante las entrevistas provienen de los vídeos: *Sci-fi Background Music / Documentary Music Instrumental / Virtual World by AShamaluevMusic, (No Copyright Music) Relaxing and Meditation Background Music For Videos / Air by AShamaluevMusic, Cinematic Documentary Background Music - MusicBox (No Copyright Music)*.

Respecto a las canciones que hemos escogido para la introducción y los créditos finales, hemos solicitado previamente su permiso para su uso. Hemos utilizado las canciones "No puc deixar-te", del grupo *Auxili*, y "Benimaclet", del grupo *Pròxima Parada*.

3. TERCERA PARTE / RESULTADO FINAL

3.1. - Reflexión crítica sobre el producto periodístico obtenido

Obviamente, lo obtenido finalmente dista mucho de la idea original. Aunque, eso sí, lo hace más bien en el apartado estético, puesto que a nivel de información, creemos que hemos recogido las principales características y conflictos que plantea el PAI de Benimaclet, que no son pocos.

De hecho, el principal problema al que nos hemos enfrentado ha sido el exceso de información. Un tema con tantas aristas provoca que los entrevistados, aun respondiendo a la misma pregunta, tengan varias vías por las que lanzar su respuesta. Así, muchas veces, nos hemos visto en la situación de que, en una respuesta que nos gustaba, se tocaban temas que aún no se habían presentado en el reportaje. Pese a esto, hemos intentado que quedase claro cualquier aspecto que tocase el mismo.

En cuanto al resultado final, somos conscientes de que la calidad de las imágenes no es la ideal. La situación reinante nos obligó a buscar soluciones de urgencia, y la que pensamos mejor se adaptaba, tanto a nosotros como a los entrevistados, era la videollamada a través de Skype. Podríamos haber ganado en calidad de imagen si la opción elegida hubiese sido la videorespuesta, enviando las preguntas por escrito, y dejando que los entrevistados nos mandasen sus contestaciones en formato vídeo. La calidad hubiese sido mejor, se hubiesen evitado pequeños cortes debidos a la conexión, y seguramente los propios entrevistados no habrían caído en redundancias o en pequeñas coletillas, facilitando así el proceso de postproducción. Sin embargo, el hecho de realizar las entrevistas personalmente, nos ha permitido expresar mucho mejor a las fuentes, además de generar un clima de conversación en el que no se ha quedado ningún tema por tocar, ni por responder. También, teníamos así la oportunidad de contraargumentar ante las respuestas de los entrevistados, cosa que ha hecho que nos explicaran muchos términos o aspectos que, para alguien que no está metido en el tema, no eran fáciles de entender.

Por lo que respecta al producto en su vertiente periodística, el reportaje refleja, de una forma general, todo el conflicto del PAI de Benimaclet. Explica qué es un PAI, qué es el PAI de Benimaclet, cuáles son y qué pasa con los terrenos del mismo, quién forma parte del conflicto, qué propuestas o alternativas ofrecen al PAI, y pone su punto de mira en una posible solución. Además de todo esto, hemos tenido que dejar fuera algunos aspectos que consideramos secundarios. El tema, de por sí, ofrece multitud de puntos de vista, y engloba muchos otros temas menores que hacen del PAI de Benimaclet una auténtica mina periodística. De hecho, probablemente la parte más complicada ha sido

la de condensar toda la información posible en apenas 15 minutos. En nuestro caso, no hemos temido en ningún momento por quedarnos cortos de tiempo, sino que ha sido todo lo contrario. Al poco de iniciar el montaje, ya supimos que íbamos a tener que dejar fuera muchos temas.

Si bien estos temas no son realmente esenciales para entender el PAI, al conocerlos de primera mano se ha hecho difícil la selección, puesto que nos quedaba la sensación de que el reportaje no lo contaba todo. Probablemente, desde un prisma externo al PAI, no se tenga en cuenta esa falta de información, ya que si no se conoce no se echa en falta. Otro de los aspectos positivos del reportaje han sido las fuentes. Hemos conseguido que participen en el reportaje las principales partes implicadas, excepto Metrovacesa, que declinó nuestra invitación a última hora, y respondió a nuestras preguntas por escrito. Pese a ello, hemos podido hablar con Cuidem, la Asociación de Vecinos e, incluso, con el Ayuntamiento de València. En ese aspecto, estamos satisfechos, puesto que las fuentes iban a ser claves en un reportaje en el que habíamos decidido que no hubiese narrador, y que fuesen los entrevistados los que llevasen la voz cantante.

En líneas generales, la valoración que hacemos del producto obtenido es positiva. Con algunas limitaciones lógicas, hemos hecho todo lo que estaba al alcance de nuestra mano para ofrecer un producto periodístico sólido, que ofreciese contexto a la problemática del PAI de Benimaclet, y que pudiese ser útil tanto para alguien que no sepa nada sobre el tema, como para gente que sí que conoce el conflicto.

3.2. - Comparar globalmente lo planificado y lo realizado finalmente

La crisis sanitaria de la COVID-19 surge antes de iniciar todo el proceso de producción, por lo que no teníamos ningún material previo a la cuarentena. Así pues, supimos desde el primer momento que íbamos a tener que trabajar con esta limitación.

El primer aspecto fundamental eran los entrevistados. La idea inicial era haber grabado a las fuentes con el material de la UJI. Es decir, con una calidad de imagen, sonido e iluminación prácticamente profesional. Sin embargo, tuvimos que adaptarnos al confinamiento, y realizamos las entrevistas a través de Skype, con la consiguiente rebaja en la calidad de imagen. Además, la idea era haber entrevistado a cada fuente en una localización distinta, con lo que los propios escenarios le hubiesen dado más vida aún al reportaje.

Siguiendo con el aspecto visual del reportaje, otro de los problemas que nos planteó el confinamiento fueron las imágenes recurso. En este sentido, contamos con la

colaboración tanto de Cuidem Benimaclet como de la Asociación de Vecinos, que se ofrecieron a cedernos imágenes del barrio y de algunos de sus actos de forma totalmente desinteresada. Pasamos también a buscar imágenes en Internet, siempre poniéndonos en contacto con los autores para solicitar la cesión de las mismas. Pese a que conseguimos gran cantidad de material, las limitaciones en la movilidad no nos permitieron plasmar con imágenes aquello que queríamos. Teníamos que elegir entre el material disponible, en lugar de grabar nosotros las localizaciones que quisiéramos que apareciesen en cada momento en el reportaje.

Uno de los aspectos que sí que nos han llamado la atención positivamente ha sido la predisposición de las fuentes a participar en el reportaje. Exceptuando Metrovacesa, que tras varias semanas de asegurarnos que participarían, acabaron echándose atrás (escudándose en la situación provocada por el coronavirus), el resto de fuentes contactadas aceptaron aparecer en el reportaje. Cabe explicar que el PSPV aceptó, pero lo hizo con el proceso de postproducción ya en fase final, por lo que no fue posible que apareciesen en el reportaje. No sabemos si, en medio de una rutina normal, como la previa a la pandemia, se nos hubiese prestado tanta atención como ahora, por lo que, en ese punto, no estamos para nada descontentos con la labor realizada.

Otra valoración necesaria es la de la calidad de la imagen. Sin entrar mucho en detalle, puesto que ya se ha tratado en el punto anterior, el resultado final dista mucho de la idea original. Pese a ello, se entiende que el reportaje se ha producido en plena crisis sanitaria, por lo que la calidad de las imágenes pasa a ser algo secundario respecto a las declaraciones de los entrevistados o a las imágenes que ofrecemos, pese a que la calidad de las mismas no sea óptima.

El último aspecto al que queremos hacer referencia es al trabajo en equipo. La idea original era haber compartido horas y horas juntos, trabajando en la elaboración de los documentos escritos y en los procesos de preproducción, producción y postproducción. Así, hubiese sido más fácil aportar ideas y maximizar el rendimiento. Sin embargo, no nos ha sido posible juntarnos personalmente. A cambio, hemos utilizado la plataforma Discord y, dentro de lo posible (puesto que ambos teníamos otras obligaciones), hemos cuadrado nuestras horas de trabajo para poder desarrollar de forma conjunta los aspectos más importantes del reportaje. En general, el confinamiento ha sido positivo porque teníamos mayor facilidad para ponernos a trabajar (bastaba con encender el ordenador), pero también ha hecho complicado el encajar las horas, ya que la falta de una rutina determinada variaba los horarios de uno y de otro.

En general, lo que parecía que iba a ser terminal para el desarrollo del reportaje, no lo ha sido tanto. Obviamente, nos ha limitado en todos los aspectos, pero hemos podido

solucionar casi cualquier impedimento, aprendiendo también a manejarnos en escenarios completamente imprevistos.

Por lo que respecta a la idea original del reportaje y su contenido, como ya hemos explicado en un apartado anterior, el enfoque que preveíamos en un inicio era sobre la sostenibilidad del PAI. Sin embargo, ante la negativa de Metrovacesa a aparecer en el reportaje, este tema quedaba incompleto, por lo que elegimos hacer una exposición cronológica y ofrecer el contexto del PAI, para luego abordar la problemática y las posibles soluciones. Creemos que, con esta opción, el reportaje es más accesible que si se hubiese centrado tan solo en la sostenibilidad, de forma que hubiese quedado un producto algo más especializado y menos generalista.

3.3. - Puntos fuertes y las limitaciones del reportaje o del medio digital

El principal punto fuerte del reportaje audiovisual son las imágenes. Siempre se ha dicho, y quizás sea un tópico ya desgastado, que una imagen vale más que mil palabras. Y, de algún modo, esto es cierto. Una imagen puede, en apenas cuestión de segundos, transmitir una idea o un pensamiento, así como despertar sentimientos en el espectador. Además, este formato permite que a esas imágenes las acompañen declaraciones de los entrevistados, lo que maximiza la información. Cabe destacar también que, en un tema tan complejo como el PAI de Benimaclet, el poder usar imágenes para ilustrar ciertas cosas ha facilitado la tarea, y ha restado tiempo de declaraciones que, de haberse quedado completas, hubiesen sido demasiado extensas.

Otra de las ventajas es la exposición de las fuentes. Este formato permite ver cómo se expresan los entrevistados, y todos los matices que ofrecen en sus declaraciones, cosa que es difícil plasmar por escrito. En el reportaje audiovisual vemos las dudas, la seguridad o las expresiones de los entrevistados, de forma que el mensaje es mucho más rico que en cualquier otro formato.

Además, el formato audiovisual resulta mucho más llamativo a día de hoy que el clásico en papel. La sociedad consume mucho más material audiovisual que escrito, y por tanto es más probable que esta pieza tenga un mayor alcance así que siendo un extenso reportaje redactado.

En el otro lado, este formato también tiene algunas limitaciones. En primer lugar, la duración del mismo. Los 15 minutos son una barrera que no se puede sobrepasar, y si se consigue una gran cantidad de información, hay que elegir cuál entra y cuál se queda fuera del reportaje. En un medio escrito, se pueden producir varias piezas, y recoger así

toda la información disponible, pero el formato audiovisual no lo permite. A esto cabe sumar que, en la situación que nos ha tocado vivir, el reportaje audiovisual ha sido el formato más afectado por las restricciones. Tanto para grabar, como para editar (es muy difícil y costoso acceder a programas de edición profesionales), la cuarentena ha supuesto un obstáculo enorme.

Pero, en resumen, estamos satisfechos con la elección del formato, que nos parece la más adecuada para la temática que hemos abordado, ya que esta requería de un gran apoyo visual.

3.4. Conclusiones de la experiencia adquirida mediante el desarrollo del proyecto y propuestas futuras de mejora.

En términos generales, el proceso de elaboración ha sido una experiencia enriquecedora. Además, consideramos que la situación vivida nos ha obligado a hacer uso de recursos que, de otro modo, quizás no hubiésemos tenido que poner en práctica. Es cierto que, de haber transcurrido todo con normalidad, hubiésemos ganado experiencia en el manejo de cámaras, micrófonos e iluminación. De este modo, a nivel técnico lo único en lo que hemos trabajado, además de la grabación, ha sido en el programa de edición que hemos utilizado.

Pero, por otro lado, el confinamiento nos ha obligado a desarrollar nuestra capacidad de buscar material desde casa. La imposibilidad de grabar nosotros mismos las imágenes recurso que teníamos pensadas, han hecho que focalizásemos nuestros esfuerzos encontrar imágenes acordes a lo que queríamos contar en Internet. No ha sido tarea fácil, pero nos ha servido para mejorar esa faceta.

En cuanto a las propuestas futuras de mejora, poco podemos añadir. Sabemos que la situación vivida este año, y por tanto los problemas derivados de la misma, han sido algo puntual y que, esperamos, no se repetirán el próximo año. Sí que hemos echado de menos algún tipo de mensaje concreto antes de lo que se hizo, pero entendemos que la situación era desconcertante para todos y que no era fácil.

4. SUMMARY

Benimaclet's PAI is one of the biggest urbanistic conflicts that the city of Valencia is facing. This neighbourhood, the meeting point between the city and the "Huerta", a green belt that surrounds Valencia, has become a resistance symbol because of its neighbours, who are opposing to this building.

In this reportage, we will get to know the origin of the conflict, what is the status of the PAI's land, and which are the parts involved in the clash. We will also review the possible solutions and future expectations from the actors involved.

Benimaclet's PAI has its origin in the early 1990's, and was born as a result of the 1988 PGOU (an urban development plan) of the city of Valencia. This PAI declared as developable land about 200,000 square meters located between Ronda Nord (North Valencia's ring road) and Benimaclet. After nearly 30 years without urbanization, Metrovacesa has become an urban development agent and intends to carry out the construction of more than 1,400 houses, including two 30-floors skyscrapers.

Facing this scenario, the residents of Benimaclet, represented by the Neighbours Association and by Cuidem Benimaclet, have protested in recent years against these buildings. In the report, we will also hear Valencia City Council's voice, which is divided on how to deal with a solution to the problem.

With truly uncertain future expectations, the different parts will offer their solution to the process, and will talk about what they think will end up happening in the most immediate future.

In this work memory, we have explained all the process before, during and after the recording of the report. We divided it into three different parts:

In the first part, we have done a review on our previous work. Explaining the conflict due to Benimaclet's PAI, we have introduced the whole scenario and the basic idea of the documentary, which is getting a closer look on it. Secondly, we developed our production plan. For this purpose, in this section we talked about the justification of the approach of the documentary. Our main goal was, initially, to put the focus on the sustainability of the building. And for that, we were going to broach it from four different viewpoints: urban, economic, ecological and building sustainability. Apart from that, we also based our approach on different questions about the project and its impact for the city of Valencia.

The second part of the introduction contained the structure of the documentary. It has followed a classical structure of introduction, plot and outcome. The introduction gives the audience a full view of the conflict and its origins. In the plot, different parts involved

are introduced to the spectator, and they give their own viewpoint of the situation and what they want to do. The end is divided into two ways of looking at it: first one is a more rational one, with the solution being to get all three parts into a dialogue to solve the conflict. Then, a more emotional ending, with the neighbours trying to make an epic battle of David against Goliath, and dreaming with winning that battle.

After that, we give a detailed list of our consulted sources, not only personal, but also written and audiovisual ones, and we classify them into different groups.

The last part of the first point is a brief explanation of the definitive script. Our first idea was to have a documentary without narrator, and thanks to the material we got in the interviews, we could do it with no problem. We ordered the statements of the interviewees in a way in which they introduced the conflict and did not lose any narrative rhythm. We have focused on the rhythm so much, in an attempt to get audience's attention during the whole documentary.

The second part of the memory is the adaptation report, in which we have to detail the differences between our original ideas and the ones that we have developed due to the COVID-19 crisis. Basically, what we have done here is show what would have been our work and what has been in the end. This part is divided into three more parts: preproduction, production and postproduction phases.

In the preproduction phase, we have shown everything we did before we started recording. It is the part that less changes has suffered, because the process has been quite similar as it would have been in a normal case. Here we have explained how we contacted with sources, what things we looked for in the internet and how we planned all our movements to meet with the interviewees. Apart from that, this section also deepens into the sources. We have detailed them in a more specific way than before, and we have explained step by step how we contacted them and why we chose their participation was good for our documentary. At last, this preproduction phase has a budget breakdown. We have shown two different budgets: one pre-coronavirus and another one, with this new scenario, that has been the real one.

The memory of the production phase starts with the justification of the chosen approach. This is slightly different to the one on the first part of the memory, because this one talks about the final approach, which has been different to what we thought at the beginning. We have given a conflict approach to the documentary, basing the whole plot on the different viewpoints of the parts involved in the PAI. However, as we could not contact

with Metrovacesa, we gave a more chronological order to the documentary, mixing conflict and a timeline of the facts to give more consistency to our report.

To finish with the production phase, the memory explains the report structure. After a musical intro, the PAI is introduced by different interviewees. Then, the three parts of the conflicts are presented, and that is when the knot starts. After the different parts develop their ideas, the ending arrives. As we said before, it mixes emotions and solutions. Finally, we have put a musical ending, quite similar to the intro one, but with a more sensitive feeling.

The postproduction phase part is a briefing of the circumstances in which we have had to do everything. We explain there the main changes the planning suffered, such as having to record all the interviews through Skype or looking for music and support images on the Internet.

The last part is an assessment of the final piece. At first, we have reflected our thoughts about the documentary. There, we have talked about the huge amount of information that we had before starting with the postproduction phase, and that we had to choose and leave some items out of the final assembly.

After that, we have made a comparison between what was planned and what he have finally done. The main difference is found on technical terms, as we could not use professional tools. We have also detailed our thoughts about the interviewees and their enormous help, and of course how we have worked together to make it the best we could. In general, and despite the difficulties, the outcomes have been satisfactory.

In third place, the memory collects the strong points and the limitations of the documentary as a format. Mainly, a documentary offers something which is quite important nowadays: images. With them, things can be told in a quicker way than in a written article. Apart from that, the power of an image is much more powerful than the power of a letter. So, in terms of the audience, they can get an idea of the conflict and empathize (or not) with the interviewees on an easier way. On the other hand, the main limitation has been the time of the documentary. We had almost five hours of interviews. Moreover, we had also plenty of support images about the PAI. To condense that in only fifteen minutes has not been an easy challenge, and we have had to leave some images or statements out of the report because of the lack of time. But, in general, we prefer this format, which allows us to tell more things and to do it on a more shocking way.

The last part of the memory is a global conclusion of the experience. The COVID-19 crisis has put us against the ropes, but has also been an excellent way of getting us into a real challenge. Of course, we would have liked to offer a more professional work, but

in terms of experience, having to deal with the whole situation has been much more enriching than what it was going to be at first.

5. BIBLIOGRAFÍA

- EFE. (12 de diciembre de 2019). Un informe cifra en 11,5 millones el coste de no hacer el PAI de Benimaclet. La Vanguardia. Recuperado de <https://www.lavanguardia.com/politica/20191212/472192426558/un-informe-cifra-en-115-millones-el-coste-de-no-hacer-el-pai-de-benimaclet.html>
- EP. (12 de diciembre de 2019). Desclasificar el suelo del PAI de Benimaclet Est costaría 11,5 millones, según un informe de la UV. Valencia Plaza. Recuperado de <https://valenciaplaza.com/desclasificar-el-suelo-del-pai-de-benimaclet-est-costaria-11-5-millones-segun-un-informe-de-la-uv>
- Furió, Javier. (27 de noviembre de 2019). Un informe de la UV sobre el PAI de Benimaclet Est avala la desclasificación y reduce su coste a la mitad. Hortanoticias. Recuperado de <https://www.hortanoticias.com/un-informe-de-la-uv-sobre-el-pai-benimaclet-est-avala-la-desclasificacion-y-reduce-su-coste-casi-a-la-mitad/>
- Plaza, Pablo. (17 de enero de 2020). Alternativas al PAI de Benimaclet: indemnización millonaria o reducción de viviendas 'gratis'. Valencia Plaza. Recuperado de <https://valenciaplaza.com/alternativas-al-pai-de-benimaclet-indemnizacion-millonaria-o-reduccion-de-viviendas-gratis>

6. LINK AL REPORTAJE AUDIOVISUAL

<https://drive.google.com/file/d/1wh8Lp3nwrTor0KFgUvEpjGDCtpV9lFva/view?ts=5eda0626>

7. ANEXOS

PLAN DE PRODUCCIÓN

PRODUCCIÓN					
HORA	PERSONAL	LOCALIZACIONES	ENTREVISTADOS/AS	MATERIAL	IDIOMA DE LA ENTREVISTA
20 de abril					
17:15	Entrevistador: Alejandro Gallardo	- Entrevista a distancia (a través de Skype)	Andrés Boix	- Cámaras webcam - Micrófonos - Auriculares	Castellano
28 abril					
18:30	Entrevistador: Alejandro Gallardo	- Entrevista a distancia (a través de Skype)	Arturo Sanz	- Cámaras webcam - Micrófonos - Auriculares	Castellano
30 abril					
17:00	Entrevistador: Jorge Devís	- Entrevista a distancia (a través de Skype)	David Estal	- Cámaras webcam - Micrófonos - Auriculares	Valencià
12 de mayo					
18:00	Entrevistador: Jorge Devís	- Entrevista a distancia (a través de Skype)	Paula Server	- Cámaras webcam - Micrófonos - Auriculares	Valencià
15 de mayo					
16:00	Entrevistador: Jorge Devís	- Entrevista a distancia (a través de Skype)	Manuel Furió	- Cámaras webcam - Micrófonos - Auriculares	Castellano

SCRIPT

SCRIPT				
SECUENCIA	CONTENIDO	MINUTADO	OBSERVACIONES	MÚSICA
1. Introducción con tema musical	Imágenes recurso extraídas de diferentes fuentes de YouTube que intentan acompañar a la letra de la canción que suena (todas ellas rodadas en Benimaclet).	00:00 - 00:57	La calidad de las imágenes varía porque están extraídas de múltiples fuentes diferentes.	Canción titulada 'Benimaclet' del grupo musical 'Pròxima Parada'
2. Título del reportaje	Rótulo: 'Benimaclet, Historia de un PAI interminable' y corte de voz del entrevistador formulando una pregunta.	00:57 - 01:00	Se presenta el tema y se formula la pregunta: '¿Qué es el PAI?', para dar paso a los entrevistados y que arranque el documental.	Silencio
3. Declaraciones de Arturo Sanz	Explicación personal de qué es un PAI y cómo afecta al barrio de Benimaclet	01:01 - 01:16	Cuando Arturo habla de la ronda norte se acompaña con imágenes aéreas para visualizar mejor la zona	Canción titulada '(No Copyright) Cinematic Documentary Background Music For YouTube Videos - AShamaluevMusic'
4. Declaraciones de Andrés Boix		01:17 - 01:34		
5. Declaraciones de Manuel Furió		01:35 - 01:56		
6. Declaraciones de Arturo Sanz		01:57 - 02:20	Declaración acompañada de una toma grabada en bicicleta de un tramo de la ronda norte de València y de otras imágenes recurso que ayudan a visualizar los terrenos	

7. Declaraciones de Andrés Boix	Declaración sobre los terrenos que forman parte del PAI, señalando el papel del Ayuntamiento y del PGOU que se mantiene en la actualidad	02:21 - 03:11	Imágenes recurso del concurso celebrado entre la AVV de Benimaclet y la UV de València para proponer proyectos de urbanismo para el PAI	<p>CAMBIA LA MELODÍA para transmitir más tensión con las declaraciones. Canción:</p> <p>“Sci-fi Background Music / Documentary Music Instrumental / Virtual World by AShamaluevMusic”</p>
8. Declaraciones de Paula Server	Explicación de porqué el PGOU está desactualizado y no es realista en la actualidad	03:12 - 03:49	Debido al formato en el que el programa Skype grabó esta entrevista, nos vimos obligados a escalar la imagen de la entrevistada a un tamaño considerable y a rellenar el espacio restante con imágenes recurso levemente distorsionadas (como recurso estético)	
9. Declaraciones de David Estal	Corroboración desde el Ayuntamiento de que el PGOU está desactualizado	03:50 - 04:11	Debido al formato en el que el programa Skype grabó esta entrevista, nos vimos obligados a escalar la imagen del entrevistado a un tamaño considerable y a rellenar el espacio restante con imágenes recurso levemente distorsionadas (como recurso estético)	
10. Declaraciones de Manuel Furió	Manuel presenta a las 3 partes enfrentadas de esta problemática (las partes protagonistas de esta historia junto a Cuidem Benimaclet)	04:12 - 04:44	Imágenes recurso de cada una de las posturas enfrentadas (Metrovacesa, el Ayuntamiento de València y los vecinos de Benimaclet)	

11. Secuencia 'Huertos Urbanos de Benimaclet'	Imágenes recurso en las que se puede ver a uno de los entrevistados (Arturo Sanz) trabajando en los huertos urbanos de Benimaclet junto a otros vecinos del barrio	04:45 - 05:02	Esta secuencia sirve para enlazar la introducción del documental con el nudo.	Sonido ambiente
12. Declaraciones de Arturo Sanz	Declaración sobre el papel activo de la AVV de Benimaclet	05:03 - 05:40	Se intercalan las imágenes de la secuencia previa con las declaraciones de Arturo	Sonido ambiente de la secuencia previa y declaraciones de Arturo Sanz
13. Secuencia 'corts valencianes?'	Intervención del ex-conseller de Sanitat sobre la construcción del centro de Salud en Benimaclet	05:41 - 06:00	Recurso para mejorar el ritmo de la narración y al mismo tiempo contextualizar el abandono de algunas prestaciones en Benimaclet	Sonido ambiente
14. Declaraciones de Andrés Boix	Andrés Boix señala la posición del Ayuntamiento de València en esta problemática	06:01 - 07:01		Arranca una nueva melodía: 'Background Music for Documentary'
15. Declaraciones de Paula Server	Paula explica el nacimiento y sentido de Cuidem Benimaclet con imágenes cedidas por su plataforma	07:02 - 07:46	Cuando habla sobre la desclasificación de los terrenos del PAI, se acompaña con un travelling de una fotografía aérea de esa zona	
16. Declaraciones de David Estal	David explica cómo el papel de Cuidem ha cambiado el punto de vista de todo el mundo	07:47 - 08:05		
17. Declaraciones de Andrés Boix	Habla sobre el informe que le solicitaron	08:06 - 08:40	Imágenes de la entrevista intercaladas con	

	desde la AVV de Benimaclet y la plataforma Cuidem Benimaclet		titulares de la prensa que hacen mención del informe que Andrés ha elaborado desde la Universidad de València. También se ven imágenes de las asambleas que han hecho en conjunto desde la UV con la AVV de Benimaclet	
18. Declaraciones de David Estal	David señala que Andrés no cuenta con todos los datos para hacer un informe completo	08:41 - 09:11		Arranca una nueva melodía: '(No Copyright) Serious Documentary Background Music For Videos by AShamaluevMusic'
19. Declaraciones de Andrés Boix	Andrés le pide al Ayuntamiento que sean ellos quienes hagan ese informe, ya que ellos pueden y arremete contra el papel que ha ocupado el urbanismo en cada programa político.	09:12 - 10:15		
20. Declaraciones de Arturo Sanz	Declara las intenciones de la AVV para presionar al Ayuntamiento y se reduzca la edificabilidad de viviendas.	10:16 - 10:29		
21. Declaraciones de David Estal	Señala que es posible cumplir con las intenciones de, por ejemplo, la AVV. Pero es necesario negociar	10:30 - 11:02		
22. Declaraciones de Manuel Furió	Manuel señala la necesidad de que las 3 partes se sienten a hablar	11:03 - 11:35		

23. Declaraciones de David Estal	David habla de que no hay cultura de trabajo en mesa redonda en relación a los temas urbanísticos	11:36 - 12:07		
24. Secuencia 'Cuidem Benimaclet informa a los vecinos del PAI'	Activistas de la plataforma Cuidem Benimaclet le explican a los vecinos que es un PAI y como afectará a su barrio	12:08 - 12:21	Imágenes que permiten respirar al espectador antes de la reflexión final de los entrevistados	Sonido ambiente y comienzo de la melodía que acompaña a la siguiente secuencia.
25. Declaración de Andrés Boix	Andrés señala que si Benimaclet consigue algo puede ser una victoria para el resto de barrios que defiendan los intereses de los vecinos	12:22 - 12:45		Melodía para cerrar el contenido del documental: '(No Copyright Music) Relaxing and Meditation Background Music For Videos / Air by AShamaluevMusic'
26. Declaración de Paula Server	Paula declara que desde Cuidem no se van a rendir porque piensan ganar	12:46 - 13:17		
27. Declaración Arturo Sanz	Arturo cierra el documental como también ha sido él quién lo ha empezado. Lo hace con unas palabras emotivas que inspiran a soñar por hacer las cosas mejor	13:18 - 13:36	La imagen se fusiona con un plano de un tractor en la huerta de Camí de Vera, el mismo con el que arranca el documental	
28. Secuencia 'Metrovacesa'	Rótulos sobre un fondo negro en el que informamos sobre el papel de Metrovacesa durante el rodaje de este reportaje	13:37 - 13:53	Nos parecía muy necesario señalar que, pese a estar a punto de grabar la entrevista con Metrovacesa, estos decidieron echarse atrás a última hora.	

29. Créditos finales	Créditos de los responsables y colaboradores de este reportaje a modo de 'videoclip', con una canción que se refiere al barrio de Benimaclet y con imágenes de archivo del barrio en el año 1979 y 1988	13:54 - 14:47	Queríamos que el final fuese un poco más animado y no unos simples rótulos sobre un fondo negro.	Canción titulada 'No puc deixar-te' del grupo musical 'Auxili'
----------------------	---	---------------	--	--

GUIÓN

ARTURO SANZ: El PAI de Benimaclet es un producto, ósea un resultado del plan general de 1988. El plan general definió que la ciudad debía dejar de crecer y dibujó la ronda norte y la ronda sur de la ciudad.

ANDRÉS BOIX: El PAI, básicamente en este caso, que afecta al barrio de Benimaclet, pero el instrumento jurídico y de planeamiento es el mismo para cualquier otro barrio. Es la forma en la que en las últimas décadas en España, y en concreto en la Comunidad Valenciana, se hacen los desarrollos urbanísticos.

MANUEL FURIÓ: El PAI de Benimaclet es un proyecto que surgió hace más de 25 años con el nombre de PAI Benimaclet Este. En estos 25 años se han producido diferentes acontecimientos que no han permitido la ejecución, hasta ahora, de ese proyecto.

ARTURO SANZ: El PAI son los terrenos que quedan entre la ronda norte y la ciudad. Unos terrenos de 160.000 m² (200 y pico si incluyes lo que ocupa la ronda), que ha quedado entre esta vía de comunicación y la ciudad. Y el plan lo definió como suelo urbanizable programado para hacer un PAI, el PAI son estos terrenos.

ANDRÉS BOIX: Eso solo se concreta cuando hay alguien, que pueden ser o el conjunto de los propietarios o un tercero, que es el famoso agente urbanizador, que presenta una propuesta al Ayuntamiento y dice: “Estas expectativas las vamos a concretar en un modelo de urbanización que diseñe el barrio de esta forma: aquí irán las calles, aquí irá un parque, aquí dejaremos espacio por si luego el Ayuntamiento quiere construir una escuela...”.

Esto se hace con unas normas urbanísticas de la Generalitat, que hay que respetar, y lo que dice también el planeamiento urbanístico de cada Ayuntamiento, pero la iniciativa es privada.

Pero quién ha establecido previamente cuál es la edificabilidad de esos terrenos es el Ayuntamiento de Valencia en su Plan General. En este caso concreto, en un Plan General que es del año 86, que tiene muchos años.

PAULA SERVER: El planejament, l'instrument urbanístic que avui dia és vigent és el Pla General d'Ordenació Urbana, que és de 1989. En aquell planejament, totalment desfasat, tant a nivell econòmic (perquè les circumstàncies econòmiques han canviat), com a nivell demogràfic, de gènere, ambiental... es parlava en aquell moment, que en 2007 la ciutat de València arribaria a tenir 1.300.000 habitants. Estem en 2020, i la ciutat de València si arribes a comptar Moncada i els pobles del voltant, pot arribar als 750.000 o els 800.000, si vols estirar molt.

DAVID ESTAL: De partida és un sector urbanitzable dins de les rondes de la ciutat. En un inici, el PGOU tenia una previsió de creixement de la ciutat que ara tal volta no és el previst, ixé milió d'habitants del que sempre s'ha parlat, finalment no ha sigut així.

MANUEL FURIÓ: Y es un conflicto entre las tres partes: la empresa que quiere hacer el proyecto urbanístico, el Ayuntamiento de Valencia, que tiene interés en tener un beneficio económico de esa parcela urbanística, y el barrio de Benimaclet. Son las tres partes en conflicto, son las tres partes que siempre han estado litigando por este proyecto, y las que se vuelven a ver las caras en 2020 para intentar, unos hacer el proyecto y otros para intentar paralizarlo.

ARTURO SANZ: La postura cambió un poquito con la crisis inmobiliaria. Hasta entonces la postura era de pedir, de pedir por ejemplo, pues faltan equipamientos en el barrio. Se pedían los equipamientos y la administración, el ayuntamiento siempre decía "eso es en el PAI, cuando se haga el PAI, eso cuando se haga el PAI". Cuando llega la crisis nos damos cuenta que no tiene sentido seguir con esa dinámica, que lo que teníamos que empezar era a ocupar los terrenos, todos esos terrenos que llevan 20 años abandonados y empezar a pensar qué es lo que queríamos que hubiese allí.

IMÁGENES DE ARCHIVO CORTS VALENCIANES: Ante la actual situación económica, la Consellera de Sanitat ha realizado un replanteamiento general de la política de infraestructuras sanitarias. Este contexto ha conducido a que algunas obras, como por ejemplo la del Centro de Salud Benimaclet-2, que había sido licitada en el año 2011, no fuese finalmente adjudicada al renunciar el órgano de contratación a su celebración.

ANDRÉS BOIX: El Ayuntamiento de Valencia, en estas cuestiones, yo creo que está un poco entre la espada y la pared. Tener un diseño de ciudad, que evidentemente creo que ellos saben que no es el correcto, pero tener estos PAIs aprobados que han generado un movimiento de compra de los solares, por parte de Metrovacesa y también de otras personas, con expectativas de urbanizar. Entonces, ellos tienen como una especie de miedo o aprensión a actuar de forma que estas expectativas queden desmentidas. Tienen miedo a la respuesta jurídica y tienen miedo a la respuesta mediática. Y, sobre todo, me da la sensación de que el Ayuntamiento (y esto les pasa a los dos partidos que están en el poder, el Partido Socialista y Compromís), me da la sensación de que para ellos, llevan ya 5 años, el Urbanismo no ha sido una cosa importante.

PAULA SERVER: Cuidem Benimaclet naix en setembre de 2018, el 13 de setembre, i hi ha un treball previ d'investigació, abans de fer la resposta o l'agitació amb la protesta. En Cuidem Benimaclet s'organitzen col·lectius, comerços, individualitats, gent del barri... i a banda es fa també una proposta, que observa la desclassificació dels terrenys de Benimaclet, és a dir que aborda la problemàtica a nivell jurídic del PAI, com a que és una solució viable, possible i legal. Per tant, Cuidem Benimaclet és una plataforma veïnal que té com a proposta bàsica la desclassificació dels terrenys. És a dir, que el que ara és sòl urbanitzable programat, passe a ser sòl no urbanitzable.

DAVID ESTAL: Arriba un moment en el que apareix un nou col·lectiu com Cuidem Benimaclet que diu: "Escolteu, l'edificabilitat es pot tocar, el sol es pot desclassificar. Ningú ens ho havia dit, les regles del joc poden ser altres". Això descol·loca a tots, inclús a l'Ajuntament.

ANDRÉS BOIX: Claro, justamente lo que nosotros hacíamos en el informe, a petición tanto de Cuidem Benimaclet como de la Asociación de Vecinos, lo que hacemos es hacer lo que probablemente hubiera tenido que hacer el Ayuntamiento de Valencia, que es estudiar esto, qué vías hay. Estudiamos primero si era posible jurídicamente retirarlo todo, es decir, la edificabilidad que hay reconocida en los propietarios eliminarla y que no haya edificabilidad reconocida, y entendemos que jurídicamente sí que es posible. De hecho ahí hay poca discusión. La cosa es que hay que indemnizar y hacemos una evaluación de cuánto habría que indemnizar.

DAVID ESTAL: Andrés Boix no compta amb totes les dades tampoc, perquè no està pròpiament dins de l'ajuntament, aleshores jo crec que l'informe serveix per a provocar una reacció, per a dirigir cap a un lloc, però està clar que en l'informe d'Andrés Boix, la resposta és més capciosa en relació a Cuidem i AVV, que són els que li han demanat l'informe. Si li'l demana Metrovacesa, ja te dic jo que no aniria per ahí.

ANDRÉS BOIX: Han dejado que el modelo de ciudad plasmado en ese plan del 86, que lo hizo el Partido Socialista en su momento, pero que ha desarrollado en los últimos 20 años el Partido Popular, han dejado que esa ciudad, un poco conformada a partir de la iniciativa de cada promotor privado respecto a cómo quiere hacerla e incluso cuándo quiere ir desarrollando cada sector, se han acostumbrado a eso. ¿Por qué? Porque les quita responsabilidad. De alguna manera te desresponsabiliza al desresponsabilizarte, te evita conflictos. Y por otro lado, te permite pensar menos y dedicar menos recursos, menos tiempo, menos funcionarios... a pensar esto. Y yo creo que hay un poco aquí de aprensión, miedo, no querer enfrentarse a algo que es complicado, y un poco de vagancia y de, si se me permite decir, cierta irresponsabilidad o incompetencia política. Porque es no ser conscientes de que, y más si eres un partido de izquierdas como en ambos casos lo son, el urbanismo es probablemente la política más importante de ciudad.

ARTURO SANZ: Metrovacesa y Concejalía de Urbanismo hasta ahora dicen que sí, que todo eso está muy bien, pero que la edificabilidad no se toca. Y como te decía estamos negociando con Alcaldía y Compromís y otras concejalías para que presionen para bajar la edificabilidad.

DAVID ESTAL: Possible és, cal un poc... a nivell comunicatiu l'alcalde s'ha pronunciat moltes voltes que li agradaria intentar una rebaixa de l'edificabilitat, però això són intencions que després cal treballar. És possible sempre i quan arribes a una entesa amb qui la promou i amb qui la demana i, sobretot, si tens capacitat jurídica i econòmica de portar-la endavant.

MANUEL FURIÓ: Yo entiendo que se tienen que sentar las tres partes a negociar, me parece lógico. Todos van a perder una parte, no parece razonable que al final el 100% de la razón la tenga una parte de las 3 que estamos hablando. Acabarán negociando, y uno llevará más parte o se asignará el triunfo de esta batalla, pero se tienen que sentar.

DAVID ESTAL: Podem estar parlant dels números anys i anys, però la realitat és que lo ideal seria seure'ns en una taula i definir el model, i en eixa taula hem d'estar tots. No hi ha cultura de treball al voltant d'una taula en relació a un pla urbanístic. Mai voràs a URBEM, Metrovacesa, Cuidem, Ajuntament i AVV en eixa taula, és més fàcil trobar-se en els mitjans de comunicació i a través d'informes que definint eixos models.

ANDRÉS BOIX: Hay una cosa que el Ayuntamiento dice siempre y dice, sería injusto tratar a Benimaclet así cuando otros barrios de la ciudad no se les ha tratado así. Y yo creo que esta sería una primera consecuencia muy buena, que sería decirle al resto de la ciudad ¿Por qué a Benimaclet se le trata así cuando otros barrios no? Porque en Benimaclet desde hace años las plataformas vecinales han luchado y se han movilizado, y han hecho pedagogía social y han hecho presión. Entonces lo primero que cambiaría es que se demostraría que esto sirve de algo.

PAULA SERVER: Si tenim esperances o no? Nosaltres pensem que anem a guanyar, si no, no encetem cap partida. Hi ha altres exemples, sols per la memòria de totes aquelles persones que van lluitar per altres causes de territori o d'ecologisme ja val la pena. És cert que hem perdut molt, com vos he dit, hem perdut molts PAIs, hem perdut molta ciutat, hem perdut molta horta, moltes oportunitats de fer diferent les coses, però també es van guanyar moltes lluites abans que nosaltres, i la voluntat política es va doblegar gràcies a l'acció veïnal.

ARTURO SANZ: Tenemos la oportunidad de hacerlo, sino lo hacemos luego ya no será posible en toda la zona norte de València. Lo podemos hacer. Y creo que es algo ilusionante, en el que tanto el barrio, como los ciudadanos, como los partidos, como las administraciones... Puede ser un proyecto ilusionante.

CONCLUSIONES DEL INFORME DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

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 sostenible e integrador 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

m^2t/m^2s y $0,25 m^2t/m^2s$ 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 "Benimaçlet" 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 Naciones 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 haríamos 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

Reyes Marzal Raga

Claudia Gimeno Fernández

Pasqual Herrero Vicent

ENTREVISTA ANDRÉS BOIX

¿Qué es el PAI y cómo puede afectar al barrio de Benimaclet?

El PAI es la forma en la que en las últimas décadas en España, y en concreto en la Comunidad Valenciana, se hacen los desarrollos urbanísticos. La ley establece una edificabilidad máxima por metro cuadrado a las tierras, que determina luego cada Ayuntamiento en su Plan General, y entonces a partir de este diseño teórico, abstracto, que hace el Ayuntamiento, cada propietario de terreno tiene sus tierras, y esas tierras tienen una expectativa urbanística, un derecho hipotético a construir tantos metros por metros de terreno que tienes. Eso solo se concreta cuando hay alguien, que puede ser el conjunto de los propietarios o un tercero, que es el famoso agente urbanizador, que presenta una propuesta al Ayuntamiento y dice: "Estas expectativas las vamos a concretar en un modelo de urbanización que diseñe el barrio de esta forma. Aquí irán las calles, aquí irá un parque, aquí dejaremos espacio por si luego el Ayuntamiento quiere construir una escuela...".

Esto se hace con unas normas urbanísticas de la Generalitat, que hay que respetar, y lo que dice también el planeamiento urbanístico de cada Ayuntamiento, pero la iniciativa es privada. Y esta iniciativa privada es lo que es el PAI, un Programa de Actuaciones Integradas, justamente el nombre se refiere a esa forma de desarrollar urbanísticamente unos terrenos, en el que, aunque hay un encuadramiento público en las normas y en el Plan General, la iniciativa es totalmente privada, bien de los propietarios o bien de un agente urbanizador. Y el Ayuntamiento, esa propuesta la puede aprobar o rechazar, pero en principio, si la propuesta está dentro de lo que dice la ley, la tienen que aprobar. Una vez se aprueba esa propuesta, ya se puede hacer la transformación urbanística para convertir zonas que no eran urbanas en zonas urbanas, y dejar los solares preparados para que cada propietario pueda construir. Porque los propietarios que aportan tierras, luego reciben un tanto por ciento del suelo edificable que queda.

¿Cuáles son las principales críticas al PAI de Benimaclet?

El problema es que... La propuesta, en este caso la hace Metrovacesa, que es una empresa privada, siempre es un agente privado el que dinamiza esto. Además, Metrovacesa ha ido comprando terrenos, por lo que tiene un porcentaje importante de los solares que se corresponden con ese espacio, pero quién ha establecido previamente cuál es la edificabilidad de esos terrenos es el Ayuntamiento de Valencia en su Plan General. En este caso concreto, en un Plan General que es del año 86. Era una época en que se pensaba que la ciudad de Valencia iba a crecer mucho. Los documentos de preparación del plan decían que iba a llegar al millón trescientos mil habitantes en estos momentos. Estamos en 800.000, faltan medio millón de personas. Entonces, como tenían esas previsiones de crecimiento demográfico, ese Plan General estableció muchas áreas de expansión de la ciudad, y a los propietarios de esos terrenos, que eran todos de huerta, les daba una edificabilidad más o menos grande para incentivar a que se produjera esta conversión.

Metrovacesa lo que ha hecho es coger esta edificabilidad establecida, y pactar con el Ayuntamiento de Valencia cómo presentar el PAI. Y con los vecinos, de hecho hubo un proceso participativo en el que los vecinos participaron porque creían que era la única alternativa. Entonces sí que tenían más o menos claro, los vecinos y el Ayuntamiento, que querían que hubiera parques, que querían que esos parques ocuparan el mayor espacio posible, que la

edificabilidad estuviera muy concentrada... Entonces, Metrovacesa presenta un PAI en el que, efectivamente, hace un parque central grande, incluso tiene una fisonomía cercana a la de la huerta, y concentra la edificabilidad en las zonas exteriores del PAI, las más cercanas a la Ronda Norte y a las dos rotondas de la Ronda Norte, que son las fronteras noroeste y sudeste del PAI. Eso es lo que propone Metrovacesa. El problema no es tanto la propuesta de Metrovacesa, como que el Ayuntamiento reconozca esa edificabilidad. Reconociendo toda esa edificabilidad, Metrovacesa y los propietarios tienen derecho a hacer esa propuesta, y a partir de la edificabilidad que hay reconocida, se puede decir incluso que la propuesta de Metrovacesa intenta ser medioambientalmente sostenible, con esa apuesta de concentrar la edificabilidad en altura. Tiene un problema con eso, y es que no es coherente con cómo es la ciudad de Valencia y con cómo es el barrio, pero a cambio, libera mucho espacio para esos parques que decíamos. Hay un esfuerzo de Metrovacesa de adaptarse a lo que se le pidió. El problema no es ese, el problema es que el diseño previo hecho por el Ayuntamiento de Valencia hace 30 años, no tiene ningún sentido a día de hoy. Porque hay muchísima edificabilidad reconocida, y además bastante innecesaria.

¿Metrovacesa respondió a su informe, no?

Sí, hicieron una respuesta... pero no detallaron mucho la respuesta. Decían, “No, el informe este no nos preocupa, porque se basa en unos cálculos que no son correctos”. Pero el problema es que nosotros hemos presentado unos cálculos que tienen que ver con cómo se podría (cosa que no tiene que ver con Metrovacesa, sino con el Ayuntamiento de Valencia) hacer un modelo de urbanización alternativa con mucha menos edificabilidad, o incluso con ninguna. Y nuestros cálculos son el coste que eso supondría. Qué edificabilidad habría que reconocer, si se quiere reconocer alguna, para poder hacer la urbanización y que no costara dinero al Ayuntamiento de Valencia. Entonces, están los cálculos en el informe y están publicados. Metrovacesa decía, “No, es que esos cálculos están mal hechos”, pero no ofrecía unos cálculos alternativos. Entonces, no se puede iniciar un debate si no te dicen la razón por la que dicen que los cálculos están mal hechos, ni te dicen cuáles son sus cálculos. Nuestros cálculos están ahí, están publicados, están subidos, cualquier persona los puede ver los puedo comprobar, rehacer, y puede criticarlos, porque podemos equivocarnos en cosas, evidentemente. El problema es que, en un debate racional, sólo se avanza si quién te lo critica, te dice qué es lo que critica, qué es lo que está mal y te ofrece un cálculo alternativo. Y ese cálculo alternativo no nos lo ha ofrecido en ningún momento ni Metrovacesa ni, por cierto, el Ayuntamiento de Valencia, que en todo este proceso no sólo no ha hecho los cálculos, sino que en un par de informes del propio Ayuntamiento dice que es que hacer los cálculos es muy complicado, y que no se van a poner a hacerlos. Cosa que es muy llamativa porque el Ayuntamiento, para tomar decisiones, no es que los pueda tener, es que debe tenerlos. Si no, no se entiende cómo toma estas decisiones.

¿Cuál ha sido la postura del Ayuntamiento?

El Ayuntamiento de Valencia, en estas cuestiones, yo creo que está un poco entre la espada y la pared. Tener un diseño de ciudad, que evidentemente creo que ellos saben que no es el correcto, pero tener estos PAIS aprobados que han generado un movimiento de compra de los solares, por parte de Metrovacesa y también de otras personas, con expectativas de urbanizar. Entonces, ellos tienen como una especie de miedo o aprensión a actuar de forma que estas expectativas queden desmentidas. Tienen miedo a la respuesta jurídica y tienen miedo a la

respuesta mediática. Y, sobre todo, me da la sensación de que el Ayuntamiento (y esto les pasa a los dos partidos que están en el poder, el Partido Socialista y Compromís), me da la sensación de que para ellos, llevan ya 5 años, el Urbanismo no ha sido una cosa importante. Han dejado que el modelo de ciudad plasmado en ese plan del 86, que lo hizo el Partido Socialista en su momento, pero que ha desarrollado en los últimos 20 años el Partido Popular, han dejado que esa ciudad, un poco conformada a partir de la iniciativa de cada promotor privado respecto a cómo que hacerla e incluso cuándo quiere ir desarrollando cada sector, se han acostumbrado a eso. ¿Por qué? Porque les quita responsabilidad. De alguna manera te desresponsabiliza al desresponsabilizarte, te evita conflictos. Y por otro lado, te permite pensar menos y dedicar menos recursos, menos tiempo, menos funcionarios... a pensar esto. Y yo creo que hay un poco aquí de aprensión, miedo, no querer enfrentarse a algo que es complicado, y un poco de vagancia y de, si se me permite decir, cierta irresponsabilidad o incompetencia política. Porque es no ser conscientes de que, y más si eres un partido de izquierdas como en ambos casos lo son, el urbanismo es probablemente la política más importante de ciudad. Con el urbanismo estás decidiendo cómo va a ser la ciudad del futuro, cómo vas a repartir espacios, cómo repartir riqueza, cómo ordenas el espacio público y compartido de todos. Y si tú renuncias a hacer esto, y permites que lo estén haciendo agentes privados, incluso sin hacer tú los números porque te parecen muy complicados, y te fías de los que te hacen los agentes privados, al final estás privatizando el crecimiento de la ciudad, el diseño la ciudad, y cómo va a ser la ciudad del futuro. Cómo es la ciudad del futuro urbanísticamente es cómo son las relaciones entre los vecinos, cómo es la economía... esto no se puede dejar en esas manos. Aunque sea cómodo, yo creo que tendrían que ser conscientes de que es un deber, para cualquier corporación municipal, dedicarse a esto. La sensación que yo tengo es que el actual Ayuntamiento de Valencia, que lleva ya 5 años, ha tenido tiempo de sobra para aterrizar, no es nada consciente a día de hoy de que esto es algo importante y de que les corresponde a ellos.

¿Qué vías de actuación tendría el Ayuntamiento?

Claro, justamente lo que nosotros hacíamos en el informe, a petición tanto de Cuidem Benimaclet como de la Asociación de Vecinos, lo que hacemos es hacer lo que probablemente hubiera tenido que hacer el Ayuntamiento de Valencia, que es estudiar esto, qué vías hay. Estudiamos primero si era posible jurídicamente retirarlo todo, es decir, la edificabilidad que hay reconocida en los propietarios eliminarla y que no haya edificabilidad reconocida, y entendemos que jurídicamente sí que es posible. De hecho ahí hay poca discusión. La cosa es que hay que indemnizar y hacemos una evaluación de cuánto habría que indemnizar. Es una valoración, están los números hechos, y nadie nos ha hecho unos números alternativos. Es interesante, además, que la mayor parte de la indemnización ni siquiera viene de cosas achacables al barrio, sino que viene de la construcción de la Ronda Norte, ya que las expropiaciones de la Ronda Norte se metieron en el PAI y se dijo "Esto que se pague con el rendimiento del PAI". Eso es un error que se cometió en su momento pero bueno... Es un error del pasado, simplemente hay que asumirlo y habría que pagar. Esa es la primera cosa que estudia el informe. Y la segunda cosa que estudia el informe es que nos sale que son unos 14.000.000 € de coste. 14.000.000 € de coste es entre el 10 y 20% del presupuesto anual de inversiones del Ayuntamiento. Ahora hay una intervención en la Plaza de la Reina que va a costar más o menos eso. ¿Tiene sentido hacer una inversión así en un barrio? Bueno, es una cuestión política, pero se hacen inversiones en otros barrios. En Benimaclet dicen que ni siquiera la

inversión sería para el barrio, sería para pagar las expropiaciones de la Ronda Norte, no es una cosa nuestra.

Esa es la primera alternativa, la segunda alternativa sería hacer una urbanización pero no con tanta edificabilidad. Entonces, hacemos un cálculo de que es lo que cuesta urbanizar y las indemnizaciones que hay que pagar, porque es dinero que tienen patrimonializado por las expropiaciones de la Ronda Norte. Viendo eso nos sale una cantidad y decimos: "Bueno, ¿con esta cantidad cuántos metros de urbanización posible son?" A partir de ahí, hacemos un cálculo y una propuesta. Básicamente, la actual propuesta con las tipologías edificativas, es decir, las casas que Metrovacesa ha propuesto, que tienen unas determinadas dimensiones, a Metrovacesa le salen casi 1400 viviendas. Bueno, pues más o menos, a nosotros, haciendo los números, lo que nos sale es que con 300 o 400 es suficiente para que la actuación se autofinancie y no haga falta que el Ayuntamiento de Valencia ponga ningún dinero. Todo lo que va más allá de 400 viviendas de esas tipologías es beneficio que se le acepta que se quede el urbanizador y los propietarios, cosa que en principio no es necesaria. La Constitución Española y la Ley de Urbanismo dice que las plusvalías no tienen que ser privadas, sino públicas, no hay ninguna obligación de dárselas. El Ayuntamiento a eso tampoco ha respondido, pero eso es básicamente lo que nosotros hacemos, dar esas dos opciones.

¿Cuáles son los motivos para desclasificar el suelo del sector 4-PRR "Benimaclet"? ¿Se podría desclasificar el suelo del sector 4-PRR "Benimaclet"? ¿Existe algún impedimento legal?

Es una decisión política. Si uno piensa que la ciudad en vez de necesitar más casas, más barrio, más edificios, en esa zona concreta lo que necesita es que siga habiendo huerta, o incluso poder recuperar la huerta. Una de las cosas que nosotros decimos es que esa zona de la ciudad es la única frontera natural que le queda a la ciudad de Valencia con la huerta. Todas las demás han sido colmatadas urbanísticamente. Entonces, es la última que queda, la última frontera. Eso es una decisión política, el Ayuntamiento lo que tiene que decidir, es que esto es política, lo que queremos hacer es bajar el urbanismo a la tierra, de los cielos a la tierra, y decir: "No, es una decisión política. Y usted, como responsable político, lo que tiene que decir: ahí tiene que haber viviendas o no". La única razón a favor de que haya vivienda, es argumentar que hay necesidad de vivienda. Lo que ocurre es que la necesidad de vivienda es muy relativa por varias razones. La primera, no tenemos 1.300.000 habitantes en Valencia, que es para lo que estaba diseñado el plan, sino 800.000. Pero aun así se puede decir, bueno pero las aspiraciones de la gente de tener viviendas más grandes y de más calidad, hace que siga siendo necesario. Bueno, podría ser cierto, pero en la ciudad de Valencia, al margen de Benimaclet, hay muchos otros PAIs en marcha, muchas otras bolsas de suelo, mucho menos problemáticas por desarrollar. Entonces se pueden desarrollar esas bolsas de suelo. E incluso la vivienda, a día de hoy, no es un tema de la ciudad, es un tema metropolitano. No pasa nada, si no hay vivienda en la ciudad de Valencia de determinadas tipologías, ¿hay vivienda en el área metropolitana? Un poco esto es de lo que se trata. Ese es el gran argumento, que hace falta vivienda. Ese argumento se puede contrarrestar por esa vía, y diciendo ¿qué vivienda hace falta? Porque lo que propone Metrovacesa y lo que se propone en todos los PAIs nuevos, son viviendas de una tipología de 90, 120, 130 metros cuadrados, en casas de 120.000 o 200.000€ hacia arriba, con esta zona cerradas y espacios comunes, es decir, casas que no resuelven el problema de vivienda que probablemente a día de hoy hay en la ciudad de Valencia, pero que hay para colectivos que son personas jóvenes, personas que necesitan alquileres asequibles, personas que necesitan viviendas adaptadas a situaciones de discapacidad, personas que viven solas. Es decir, un tipo

de vivienda que no es la que va a producir ese PAI. Pero es una decisión política: o quiero hacer vivienda y que la ciudad crezca, o quiero hacer un espacio natural, aprovechando que es la última frontera. Es una decisión política, que cuesta dinero. 14.000.000 de euros.

¿El encargado de hacer esas 300/400 viviendas sería Metrovacesa?

A ver, en el modelo PAI, como os explicaba al principio, el agente urbanizador es el que lidera este proceso de transformación, y él lo que hace es urbanizar, urbanizar quiere decir hacer las calles tal y dejar los solares preparados. A cambio de eso se lleva una retribución, que es un tanto por ciento del suelo pero bastante pequeño, porque esto es mínimo. Quienes se quedan el suelo edificable en proporción al suelo que han aportado son los propietarios. Esta es la razón por la que estas empresas, por ejemplo Metrovacesa, antes de hacer una operación de estas ¿qué es lo que hacen? Intentan comprar cuantos más solares mejor. Porque los que se acaban llevando la parte del león de la plusvalía no es tanto el agente urbanizador que se lleva un beneficio empresarial evidentemente sino los propietarios del suelo. Por lo tanto el derecho a edificar lo tendrían los propietarios del suelo. La diferencia es que si tienes derecho a edificar por 1400 viviendas ganas mucho más dinero que si tienes derecho a edificar 400 viviendas. A cada propietario le toca más derecho a edificar si hay 1400 que si hay 400 o 300.

¿Se podría llegar a desclasificar el suelo de este sector?

Sí. No hay ninguna duda, poder se puede, la cuestión es el coste económico y si el Ayuntamiento quiere... No, no hay ningún impedimento legal. La ley lo dice muy claramente que en los procesos de esta naturaleza, mientras no se ha producido la transformación del terreno, se puede revertir en cada momento y la transformación del terreno no se ha hecho todavía. De hecho en el informe que comentamos, un informe del Ayuntamiento de València también es muy claro sobre esta cuestión. En este punto concreto estamos totalmente de acuerdo con el informe del Ayuntamiento Valencia que dice que sí, que no hay ningún problema, toda la jurisprudencia lo dice... Ahí no hay ninguna duda. Otra cuestión es lo que cueste eso, que cuesta dinero porque sí que está el problema sobre todo ya digo de las expropiaciones de la Ronda Norte.

¿Cuál sería el coste de esta operación?

En lo que hemos calculado nosotros unos 14.000.000 €. Nosotros pensamos que además hay que imputar unos beneficios que por una serie de razones de ejecución de unas garantías, el Ayuntamiento ha recibido ya como consecuencia de la organización, los tiene ya eh, y los ha gastado ya en otras cosas pero bueno, mentalmente había que imputar esos beneficios que son unos dos millones de euros así un poco más, entonces quedaría en unos 12 más o menos qué es el coste que estimamos. Aquí es donde el Ayuntamiento Valencia dice que ellos no hacen números porque no tienen por qué hacerlos, que ya los hace Metrovacesa. Oiga no, no. Los tiene que hacer usted. De todas formas dicen; “así un poco a grandes números” dice el Ayuntamiento Valencia, “creemos que como mucho saldrían 20.000.000€, como mucho”. Pero dicen: “pero ojo, luego habría que urbanizar que eso costaría dinero”, bueno sí pero de eso no estamos hablando, porque en prensa luego el Ayuntamiento dijo: “es que sí además luego hay que contar que hay que urbanizar y que hay que hacer un centro de salud, que hay que hacer una escuela

infantil...". No, no, si es que Metrovacesa ni va a hacer centro de salud ni va a hacer escuela infantil, en todo caso ese dinero habría que ponerlo también. Entonces en prensa el Ayuntamiento dijo que sumando una cosa y otra le salían 32 millones de euros o algo así. Pero bueno ahí están sumando otras cosas. El coste estricto de desclasificar, nuestra horquilla ya digo son 12, 14, el Ayuntamiento dice máximo 20, tampoco hay tanta diferencia ahí.

¿Qué implicaría en la ciudad de València?

Hay una cosa que el Ayuntamiento dice siempre y dice, sería injusto tratar a Benimaclet así cuando otros barrios de la ciudad no se les ha tratado así. Y yo creo que esta sería una primera consecuencia muy buena, que sería decirle al resto de la ciudad ¿Por qué a Benimaclet se le trata así cuando otros barrios no? Porque en Benimaclet desde hace años las plataformas vecinales han luchado y se han movilizado, y han hecho pedagogía social y han hecho presión. Entonces lo primero que cambiaría es que se lo mostraría que esto sirve de algo. Al margen de eso en Benimaclet hay un elemento que no tiene que ver con la presión vecinal sino con eso que es la última puerta de conexión a la huerta de conexión que queda, es decir esto es un elemento objetivo que no tiene que ver con la presión vecinal pero bueno. Lo segundo que cambiaría sería que por primera vez en democracia en la ciudad de València, el urbanismo en vez de estar en manos del Ayuntamiento que a su vez lo delega en los promotores habría estado en manos y habría sido determinante la posición de los vecinos del barrio a la hora de decidir qué se hace y cómo se urbaniza. Esto es algo que en la ciudad de Valencia sería una novedad y que sentaría un muy buen precedente porque igual que decía antes que los partidos políticos tienen que ser conscientes de que el urbanismo es una cosa suya y que es esencial, los ciudadanos, los vecinos también tenemos que ser conscientes de que la ciudad es nuestra y que nos la tenemos que trabajar, esto sería un cambio también desde este punto de vista. Y el tercer cambio sería que por primera vez alteraríamos la dinámica del Plan General de Ordenación Urbana del 86 que tiene 30 años que está muy muy muy desfasado a todos los niveles y que requiere de una revisión absoluta y requiere de ponerlo al día. Desde hace 30 años la preocupación ambiental no es la que hay ahora, la forma de transporte no es la que es ahora, las necesidades de vivienda no son las que son ahora... han cambiado muchísimas cosas en estos 30 años. Y el Plan General de Ordenación Urbana sigue aplicándose como si no hubiera cambiado nada. Entonces sería la primera vez que se pararía un modelo que viene de hace 30 años y se sustituiría por otra cosa más verde, más ambiental, de porosidad con la huerta, más sostenible... todo esto que hasta ahora no se ha hecho. Porque una de las cosas que urgen en la ciudad de Valencia no es solo recuperar para la ciudadanía el urbanismo, sino darle una vuelta al modelo, porque estamos con un modelo que a día de hoy, a partir de todo lo que es el avance en las ciencias sociales, en cómo se hacen las cosas, el urbanismo en Europa y nuestro entorno comparado al de otras ciudades, no se sostiene.

Respecto a la vía de la recalificación del suelo aportando una nueva definición de los aprovechamientos previstos y del diseño de la programación futura del sector;

Básicamente por eso, por decirlo más sencillamente. Decir, en vez de que los propietarios tengan reconocidos 0,60 m de edificabilidad por metro cuadrado de tierra que tienen ahí, les vamos a reconocer 0,15 o 0,20 que es suficiente para pagar la intervención y en vez de salir 1400 viviendas salen 300 400 o 500 si se quiere. ¿Qué permite esto? Permite hacer algo parecido a lo que hacía Metrovacesa, que es liberar todo el centro de la intervención para parque para espacio

público para una conexión con la huerta de cierta calidad y concentrar la edificabilidad en las zonas que tienen más continuidad con la actual trama urbana del barrio y quizá en los extremos. Pero en vez de tener que concentrar 1400 viviendas concentras 300-400, por lo tanto no te salen esas torres altísimas ni esos bloques muralla que taponan el barrio entonces te permite hacer una programación urbanización futura mucho más verde mucho más porosa que de mucho más juego

¿Cómo beneficiaría la reducción propuesta en el informe del porcentaje total de edificabilidad del terreno? ¿Es viable la compatibilidad con los valores ambientales y usos de huerta tradicionales?

Si tú tienes en un mismo espacio que meter 1500 o 1400 viviendas, en vez de meter 1400 metes 400 es evidente que tienes mucho más margen de maniobra para hacer un urbanismo más poroso más verde más flexible etc. La Asociación de Vecinos de Benimaclet incluso tiene la propuesta, pero eso sí que cuesta dinero también, de entre 2 antiguos caminos el Camí de Farinós y el otro no recuerdo cuál es, soterrar la Ronda Norte que vaya por abajo y recuperar el espacio por arriba para que haya una continuidad más directa y dicen esto cuesta 15.000.000 € qué es una cuarta parte de lo que se gastaron en hacer el pirulí famoso de la entrada Valencia en esa rotonda enorme. Quiero decir que se puede hacer virguerías incluso. El tema es si se quiere, y a partir de ahí cuánto dinero estaría dispuesto a gastar el Ayuntamiento de València en una intervención que es nueva. La otra cosa que te dicen es que no a ver; es cierto que con 300 o 400 viviendas esto se paga solo, pero no da casi beneficio y si no dan casi beneficio no va a haber ninguna empresa interesada en hacerlo, te dicen. Resulta que las empresas Metrovacesa y todas las empresas del sector solo se mueven si el beneficio va a ser grande. Bueno, pues me parece muy bien, si no tenemos un agente urbanizador empresa no pasa nada, lo puede hacer el propio Ayuntamiento. Esto es algo que no has hecho nunca tampoco en 30 años, la gestión directa de la planificación urbanística pero no pasaría nada por hacerlo es decir que fuera el propio Ayuntamiento el que se quedara ese porcentaje de tierras que es el coste, cubre el coste de hacer toda la urbanización y allí por ejemplo hicieran vivienda pública incluso, vivienda social... Se pueden hacer virguerías absoluta si se quiere, la cuestión es que de nuevo pues eso requiere poner a personas a pensar, poner a personas a gestionar, dedicar fondos públicos en su caso... Si decides que la vivienda sea social y no la vendes en el mercado pues eso es un coste no. Las opciones y las alternativas y las posibilidades son muchísimas pero son posibilidades amplísimas que dependen de las decisiones políticas y de cuáles son las prioridades políticas del Ayuntamiento.

¿Es posible jurídica y económicamente coherente con el marco legal vigente?

Jurídicamente por supuesto, de eso no hay ninguna duda. Y políticamente depende de la decisión y de la voluntad política, es decir, las cosas son viables políticamente si se entiende que eso es una prioridad y gastar x dinero en eso. ¿Es viable políticamente organizar la Copa del América? Pues era viable políticamente, costó solo 600 millones de euros a la ciudad de València y al Ayuntamiento de los cuales se deben aún unos 490 casi 500. ¿Compensa ese gasto y esa deuda? Bueno eso es una decisión política y los ciudadanos luego deciden en las elecciones, pero es cuestión de pagar y de asignar recursos, que eso es la política. Son decisiones ya digo políticas, pero viable políticamente por supuesto, mañana mismo podría tomar la decisión.

La zona ha quedado aislada de la huerta por la Ronda Nord, ¿no crees que, pese a que se lograra parar el PAI, sería inevitable que las fronteras de la ciudad acabasen llegando hasta allí?

Estoy de acuerdo contigo en que existiendo la Ronda Norte, la tentación de funcionar con el marco mental de “de Ronda Norte para dentro esa ciudad y vamos a hacer ciudad” es muy grande, y que mientras exista la Ronda Norte y además con un tráfico nada planificado, la porosidad entre la ronda y la huerta, el barrio y la huerta se limita mucho, eso es así. Lo que ocurre es que aun así, tú puedes hacer una urbanización más agresiva o menos agresiva y darle más calidad urbana y ambiental al barrio. Y aun así y sin hacer el soterramiento, hay formas alternativas de porosidad, básicamente la forma más evidente es poner dos semáforos. Es decir, dos semáforos amplios que permitan que los caminos en cuestión crucen, que se cruce con el carril bici, que se cruce peatonalmente y tal. Esto es un coste muy reducido, el coste es que a los automovilistas no les hace gracia. Y eso te permite una cierta porosidad y realmente pues el proyecto de la asociación de vecinos cuesta mucho, aunque bueno, eso es mucho más costoso. Pero tienes toda la razón Jorge, eso es así, mientras esté la Ronda Norte lo que va a haber dentro no dejar de ser un barrio de la ciudad. Y por eso al final, en el planteamiento realista, porque la alternativa (se pierde) va a seguir existiendo y en vez de hacer 1400 viviendas vamos a hacer 400. En el planteamiento realista cuál es la ganancia, pues la ganancia es de una calidad ambiental enorme para el barrio, comparado con tener unas torres y unas moles que te bloquean la brisa, el viento, el sol, la luz y que además te introducen un exceso de población ahí etc. Entonces esa es la diferencia, y pasar a tener mucho más espacio verde y una calidad de urbanización para el barrio mejor y además permitir que alguno de esos espacios sirva de continuidad un poco testimonial mientras que esté la Ronda Norte de lo que era la antigua huerta, pero sí.

¿Qué aporta la preservación de los valores ambientales sobre el sector Benimaclet? ¿Qué dicen las instituciones mundiales sobre estos valores ambientales y culturales? ¿Están protegidos de alguna manera?

Que la huerta de Valencia es un patrimonio de tipo cultural etnológico está fuera de toda duda. De hecho está ya protegida por una ley autonómica y hay un Plan de Acción Territorial aprobado por la Conselleria de Territorio sobre la huerta dónde se pone en valor todo esto. Por cierto, una ley territorial que dicen que las zonas que son de transición, es decir, las que están pegadas a lo que definimos como huerta de València. ¿Por qué? Porque aunque siga habiendo algunos terrenos de huerta ahí como ya estaba clasificado urbanísticamente como urbanizable no lo metieron en el PAI. Pero sí que es zona de transición porque la ley dice que es zona de transición lo que está justo al lado y esto está justo al lado. Entonces esas zona de transición en la propia ley dice que hay que cuidarlas de una determinada manera, es decir ya tenemos instrumentos que van en esa línea.

La cuestión es qué valor tiene esto. En primer lugar tiene ese valor. La ley dice “es la huerta periurbana más grande de Europa” en activa, en cultivo, es una cosa única. En segundo lugar es una infraestructura verde que hace de sumidero de CO2 de forma natural, es decir, regenera una mejora de todos los parámetros ambientales simplemente por tenerlo. En tercer lugar aunque no sea su destino esencial porque la huerta no es un jardín y es un parque público, permite cierta porosidad para estos usos. Cuando tienes caminos por ahí la gente los usa para

pasear, para ir en bici, los niños, las personas mayores van y pasean, te da algo que si no lo tienes no puedes hacer qué es esto. Y luego a más medio plazo, todos los textos europeos e internacionales ponen muy en valor la necesidad de que los entornos urbanos empiecen a tratar de establecer dinámicas de continuidad con su tejido Metropolitano en aras a la autosuficiencia, en la medida de lo posible, total es imposible, energética por un lado y también de consumo de alimentos y producción de materias primas. Entonces la huerta de València en la medida en que se respete y se cuide y se integre en la propia estructura Metropolitana da esa posibilidad, que yo creo que todos lo experimentamos de alguna manera, si vivís en Benimaclet pues lo veis que con mucha naturalidad tienes ahí los productos de huerta que nos están vendiendo y de la agricultura ecológica que te traen incluso en bici si los pides. Bueno pues esto a gran escala, si la ciudad tuviera otra relación con la huerta se conseguiría a una mayor escala, y es algo que todas las instituciones internacionales defienden. Estos son ya digo los valores nuevos que hace 30 años no se tenían en cuenta pero es que ahora sí y son importantes

¿Qué relación guardan la Llei de l'Horta de València y el PAT de l'Horta con el PAI de Benimaclet? ¿En qué situación legal se encuentra el sector PRR-4 al haberse declarado urbanizable antes de la elaboración de estas leyes?

Como el suelo estaba declarado urbanizable antes de estas leyes, tanto la ley como el PAT excluyen de su ámbito directo la aplicación en esta zona, no forma parte el sector de Benimaclet dónde se va a hacer el PAI no forma parte del suelo protegido por la Llei de l'Horta. Y entonces el PAT tampoco estableció directrices urbanísticas al respecto. Pero sí que dicen en ambos casos que como zona de transición, como puerta de entrada a l'Horta, hay que hacer unos planeamientos urbanísticos, lo dice así de claro, dice "hay que hacer unos planeamientos urbanísticos lo más ambientalmente sostenibles para ayudar a la preservación de la huerta, que no sean agresivos ni supongan muchas viviendas para que no vayan poco a poco matando ese espacio de forma que acabe amenazando a la huerta y que preserven unas estructuras naturales de conexión que todavía existan ahí, que se preserve el trazado de los antiguos caminos rurales de las antiguas acequias... Todo eso hay que tenerlo en cuenta. Entonces la programación de urbanización que se haga, ya sea de 400 viviendas o la de Metrovacesa con 1400, esto lo tiene que tener en cuenta. Yo he de decir que con 1400 viviendas, que es como lo ha hecho Metrovacesa, el proyecto que presentó Metrovacesa es un proyecto que intenta hacerlo esto. Intenta preservar esa red aunque sea hipotética de los antiguos caminos rurales y las antiguas acequias que más o menos quede ese espacio protegido, es donde van las zonas verdes, se intenta preservar la zona central dentro de lo que es de que con 1400 viviendas el margen que tienes es muy poco porque las tienes que colocar en ese espacio, el proyecto que presenta Metrovacesa sí que asume esos planteamientos e intenta hacer una urbanización porosa y que permita una cierta conexión visual paisajística incluso de usos con la huerta.

Metrovacesa ha defendido que han escuchado a los vecinos, y defienden propuestas bajo el término de sostenible...

El proyecto de Metrovacesa, con el esquema mental de que hay que meter 1500 viviendas ahí, lo intentan hacer lo mejor que pueden a partir de eso valores. El problema es que son 1500 viviendas, claro, ellos prefieren que haya 1500 viviendas porque es multiplicar el beneficio, pero ellos lo intentan hacer así. Y luego, ellos siempre dicen, y lo dice el Ayuntamiento de Valencia, que hay un proceso participativo con los vecinos y que el proyecto fue diseñado a partir de lo

que los vecinos dijeron, que es así. Lo que pasa es que los vecinos están un poco enfadados, porque siempre dicen que en ese proyecto participativo, ellos participaron bajo unas premisas falsas. Es que el Ayuntamiento les dijo que era ilegal tanto tirar esto atrás, como rebajar la edificabilidad. El Ayuntamiento de Valencia nunca les dijo “Es difícil, es una decisión política, se puede hacer pero costaría mucho dinero...” No, el Ayuntamiento les dijo que era ilegal e imposible legalmente. Entonces los vecinos se ven engañados porque dicen, “Claro, nosotros hemos participado de buena fe en esto asumiendo esa premisa y ahora resulta que esa premisa es falsa”. Entonces, una vez se han dado cuenta los vecinos de que la premisa es falsa, dicen “Es que usted está vendiendo que defiende propuestas que hemos hecho nosotros, pero nosotros hemos hecho esas propuestas porque pensábamos que no había otra alternativa. Si hay otra alternativa, tenemos otras propuestas”.

¿Crees que la singularidad del barrio a nivel social ha tenido que ver con el retraso del PAI?

Esa pelea vecinal es absolutamente clave, y a mí me parece muy sano que se visualice que cuando hay una pelea vecinal y una preocupación de los vecinos por su barrio, esto tiene consecuencias positivas, para los vecinos y para el barrio. Pero por supuesto, Benimaclet, por una serie de razones que son históricas, y de casualidades a veces, es un barrio que tiene una asociación de vecinos que durante muchos años han currado mucho, que ahora tiene otros colectivos como Cuidem, que también curran muchísimo, que tienen una capacidad de movilización a la gente del barrio enorme, que hay unas infraestructuras sociales en el barrio, que se ha creado el propio barrio, con lugares de encuentro, desde el Centre d’Instrucció Musical, a las fallas del barrio, a ciertos bares... es decir, que generan una dinámica de socialización y un tejido social que otras zonas de la ciudad no tienen. Y si este tejido social lo pones a trabajar en beneficio de la colectividad y del barrio, hay consecuencias. Y es bueno que se visualice. De todas formas, tampoco vendamos la piel del oso antes de cazarlo. No sabemos si va a haber muchas consecuencias o no, de momento la consecuencia es que el Ayuntamiento de Valencia tiene que hacerles más caso y está como que no sabe qué hacer. Pero bueno, ya veremos.

¿Qué supondría para la huerta tumbar el PAI?

El problema es, y esto pasa siempre con las dinámicas especulativas. Cuando tú, desde el poder público, dices que unos determinados terrenos, en unos años van a ser edificables, estás generando un marco mental, unas expectativas, que hacen que la gente poco a poco vaya abandonando esas zonas como zona de cultivo. Y eso pasó en Benimaclet. No solo en Benimaclet, ha pasado en otras zonas de la ciudad. La construcción de la Ronda Norte, que crea ese efecto psicológico de que de Ronda Norte para dentro eso es ciudad, acentuó esto, porque además cortó la continuidad con ciertos campos y con ciertas explotaciones agrícolas. Hasta la construcción de la Ronda Norte, la zona donde va el PAI era una zona totalmente agrícola y en uso, huerta productiva. Desde la construcción de la Ronda Norte y con la perspectiva de urbanización, poco a poco se van abandonando las parcelas. A día de hoy, hay pocas parcelas ahí que sean de huerta productiva. Sí que se organizaron los famosos huertos sociales del barrio, que de hecho el Ayuntamiento al final pactó con uno de los propietarios, y de hecho una de las posibles indemnizaciones que habría que hacer es ese pacto que hizo el Ayuntamiento de Valencia para el posible uso por los vecinos de esos huertos, porque hay unas expectativas reconocidas. ¿Qué es lo que pasaría? Pues no lo sabemos. Si urbanizamos con menos viviendas,

yo tengo claro que lo que acabaríamos es completando la ciudad. Completaríamos la ciudad con más calidad ambiental, habría menos viviendas, los huertos urbanos se respetarían (en el proyecto de Metrovacesa se respetan también), y habría un gran jardín y más porosidad. En esa hipótesis habría poca recuperación de huerta. Si se desclasificara totalmente y, a partir de ahí, se iniciara un proceso de recuperación que sería costoso, pero hay muchos vecinos de Benimaclet, y la plataforma Cuidem está por eso, convencidos de que es lo que habría que intentar hacer, recuperar pues a lo mejor se puede hacer este proceso de recuperación, pero la verdad es que no lo sé. De todas formas, el futuro de la huerta de Valencia no depende, afortunadamente o por desgracia, no depende de estos ciento y pico mil metros cuadrados, sino que depende de que demos una solución y que seamos capaces de dar una solución a lo que queda de huerta, que afortunadamente es mucho más todavía, sobre todo en l'Horta Nord, en l'Horta Sud está prácticamente en coma, y en la zona de l'Horta Sud más cercana a La Punta y la Albufera pues también queda huerta productiva. La cuestión es, si logramos integrar esta riqueza patrimonial, cultural, ambiental y etnológica, con los usos derivados de una ciudad metropolitana moderna, la huerta irá bien. Si no, pues acabará pasando que el proceso que hemos visto en los últimos años y en las últimas décadas, de paulatina erosión de la huerta, se acentuará. Probablemente, lo que hay que conseguir es que sea productiva y rentable, y para eso ahora hay cosas que se pueden hacer que a lo mejor hace unos años no. Todo lo que es agricultura ecológica y de proximidad, y de calidad, a un precio superior que permite un rendimiento para el agricultor, a lo mejor genera un nicho de mercado donde hay una esperanza de supervivencia. Creo que va más por ahí que por lo que pase en concreto en Benimaclet.

¿Crees que puede afectar la COVID al proceso? ¿Y qué cree que va a acabar pasando?

Respecto a la COVID-19, no tengo ni idea. Sí que tengo claro que va a tener mucha importancia, al menos en un futuro próximo, para nuestro modelo de movilidad, y que la movilidad urbana se va a ver muy afectada. Se puede ver afectada muy negativamente si los poderes públicos no reaccionan, porque esto generará una migración salvaje al transporte en coche privado. Puede tener un efecto bueno si los poderes políticos reaccionan, cierran carriles para los coches privados y obligan a la gente a andar más o ir en bici... Aquí va a haber un efecto claro.

Respecto al urbanismo en la ciudad, el crecimiento poblacional... no tengo ni idea. Sí que se puede decir que si hay una crisis económica fuerte, evidentemente se paralizarán los procesos de transformación urbanística, pero no sé si habrá una crisis económica fuerte, y sinceramente espero que no, porque lo pasaríamos todos muy mal. Pero como no lo sé, pues no te puedo decir otra cosa.

Y mis expectativas... pues a ver, mis colegas del departamento y yo, que hemos hecho este informe, lo que hemos hecho es un trabajo, mejor o peor, técnico. Intentar delimitar las opciones jurídicas, esto es lo que jurídicamente pensamos que es posible hacer, no manifestamos ninguna preferencia más allá de decir lo que es posible y cuáles creemos que son las orientaciones de planificación más ambiental y más sostenible que a día de hoy creemos que son obligatorias. Explicamos simplemente eso.

¿Cuál es mi preferencia? Pues yo reconozco que, al principio... Yo no soy vecino del barrio de Benimaclet, pero vivo aquí al lado, por la zona del Campus de Tarongers. Entonces tengo cierto contacto con la huerta de Vera y con Benimaclet, aunque sea por salir en bici, a pasear, y el barrio nos ofrece ciertos servicios a los que vivimos aquí ósea que el barrio lo conozco. Pero sin ser vecino, reconozco que mi esquema mental estaba muy construido a partir del esquema

mental de todo el mundo, que es que de la Ronda Norte para dentro, eso es ciudad. Y si es ciudad significa que es bueno que se urbanice, que deje de haber solares en desuso, y que si puede haber parques y jardines y una urbanización razonable, pues mejor para todos. Ese era mi esquema mental inicial. Conocida más de cerca la situación, ese planteamiento se parece mucho al de la Asociación de Vecinos. Conociendo después a la gente de Cuidem Benimaclet y las cosas que hacen desde Cuidem Benimaclet, digamos que cada día que ha pasado, me ha parecido más sensato el planteamiento de ser incluso más ambiciosos, creo que no es ninguna barbaridad. Pero eso ya es mi visión personal.

¿Y mi previsión sobre lo que va a ocurrir? No lo sé, no soy particularmente optimista. Yo sí que creo que el Ayuntamiento de Valencia, dada la evidencia de que se puede hacer algo, y dada la enorme presión social que hay en el barrio, creo que algún tipo de gesto va a hacer. Pero soy bastante pesimista en que se vaya más allá de un gesto. Soy pesimista respecto a que el Ayuntamiento de Valencia, y los dos grupos políticos que gobiernan la ciudad de Valencia vayan a ser conscientes de la importancia de no simplemente decir “Rebajamos en 300, 400, 500 viviendas”, sino decir “No, no. Vamos a asumir que a partir de ahora el urbanismo es público, lo decide el Ayuntamiento para todos los vecinos, y lo decide el Ayuntamiento para todos los vecinos junto con los vecinos”. Respecto a eso reconozco que soy algo más escéptico, pero creo que las luchas hay que empezarlas, y que aquí la ha empezado el barrio de Benimaclet, nosotros hemos intentado ayudar en lo que hemos podido, y es una lucha muy, muy difícil porque es la primera vez que se da. Probablemente va a ser difícil que se consigan los objetivos máximos, pero bueno, esperemos que al menos algo que vaya más allá del puro gesto sí que se logre.

ENTREVISTA ARTURO SANZ

¿Qué puedo contarnos sobre el barrio de Benimaclet?

Yo vivo aquí desde hace 18 años o sea, no soy pata negra digamos. ¿Qué me llama la atención de Benimaclet? Bueno, pues un poquito lo primero es lo obvio, que es un pequeño pueblo que se ha quedado dentro de la ciudad y que sigue teniendo carácter de pueblo, la gente se siente del barrio y se siente de Benimaclet aunque estén en València. Eso pasa en más barrios, pasa en el Cabañal, en Campanar... pasa incluso en barrios del centro que tienen mucha identidad como Ruzafa, pero si hay que destacar algo creo yo es que hay un mix muy potente de población, un mix bastante equilibrado. Hay un porcentaje de gente que son los oriundos de aquí del pueblo, de origen agricultor y están bastante vinculados a la Iglesia, a la parroquia, a las fiestas parroquiales de septiembre, a hablar en valenciano todos ellos... Es un poco como el núcleo duro. Luego hay un aluvión de gente, de inmigrantes. Cuando digo inmigrantes digo gente que ha llegado al barrio de otras partes de la ciudad, del estado o del extranjero. Y es curioso porque hay un porcentaje muy alto de estudiantes y de gente vinculada al profesorado, a la enseñanza, tal vez por la cercanía de las universidades no. Y luego hay un tercer grupo de gente que es la inmigración más reciente de extranjeros. Lo interesante es que es como a tercios, está todo muy mezclado y equilibrado. Lo otro interesante es que tienen un tejido social muy potente, una AVV que tiene más de 40 años y que lleva esos años peleando por el barrio, y también mogollón de iniciativas, colectivos, plataformas de todo tipo... Es un barrio que te está continuamente sorprendiendo, vas por la calle y te encuentras que está ocurriendo algo y nunca sabes qué es ni quiénes son, los acabas de descubrir.

¿Cuál es la labor de la Asociación de Vecinos?

A ver ha cambiado un poco, estamos intentando cambiarla (la labor de la AVV). Me refiero a que, las asociaciones de vecinos tradicionalmente han tenido un papel solo, y es mucho, pero reivindicativo: es quejarse y pedir (ríe). Lo que pasa yo creo es que sobre todo desde la crisis del 2007, la gente se ha empezado a concienciar de que no se le puede pedir todo... no es cuestión solo de pedir. Sino también de hacer, y de movilizar y de hacer cosas por autogestión. Y es un poquito... llevamos ya como 10 años con eso. Creo yo que es muy interesante porque lo que sale es siempre mucho mejor. Es mucho mejor lo que sale de abajo a arriba que lo que viene de arriba a abajo. Es mucho más interesante movilizar a la gente para que organice cosas autogestionadas: exposiciones, actos culturales... Es mucho mejor eso que estar pidiendo un centro cultural que te lo haga el ayuntamiento y que te haga una programación oficial, porque eso suele acabar como un sitio muerto; un sitio vacío. Eso es un poquito la labor, que siempre ha sido reivindicativa, y ya te digo que últimamente estamos apostando por hacer cosas, hacer cosas con los vecinos y hacer cosas desde el barrio y autogestionadas.

¿Qué es el PAI de Benimaclet? ¿Puede afectar de manera positiva al barrio? ¿y cómo afecta de manera negativa?

El PAI de Benimaclet es un producto, ósea un resultado del plan general de 1988. El plan general definió que la ciudad debía dejar de crecer y dibujó la ronda norte y la ronda sur de la ciudad. Eso fue una manera como de decir "hasta aquí". Pero como todo, luego te lo repiensas y tiene cosas buenas y cosas malas. Cosas buenas que puedes decir ya está, este es el límite de la ciudad no va a crecer a partir de aquí. Cosa mala que se ha convertido en una nueva barrera, es casi una autopista, es un vial con una sección muy potente. Se ha convertido en una autopista que te interrumpe la conexión entre la ciudad y la huerta. El PAI son los terrenos que quedan entre la ronda norte y la ciudad. Unos terrenos de 160.000 m², 200 y pico si incluyes lo que ocupa la ronda, que ha quedado entre esta vía de comunicación y la ciudad. Y el plan lo definió como suelo urbanizable programado para hacer un PAI, el PAI son estos terrenos. ¿Qué tiene el PAI? Depende, depende de lo que hagamos. Si seguimos con la forma de construir la ciudad que se está haciendo, no ya solo hasta ahora, sino ahora mismo, no será algo positivo, será un trozo más de ciudad construido sobre el paisaje sin tener en cuenta dónde está. Y sobre todo es lo que lo diferencia de otros PAI es que Benimaclet sigue estando, ósea sigue habiendo una brecha que une directamente la huerta de Alboraya, la huerta protegida, con el centro del barrio de Benimaclet. Milagrosamente hay una brecha ahí que no se ha construido. Hay una comunicación visual directa entre la huerta de Alboraya y el campanario de la plaza de Benimaclet. Entonces eso es lo que nosotros planteamos; es una ocasión, es una oportunidad, la última que queda en el norte de València, ya no entramos al sur, la última de hacer una conexión fuerte entre la ciudad y la huerta. Por eso depende de cómo lo hagamos será un desastre o puede ser una oportunidad para hacer algo muy interesante y muy muy positivo, para el barrio y para toda la ciudad.

¿Cuáles son los terrenos del PAI? ¿A quiénes les pertenecen?

Los terrenos del PAI eran de agricultores. Cuando pasa a ser eso, un PAI, lo compran promotoras, pasan de manos de promotoras a otras, luego cuando llega la crisis inmobiliaria se los quedan los bancos, y luego los bancos quiebran y se los queda parte la SAED ósea el banco público, y finalmente han acabado de rebote en otra promotora que son Metrovacesa, ósea son todo terrenos privados pero no de los originales propietarios sino de bancos y promotoras.

¿Cómo se encuentran estos terrenos en la actualidad?

En la actualidad hay de todo. Hay muchos descampados, hay descampados con bosques de caña, que se están naturalizando ellos solos, hay descampados que están... Lo que sí hay, que es muy interesante y yo lo tengo que recalcar es que están limpios. El barrio de Benimaclet se ha involucrado con estos terrenos, los está ocupando (se corta) hay descampados que se usan como aparcamientos, hay huerta que son antiguos propietarios que aunque les compraron el terreno las promotoras y los bancos se quedaron con el permiso de estos de seguirlos cultivando, en precario, no es su propiedad pero lo siguen cultivando. Hay huertos urbanos hechos por colectivos. Hay dos muy grandes: uno de 100 parcelas y otro de 70/80, uno de la AVV

y otro del CSOA, que son huertos autogestionados, y ya te digo colectivos, y hay muchos huertos que han surgido de manera espontánea, de manera individual en terrenos que son propiedad privada pero la gente ha comenzado a cultivarlos. Pero lo que es más interesante para mí, es que están limpios, porque todo el barrio se ha involucrado haciendo los huertos colectivos, la gente que va haciendo los huertos individuales, con los aparcamientos, con los descampados. Se están manteniendo limpios y cada vez mejor. Por ejemplo, con lo que ha llovido este invierno si das un paseo ahora por los descampados y por los terrenos se están renaturalizando de una manera vamos, natural.

¿Por qué ha tardado tanto en llevarse a cabo el PAI? ¿Por presión vecinal o porque no interesaba económicamente?

Por cuestiones de las promotoras. Perdieron los primeros 20 años en no se sabe qué. También es verdad que la legislación urbanística en los tiempos del PP cambiaba cada 4 o 5 años y era una locura, y cada vez que ibas a hacer algo tenías que rehacerlo con la nueva legislación. El caso es que estuvieron ahí perdiendo los años, rehaciéndolo y pidiendo más, cambiando algunas cosas, que si déjame esto en lugar de aquello, cámbiame esto por aquello... No se ponía de acuerdo el agente urbanizador con el ayuntamiento, necesitaba proyectos que no los aceptaba el ayuntamiento y con todo ese follón llegó la crisis inmobiliaria y se fue todo a paseo. Ósea no, nunca ha sido por la presión vecinal. Si lleva 30 años parado es porque los promotores se han quedado en la parra.

¿Habría que actualizar el PGOU?

Claro, pensamos que seguir, es lo que te comentaba, seguir como se está haciendo insisto eh, no hasta ahora, sino ahora mismo, ahora mismo todo lo de Malilla, Malilla Sur se está construyendo ahora mismo con todas las previsiones del PGOU. Pensamos que es un error, como tú dices el PGOU tiene más de 30 años y no tiene sentido seguir construyendo la ciudad con el mismo... de hecho es obligatorio cambiarlo muchos menos años. Pero solo en el papel, los planes se deberían de revisar cada pocos años. Pero como es algo muy complicado, los ayuntamientos los alargan hasta el infinito. Sí, hay que, bueno si el Ayuntamiento no se encuentra en condiciones de revisar el PGOU de manera global se puede modificar puntualmente, pero por supuesto que hay que revisarlo.

¿Cuál es la postura de los vecinos de Benimaclet? ¿Cómo respondieron ante la degradación de esos terrenos inutilizados?

La postura cambió un poquito con la crisis inmobiliaria, hasta entonces la postura era de pedir, de pedir por ejemplo pues faltan equipamientos en el barrio. Se pedían los equipamientos y la administración, el ayuntamiento siempre decía "eso es en el PAI, cuando se haga el PAI, eso cuando se haga el PAI". Cuando llega la crisis nos damos cuenta que no tiene sentido seguir con esa dinámica, que lo que teníamos que empezar era a ocupar los terrenos, todos esos terrenos que llevan 20 años abandonados y empezar a pensar que es lo que queríamos que hubiese allí. Las

iniciativas de los huertos salen de ahí, primero se ocuparon terrenos para hacer un aparcamiento y luego se ocuparon terrenos para hacer un huerto. Y ahora mismo pues se está condicionando un trozo también de terreno para Jardí de Lluerna, que sencillamente la gente está plantando árboles, cuidándolo podándolo y haciendo mobiliario, y haciendo que un descampado sea un jardín muy agradable donde la gente baja a pasar al rato, a comer, al sol... Entonces, ¿cuál ha sido la postura? La postura ha sido primero, muy importante, mientras tanto, y luego estas cosas que se van haciendo mientras tanto, que no son solo mientras tanto, son gérmenes que nos han ayudado a pensar como puede ser nuestro barrio en el futuro. Ya no pensamos igual, hemos pasado de ocupar unos terrenos, de tener unos huertos de estar allí, y cuando estás allí y llevas años allí trabajando en el huerto, yendo todas las semanas o yendo por las tardes a trabajar ahí, empiezas a ver el sitio de otra manera, y entenderlo de otra manera, y es lo que nos ha hecho saltar desde lo pequeñito, que fue empezar por los huertos, a pasar a pensar en dar propuestas para todos los terrenos del PAI, e incluso ahora con el documento que os mandé pues en empezar a pensar también en propuestas de enterrar parte de la ronda norte o de como conectar la ciudad con la huerta. Es muy curioso el empezar con lo pequeñito y eso te va abriendo la mente y acabas pensando cada vez en una escala más grande.

¿Cuál ha sido la postura de Metrovacesa? ¿Ha sido respetuosa con el barrio? ¿Han llegado a ponerse en contacto con ustedes?

La AVV estuvo empujando mucho al nuevo ayuntamiento para que hiciera algo con el tema del PAI. Entonces se hizo una estrategia participativa, que fueron unos talleres hace, como siempre me 'patino' con las fechas, en el 2017 hace 3 años. Se hicieron unos talleres para discutir como sería el barrio. Perdona, ¿tu pregunta exactamente era...? (...). Vale, te he entendido. Hubo una decisión errónea que fue colaborar. Nos hemos reunido con ellos, pero te cuento. Nosotros hicimos una propuesta que era Benimaçlet es futur, los talleres participativos. En esa propuesta definimos como nos imaginábamos todos los terrenos estos. Lo primero era no abrir calles, no abrir calles desde el barrio hasta la ronda, con lo cual habría un ahorro enorme de espacio y un ahorro enorme de costes de urbanización para tener un espacio central muy potente que fuera todo un espacio libre. Y planteamos construir la edificabilidad que hubiese que construir en los extremos. Cuando hicimos los talleres pensábamos que si no construíamos había que indemnizar a los propietarios. Porque es lo que nos habían dicho siempre desde el ayuntamiento, desde la concejalía de urbanismo. Entonces planteamos los talleres con esa premisa, y aún así en los talleres, en las conclusiones salió que había que reducir la edificabilidad, y que había mucha gente del barrio que pensaba que había que reducir la edificabilidad. Salió la estrategia, entonces cuando entró Metrovacesa cogió ese documento, y siguió las pautas en cuanto construir en los bordes, no construir en el centro, pero con toda la edificabilidad. Nosotros tuvimos dos reuniones con ellos, nos lo explicaron y dijimos nos parece... hay cosas interesantes, que están bien, pero no aceptamos que se mantenga toda la edificabilidad porque creemos que no cabe. Construir toda esa edificabilidad supone volver a hacer una barrera entre la ciudad y el barrio. Tuvimos una reunión con Metrovacesa y otra con Metrovacesa y el concejal de urbanismo de entonces que era Vicent Sarriá. Dejamos claro la postura de que no aceptábamos esa edificabilidad y a partir de entonces ya no nos hemos vuelto a reunir con Metrovacesa. Ósea que Metrovacesa ha querido coger lo que le interesaba de nuestra

propuesta, lo que no le costaba dinero, incluso se lo ahorra, pero seguir edificando toda la edificabilidad que hay en el plan, esa es un poco su postura.

¿Qué postura tiene el Ayuntamiento? ¿Cree que defienden los mismos intereses?

Pues por parte de la concejalía de urbanismo, que está en manos del PSPV, ha sido siempre el aceptar todas nuestras propuestas, todo bien pero sin modificar la edificabilidad, es un poquito el caballo de batalla. Eso concejalía de urbanismo, alcaldía y Compromís están bastante más abiertos y consideran que hay que negociar una reducción de la edificabilidad.

¿Tienen o han tenido comunicación directa con las instituciones?

Tenemos comunicación directa con Compromís y con la alcaldía. Con Compromís me refiero a varias concejalías de Compromís y alcaldía, y con el partido político también. Tenemos problemas con la concejala de urbanismo, Sandra Gómez, porque le pedimos una cita conjunta AVV/Cuidem con ella, nos dio cita, nos la anuló y no nos la ha vuelto a dar. Aunque luego en prensa dice que porqué nos manifestamos sin hablar con ella, pero la realidad es que no nos da cita.

¿Que implica un mayor fomento en una participación democrática en temas urbanísticos?

¿No tienen voz los vecinos a la hora de planificar una urbanización en sus propios barrios?

El urbanismo se ha conseguido hacer que sea tan complicado que se ha convertido en esoterismo. Eso es así. Una persona normal, ni siquiera a veces un técnico, puede entender los temas urbanísticos. Entonces hay que hacer un esfuerzo muy grande por informar y por formar a la gente pero eso lo tienen que querer los políticos, y los políticos hasta ahora no han querido. Ellos prefieren, tanto los políticos como los técnicos de las concejalías de urbanismo, prefieren que este tema siga siendo esotérico y opaco. Porque ellos lo tratan, lo negocian con las promotoras, lo gestionan y no hay cabida para el ciudadano, para entender la superficie de lo que se está tratando. Entonces cuando decimos democratización y transparencia significa; primero, informar a la gente, informar a la gente de las posibilidades que hay, formarla también y tener en cuenta su opinión. Pero es lo que os he comentado antes, Benimaclet es Futur se hicieron los talleres, estuvieron muy bien pero con una premisa errónea, porque es la que nos había dado. Eso es hacer trampa, si tú llamas a participar a la gente le tienes que dar la información de verdad, no una información sesgada o manipulada. Por eso estamos haciendo un gran esfuerzo en el barrio. El trabajo de Andrés Boix nos ha venido muy bien, el tener el apoyo de la Universidad de València nos ha venido muy bien porque necesitábamos apoyo técnico. Entonces, estamos haciendo un gran esfuerzo por entenderlo, por involucrarnos, por buscar especialistas, por buscar profesionales para que nos asesoren. Porque sino es imposible

¿Por qué consideráis que se está especulando con la vivienda?

Pero es en general, no es Metrovacesa. Tienes que tener en cuenta que en València no hay vivienda prácticamente pública, en otros países de Europa el porcentaje de vivienda pública es muy grande en alquiler. En España vivienda pública, y más en València, hay muy poca y todo es iniciativa privada, y cuando es iniciativa privada es especulación. Eso que provoca, que tengamos un problema serio en todo el estado de vivienda, con unos precios de vivienda y unos precios de alquiler inasequibles. Ahora en Benimaclet los alquileres están a 700 euros. ¿Quién puede con un sueldo de 1.000 euros pagase un piso para él no? Por eso no es que lo de Metrovacesa sea especulación, es que tenemos que plantearnos como sociedad que la vivienda no sea un bien de inversión, que sea un bien público y asequible para los ciudadanos.

¿Qué propone la AVV de Benimaclet? ¿Qué son los corredores verdes? ¿Beneficiaría solo a los vecinos de Benimaclet?

Eso es un concepto medioambiental; el del corredor verde, que viene de muy lejos. Para que os hagáis una idea, el planeamiento de Copenhague o de Estocolmo incorpora estos corredores verdes en los años 50. Pero en España ya sabes que vamos siempre un poquito por detrás, bueno un poquito, unos pocos decenios. Entonces, el concepto de corredor verde es conseguir que grandes líneas/vectores de naturaleza entren lo más posible hasta el corazón de la ciudad. ¿Para qué? En ambos sentidos, para que la naturaleza, las plantas, los árboles, los insectos, los animales, los pájaros... Toda la fauna. Eso pensamos que nos suena a... nos rompe la cabeza, pero eso es así, eso ocurre. Si tú haces una entrada muy potente de naturaleza en la ciudad te encontrarás conejos o te encontrarás aves rapaces... Te encontrarás todo tipo de pájaros. Es crear unos corredores en los que los seres vivos se muevan con facilidad, porque no hay coches, porque no hay tráfico, porque no hay edificación, porque el suelo es de tierra (...). Y por otra parte, no solo la naturaleza entra en la ciudad, sino que el ciudadano desde la ciudad, desde el centro, puede salir por unos recorridos seguros y tranquilos hasta la naturaleza, paseando o en bicicleta. Eso es mucho más importante de lo que pensamos, no tiene sentido de que tú para salir al exterior tengas que coger un coche, un tren o un autobús. Tú tendrías que ser posible, viviendo en el centro de València, para andando por recorridos ya te digo seguros, verdes y tranquilos, poder llegar a la huerta, poder llegar al Saler, poder llegar al Turia o al parque fluvial del Turia. Eso cambiaría completamente la forma de vivir la ciudad, y para eso tenemos que pelear. Y por eso te comentaba que Benimaclet es la última oportunidad que tenemos para hacer una conexión verde con la Horta Nord.

¿Es la problemática del PAI una oportunidad para hacer las cosas diferentes en el futuro en la ciudad de València? ¿Por qué?

En este caso sí (es una oportunidad para hacer las cosas diferentes en el futuro en la ciudad de València). Una oportunidad que tenemos que aprovechar. (INTERVIENE EL ENTREVISTADOR DE NUEVO). A ver, lo que queremos es... La idea es reconectar Benimaclet con la Horta Nord. Esa es la idea base. Para eso ¿qué tenemos que hacer? Primero: no construir en los terrenos del PAI

una muralla de edificios y segundo; sería muchísimo mejor si pudiésemos enterrar 500 metros de la Ronda Nord para que la huerta entrara a la ciudad pero a saco, de una manera muy potente y muy natural, con los caminos, las acequias, los campos con todo el paisaje de la huerta entrando en la ciudad. Eso beneficiaría al barrio pero también sería la puerta de entrada de la ciudad a la Horta Nord. Ósea cualquier vecino de toda la zona norte sabría que si quiere irse a pasear a la Horta Nord pues tiene que ir a Benimaclet y que en Benimaclet van a salir los caminos que le van a conectar con la vía Xurra y con el carril ciclista de la vía Xurra y se pueden recorrer toda la Horta Nord. Por eso te digo que es algo bueno para el barrio, pero también bueno para la ciudad en general. No es el único, hay más posibilidades de conexiones verdes en la ciudad. Esta es la única en el norte, pero tenemos el parque fluvial del Turia en el oeste, tenemos el Saler al sur y el mar al este, que no tenemos conectado el viejo cauce del río Turia con el mar, que es un drama.

¿Qué es la propuesta global? ¿De dónde parte esta idea?

Esto nace... Como podéis imaginar no sale así de golpe. Son muchos años, los huertos urbanos la AVV los hizo hace 8 años. Hicimos un concurso de ideas sobre los terrenos del PAI hace 6 años. Se hizo la estrategia Benimaclet és Futur participativa hace 3... Ósea el barrio hemos hecho los deberes. Hemos aprovechado todos estos años de parón para hacer los deberes, estudiar, reflexionar, discutir, hacer talleres, hacer todo tipo de... Y gracias a todo eso es por lo que podemos tener ahora una propuesta sólida, porque son muchos años de mucho trabajo y de mucha gente.

¿Qué se propone con los terrenos del PAI Benimaclet Este?

Lo que propone la AVV es dejar todo el centro como terreno de huerta, para crear lo que se llama un ecotono, un ecotono es un espacio de transición entre dos ecosistemas muy distintos. Tenemos la huerta y la ciudad, lo que no podemos hacer es que el salto sea de 0 a 100 de golpe. Nosotros creemos que hay que hacer un espacio de transición pero hay que hacerlo dentro de la ciudad, no podemos seguir construyendo la ciudad y ahora decir ahora vamos a cambiar una franja de huerta para hacer la transición. No. Lo tenemos que hacer dentro. Tenemos eso, esa oportunidad de hacer en toda la zona central del PAI un verdadero espacio de transición huerta/ciudad.

¿Cuál ha sido la respuesta de Metrovacesa y el ayuntamiento?

Metrovacesa y concejalía de urbanismo hasta ahora dicen que sí, que todo eso está muy bien, pero que la edificabilidad no se toca. Y como te decía estamos negociando con alcaldía y Compromís y otras concejalías para que presionen para bajar la edificabilidad.

¿Qué se propone con el soterramiento de la Ronda Norte?

Se pretende deshacer un desaguisado que se hizo hace 15/20 años. Lo que te comentaba, la ronda norte se hizo con una idea. La ronda norte ahora tiene muchísimo tráfico (de hecho ha vaciado de tráfico otras muchas vías del interior. Quiero decirte, tiene su parte buena y su parte mala. La parte mala es que está colapsada ya la ronda norte de tráfico, bueno colapsada no pero se utiliza mucho. A cambio hay una ventaja es que hay vías como Dolores Marqués o como Emilio Baró o como Todo tránsitos (30:06) que ha bajado mucho el tráfico que nos permite ahora pacificarlas. Grezzi está haciendo carril bici en tránsitos y se puede hacer mucho más porque todas estas vías llevan muchísimo menos tráfico. Pero la forma de hacer la ronda fue muy torpe. La ronda se hizo en alto, está a metro y medio por encima de la cota de huerta, con lo cual es una barrera física, tiene un impacto acústico enorme, porque al tener los coches en alto se oye mogollón. Tiene un impacto, una falta de conexión, un impacto visual y un impacto acústico muy fuerte. Lo que planteamos es, bien, ahí está la ronda, está en uso, se está utilizando, pero se puede mejorar, se puede eliminar casi todo ese impacto medioambiental enterrándola en un tramo de 500m. No estamos hablando de una obra faraónica de enterrar toda la ronda norte. De hecho, en el concurso que hicimos hace 6 años había otro tipo de propuestas; enterrarla toda, enterrarla a trozos, reducir la sección a la mitad... La gente se planteó muchas cosas. Y con todos estos resultados y dándole muchas vueltas hemos llegado a la conclusión que, una opción que es realista y muy efectiva es enterrar entre dos caminos históricos que tenemos cortados ahora: el Camí de les Fonts y el Camí Farinós, enterrar de camino a camino que son 450m enterrar la ronda, y eso nos permite lo que te comentaba, que los caminos vuelvan a fluir de una manera acota, pasar la huerta por encima de la ronda. Por encima de la ronda no quedaría nada, no habría ningún tipo de vial, sería todo terreno; tierra. Pasar las acequias, las acequias de riego, recuperar las arquerías, recuperar el paisaje en pocas palabras. El paisaje, la Horta Nord, entraría en tromba hasta el centro de Benimaclet.

¿Cuál ha sido la respuesta de Metrovacesa y el ayuntamiento?

Metrovacesa es que eso no tiene nada que ver. Así como el tema del PAI depende de Metrovacesa, esto es un tema público. Estos terrenos son públicos, porque la ronda está hecha sobre terreno que ya es público. Es una inversión que tendría que ser pública, y nosotros consideramos que es posible porque es una infraestructura que es más allá de la ciudad, es metropolitana. De hecho la ronda la construyó el Ministerio de Fomento, creemos que aunque es una inversión fuerte la podrían plantearse a tres bandas; ayuntamiento, Generalitat y ministerio. Esto, perdona (interrumpe). Esto sería un cambio absoluto de forma de actuar en nuestra ciudad. Sería la primera obra pública grande que se hace para recuperar paisaje y para recuperar territorio. A ver, la primera, es que nos olvidamos de lo que hemos hecho, que el Saler estaba urbanizado y se desurbanizó, se han hecho. Hemos sido valientes, han habido épocas que lo hemos sido tenemos que volver a serlo.

A nivel de patrimonio histórico, ¿se puede hacer algo para recuperar la identidad de l'horta de Camí de Vera?

Cuando hablas de patrimonio parece que hables de edificaciones, alquerías... Hay una alquería, la más importante que tenemos en el barrio es la Alquería Serra que está justo al otro lado, al lado del cementerio. Sobre todo es un tema de paisaje, es un tema de recuperar paisaje. Es poner en el primer punto el predominio absoluto de recuperar el paisaje y recuperar el territorio, por encima de temas de movilidad, de temas de tráfico... Es poner al paisaje lo primero. Y yo creo que sería todo un homenaje si el ayuntamiento tirara para adelante con esta propuesta estaría diciendo "es verdad, nos importa la huerta, queremos recuperar la huerta, vamos a dejarnos de palabras y vamos a empezar a actuar".

¿Qué se propone con la desclasificación de los terrenos de La Lletera?

Es lo que comentaba, estás trabajando y estamos todos dándole vueltas al PAI/no PAI y todo el tema y claro... teníamos una espada sobre la cabeza que era, ya no es que estemos hablando de lo que pasa ronda para dentro, es que el PGOU famoso del 88 metió la pata eso sí que hasta el fondo. Lo del PAI es discutible, puedes decir que era otra forma de pensar que hace 30 años pensábamos que la ciudad iba a crecer un millón de habitantes, puede ser un problema de falta de visión o de equivocarte en los cálculos... Pero lo que sí que fue una metedura de pata tremenda fue, una fábrica que estaba fuera de la ronda, en mitad de huerta protegida, que como estaba en funcionamiento que era la antigua central lechera de El Prado, pues se calificó o se dibujó como suelo urbano industrial, ósea lo que era. Hubiera sido mucho más inteligente dejarlo fuera de la arrendación que se llama, que es que tú, mientras es una fábrica está allí, pero el día que se abandona eso se demuele y pasa a ser no urbanizable. Se grafó como urbano, menos mal que se grafó como urbano industrial y lleva 30 años que se ha especulado. Se ha empezado a comprar de mano en mano, de promotor en promotor, todos ellos queriendo cambiar el uso que está como industrial a otro uso, porque no quieren hacer una fábrica lo que quieren hacer es un centro comercial o quieren hacer otra cosa. Eso estaba ahí latente, nosotros sabíamos que estaba ahí ese peligro pero es que ha estallado ahora, ha estallado todo a la vez. Y es que hay una propuesta de otra promotora que se llama Momentum de cambiar la calificación de industrial a residencial comunitario para hacer una residencia de estudiante. El cebo es que había una edificabilidad brutal de 40.000 m² construidos, ósea de techo. La zanahoria que ponen es que pasan a 20.000 en vez de 40.000 pero sigue siendo una salvajada. Es una salvajada por la cantidad y por el sitio. No queremos que se construya nada al otro lado de la ronda eso debería ser huerta. Entonces esa es otra pelea relacionada con todo, son los tres temas que hemos incluido en la propuesta; el PAI, la ronda y los terrenos de la lechera.

¿Es el COVID-19 un punto de inflexión para hacer las cosas distintas?

Ojalá (ríe). Ojalá, yo creo que como estamos confinados pues nos ha dado tiempo para pensar a todos mucho. Nos ha dado tiempo para ver como cuando bajamos nuestra movilidad sobre todo, la naturaleza recupera terreno. Ojalá fuera una oportunidad para pensar que sí o sí tenemos que empezar a volcar nuestra energía, nuestras actuaciones, nuestras inversiones

siempre en mejorar el medio natural y en mejorar nuestra conexión con la naturaleza. Creo que lo llevamos diciendo mucho tiempo con la emergencia climática, con todas las cuestiones, pero es que cada vez se hace más, la gente lo siente más, lo está interiorizando. Entonces sí, sería una gran oportunidad para pensar las cosas de otra manera, y para nosotros hacer las cosas de otra manera es empezar a gastar nuestra energía y nuestras inversiones en deshacer lo que está mal hecho, y siempre en mejorar el medio natural.

¿Qué cree que va a acabar pasando?

Ni idea, es que cuando entramos en política no lo sabemos (ríe). En el peor de los casos que se construya el PAI con toda la edificabilidad. En el mejor de fenomenal; pues que se entierre la ronda, que la huerta entre en el barrio y que no se construya nada o lo mínimo posible y soluciones intermedias un montón... Vamos allá a pelear, a pelear.

Reflexión final

Tal vez la idea base es esa, reconectémonos con la naturaleza reconectémonos con la Horta Nord. Tenemos la oportunidad de hacerlo, sino lo hacemos luego ya no será posible en toda la zona norte de València. Lo podemos hacer. Y creo que es algo ilusionante, en el que tanto el barrio, como los ciudadanos, como los partidos, como las administraciones... Puede ser un proyecto ilusionante.

ENTREVISTA DAVID ESTAL

Què és el PAI de Benimaclet i com pot afectar este positiva i negativament a la ciutat de València?

El PAI de Benimaclet és un dels PAIS que quedà pendent d'executar del PGOU de 1989 de la ciutat de València. Era un pla parcial i, després de molts anys d'estar com agent urbanitzador URBEM, recentment, des de fa no tants mesos, Metrovacesa, una nova promotora, s'ha oferit per a gestionar aquest PAI de manera indirecta. Entrant en el que dius a nivell positiu o negatiu doncs depèn. De partida és un sector urbanitzable dins de les rondes de la ciutat. En un inici, el PGOU tenia una previsió de creixement de la ciutat que ara tal volta no és el previst (eixe milió de habitants del que s'ha parlat sabeu que no es així, estem en vora 800.000), i d'altra banda, les diferents crisis que hem anat patint, en concret la immobiliària o financera, i ara inclús aquesta, sempre fiquen en crisi el propi sector de la construcció. També es cert que tenim un parc envellit molt alt, dels anys 50, 60 i 70, a les nostres perifèries i es un parc que cal rehabilitar, i per tant una política rehabilitadora sempre sembla que siga més acord als temps en els que estem, no? Però també és cert que, al darrere de les construccions i dels nous sectors com el de Malilla, el de Patraix o aquest, es genera tota una dinàmica de ampliació i desenvolupament de la ciutat que també té els seus reportaments econòmics per a diferents sectors.

Penses que s'hauria d'actualitzar o modificar radicalment el PGOU?

Sí, a veure, ja des de fa temps se ve intentant. En 2008 es comença una revisió simplificada del PGOU que finalment no s'acaba. Només s'aprova el catàleg dels béns patrimonials en la part urbana i en la part rural. D'altra banda, en el que si que s'ha avançat des de 2015 ha sigut en una homologació del sol urbà, que heu demanà la LOCUB, i en una planificació territorial com és el PAH o com poden ser els plans metropolitans (que s'està a l'espera, no estan aprovats), i per tant, una revisió estructural del PGOU s'ha deixat pendent en l'aprovació d'estos plans més territorials. És a dir, a veure què pensa la conselleria per a nosaltres avançar també. Mentrestant, què s'està fent? Amb bon criteri, des dels serveis de planejament i programació urbanística, el que s'ha pensat es anar en la línia de "què podem fer ja en els barris?". Aleshores es va aprovar un pla especial de millora dels barris, en el qual hi havia unes directrius de millores en els barris, i a partir d'ací es va distribuir en àrees funcionals, en concret Benimaclet és una d'elles, per a treballar en ixes àrees de manera participativa aquelles necessitats en quant a vivenda, dotació, espai públic, etc. S'ha avançat molt en l'àrea funcional de Nazaret, Massarajos, i vindran altres. D'altra banda, s'està treballant molt a nivell de detall, unitats d'execució, perquè en la ciutat hi ha pendents moltes expropiacions, moltes desalineacions i és una manera de reordenar espais pendents que encara els veus per ahí i dius "açò perquè està abandonat? Ací perquè hi ha un descampat?". Doncs perquè esta pendent d'eixe planejament dels anys 80 que no ha acabat de completar-se. I passa en molts altres municipis, però a gran escala encara és més complexa la seua revisió. Ara, es pot revisar, i s'està revisant de fet, però sense una planificació metropolitana que vaja en la mateixa línia és més complicat. A banda els tràmits cada vegada son mes farragosos, has de passar per informes, contrainformes... van a la Conselleria, tornen a l'Ajuntament, etc. Aleshores, te pots passar anys per a aprovar un pla, com ha passat ara en el Pla Especial de Ciutat Vella o el Pla Especial del Cabanyal. També estan les estratègies integrals dels barris, que encara que no és urbanisme específicament, és la mirada holística d'un barri.

L'Ajuntament es posiciona d'alguna manera en concret?

El seu sentit no és posicionar-se. L'Ajuntament no és un actor en un món activista. És qui ha de gestionar, ha d'escoltar... El que ha de tindre és un model de ciutat i, en base a qui governa, eixe model és u o altre. No és el mateix el que teníem amb el govern del PP, que el de la Nau i el del Rialto. Dins d'eixos governs, en concret ara hi ha 2 partits, i cadascú té una posició. Sí que és cert que l'urbanisme deriva en una posició ideològica o en una posició de si estàs més escoltant a una part veïnal o a una part empresarial. Però al cap i a la fi, entre uns i altres hem de definir el model de ciutat. Jo crec que l'Ajuntament el que tracta és de fer un equilibri entre uns i altres. El que si que va fer en 2018 es aprovar l'estratègia integral de Benimaçlet. Ahi hi havia una línia d'actuació participada per alguns actors, en la qual es treballava el propi PAI. I això ha sigut la directriu que ha anat portant l'Ajuntament en els següents passos. També és cert que arriba un moment en el que apareix un nou col·lectiu com Cuidem Benimaçlet que diu: "Escolteu, l'edificabilitat es pot tocar, el sol es pot desclassificar. Ningú ens ho havia dit, les regles del joc poden ser altres" Això descol·loca a tots, inclús a l'Ajuntament, perquè ja entrem en una qüestió d'assessories jurídiques, de veure quins són els drets patrimonials que pot adquirir l'Ajuntament si torna enrere algo que ja s'ha avançat. Al final, és complicat perquè tu tens un plànol d'un Pla General, unes posicions veïnals, un interès empresarial i unes ideologies que has d'equilibrar d'alguna manera, però el que si que és cert es que ahi tenim una oportunitat (de les poques que queden a la ciutat) de definir la transició ciutat-horta. Que jo recorde, quan estudiava arquitectura, que ja se parlava d'això. Com s'ha de fer eixa transició, perquè Benimaçlet ja ha crescut sobre l'horta en el seu moment, des de que era un poblet, anys 60, 70 i 80, tot el que té al voltant és horta, i ara queda eixe espai encara, que és molt gran, vora 200.000 metres quadrats si no m'equivoque i tens ahi una oportunitat perquè hi ha horta productiva, hi ha horts urbans, hi ha molt de moviment al voltant, es molt mediàtic, i ahi influeix tot.

És realment factible la reducció de l'edificabilitat?

És possible sempre i quan arribes a una entesa amb qui la promou i amb qui la demana i, sobretot, si tens capacitat jurídica i econòmica de portar-la endavant. Possible és, cal un poc... a nivell comunicatiu l'alcalde s'ha pronunciat moltes voltes que li agradaria intentar una rebaixa de l'edificabilitat, però això són intencions que després cal treballar.

Perquè penses que ha tardat tant en portar-se el PAI endavant?

Ha passat tant... era el primer dels plans parcials que començaren a desenvolupar-se, i s'ha quedat molt enrere. També és cert que hi ha molts altres que encara no s'han fet. Quan arribà Vicent Sarrià a la Regidoria en 2015, que el portà el PSPV dins de l'equip de govern, tractà de desbloquejar tots els PAI per a donar-los eixida, cap a un lloc o cap a un altre. Més enllà de que pugues estar d'acord o no en eixa política desenvolupadora de la ciutat, s'han anat tramitant uns i altres. En el cas de Benimaçlet, el procés de tirar enrere a URBEM com agent urbanitzador per incomplir algunes de les condicions pactades, ha sigut el que més ha retardat. D'altra banda, la crisi econòmica feu que durant al menys 7 anys això no tenira cap sentit. És que son processos molt llargs. I ara també serà llarg segurament, perquè al haver posicions

confrontades, arribarà segurament a judicialitzar-se. De fet està encara judicialitzat, URBEM té pendent una sentència perquè es propietària del 37% dels terrenys i no està d'acord en que se li haja retirat la condició d'agent urbanitzador, i a més exigeix la devolució de la garantia, bla bla bla.

(Li preguntem si coneix els informes de la UV i la AVV)

La quantitat d'informes que me tinc que mirar... És un procés que té molts informes, des del secretari de l'Ajuntament de València, que ja en el seu moment va fer una mena d'informe en relació a quines serien les possibilitats de reclassificació i quines serien les carregues a pagar i demés. Després Andrés Boix, encarregat des de la UV per la entitat veïnal Cuidem i per la AVV, després un contra informe del secretari al respecte d'eixe informe, i després nosaltres hem continuat demanant un altre per a dirimir les diferències. I també sé que la part empresarial està demanant el seu informe. Ací, al final, podem estar parlant dels números anys i anys, però la realitat és que lo ideal seria seure'ns en una taula i definir el model, i en eixa taula hem d'estar tots. No hi ha cultura de treball al voltant d'una taula en relació a un pla urbanístic. Mai voràs a URBEM, Metrovacesa, Cuidem, Ajuntament i AVV en eixa taula, es mes fàcil trobar-se en els mitjans de comunicació i a través d'informes que definint eixos models. En la cultura nòrdica no es així, la política és treballar. Per tant, hem de gestionar esta qüestió. Els informes els conec, pense que hi haurà mes i la cosa continuarà. Si que és cert que desvelen algunes coses de les que abans no érem coneixedors, i és molt interessant perquè això també són interpretacions, són juristes de gran importància que van mirant en funció de qui demana l'informe.

Veus viable l'informe de la UV?

Això és el que hem estudiat després, perquè va una diferencia de quasi la meitat amb l'informe que tenim de la Secretaria de l'Ajuntament, i per tant en eixa diferencia hi havia dubtes de si els càlculs estaven fets. També és cert que és complicat fer estos càlculs perquè es poden agafar valors del Ministeri, valors del mercat... has de restar els costos d'urbanització segons si aquesta és d'un tipus o d'un altre... En fi, Andrés Boix no compta amb totes les dades tampoc, perquè no està pròpiament dins de l'ajuntament, aleshores jo crec que l'informe serveix per a provocar una reacció, per a dirigir cap a un lloc, però esta clar que en l'informe d'Andrés Boix, la resposta és més capciosa en relació a Cuidem i AVV, que són els que li han demanat l'informe. Si li'l demana Metrovacesa, ja te dic jo que no aniria per ahi. Aleshores, la qüestió és: eixos càlculs estan ben fets? I en eixe cas, fins a quin percentatge podem realment baixar l'edificabilitat? Perquè també hi ha certes normes internes del PGOU que diuen que només és el 30% de diferència entre sectors urbanitzables. Per tant, tampoc el podem baixar al 0,15 com planteja Andrés. Però és cert que també podem redefinir l'àmbit del PAI i concentrar l'edificabilitat en les vores o en un marge, i deixar una zona desclassificada. És que si tu el model el tens clar, fas els números acords al model, i sobretot és cert el que tu dius: té capacitat l'ajuntament d'endeutar-se i pagar 14 milions en un barri en concret per a que no es faça este PAI i revertir-ho a Horta, quan el Pla d'Acció de l'Horta no ha sigut capaç de posar-lo dins? Hi ha batalles a nivell autonòmic i local, i entenc que hi hagen reivindicacions mentrestant.

En quina situació legal es troben els terrenys del PAI després de la elaboració de la Llei de l'Horta?

Una cosa és la classificació del sol a nivell Pla General, a nivell urbanístic, que determina que és sòl urbanitzable. Per exemple, el que està a l'altre costat de l'horta és no urbanitzable, i fins i tot està protegit per el PAH. Però el PAH té el seu límit. És com si algú del teu edifici diu "Fins on és l'espai comú?" Ta casa ja no es espai comú, però igual el vestíbul sí. Quin és el límit de definició, ahi està la negociació. En el seu moment, quan se fa el Pla d'Acció Territorial i dinamització de l'Horta de València, el que es planteja és fins a quin límit agafem d'horta que puga entrar dins del Pla d'Acció? Este podria haver entrat. Perquè no va entrar? Perquè segurament la ronda ha estat delimitant una barrera. També perquè hi ha molts interessos. És un espai que sembla que siga més urbà que rural, a priori. Però és cert, com diu Andrés, i defensen algunes entitats i persones, que si heu mires en clau des de l'horta, també compleix aquelles qüestions que té l'Horta: manté horta productiva, manté camins, manté sèquies. És un enclavament d'horta, per tant podria ser tractat i considerat des del Pla d'Acció. Però perquè no es va fer com si que es va fer en el triangle de La Punta? Perquè es un xoc de forces polítiques, al darrere hi ha certs interessos, i s'arriba fins on s'arriba en funció de quant vulgues batallar. S'ha de fer un equilibri en un govern de 2 o 3 forces perquè se negocia tot. En este cas, el Pla d'Acció fou una oportunitat que ara està perduda. Igual que la zona de La Lletera, són espais que com ja el Pla d'Acció no el va incloure, ara costa encara més.

Propuesta de la AVV sobre la Lletera.

Esa propuesta de la AVV plantea 3 cosas. Por un lado un modelo de PAI de menor edificabilidad y más rural en la zona intra Ronda; un soterramiento de la propia Ronda y luego la reclasificación o conversión como enclave de huerta de la zona de la Lletera. Lo de la Lletera es un poco independiente del PAI, pero sí que está fuera de la Ronda, existen unas construcciones, es un suelo calificado como industrial, y ahora lo que pretende un promotor es convertirlo en residencial-comunitario y dotacional para una residencia de estudiantes. Pero la realidad es que es un espacio que tiene, desde 2010, una licencia como suelo industrial (que tampoco tiene mucho sentido), y sí que se intentó en la revisión simplificada, cambiarlo a terciario porque está cerca del poli y tal... pero ese espacio tiene más pinta de que sea huerta que el propio PAI, porque está pegado a la Alquería Serra, y en una zona que es huerta continua.

Les propostes de l'AVV son factibles o no és realista?

Realista heu considere tot. Pense que és molt generós una entitat veïnal que te fa una proposta urbanística. Em sembla una meravella. Jo crec que a València tenim molta sort de comptar amb un teixit veïnal que té molta imaginació i capacitat, i que manté vives les forces ciutadanes, que sempre han d'estar alerta i són necessàries perquè son un contrapunt. Si no, només faríem que especular. Gracies a eixe teixit veïnal s'han recuperat espais com el Botànic, el Cabanyal... esta lluita és legítima, es una intenció que cada vegada agafa a més gent. Sembla més complicada, perquè exigeix mes, la que batalla Cuidem, que es la reversió total dels espais urbanitzables. La que proposa l'AVV, inclús en un model paisatgístic sembla mes furada, però

també es veritat que soterrar la Ronda, si heu plantejades de colp xoca, perquè es una infraestructura feta fa poc, que depèn del ministeri de carreteres, que té un cost major i que si, els beneficis es poden entendre (estem soterrant vies de tren, qui diu que d'ací uns anys no es soterraran carreteres?), però també lo normal es que els cotxes tendeixen a desaparèixer. És a dir, que igual lo més fàcil és que ni soterrada ni per dalt, sinó que cada vegada sigui un fil menor. La ciutat va canviant i és cert que, en el moment en el que està, està bé que vagen per davant fent una proposta, que la recolzen amb números i amb idees paisatgístiques, perquè això ajuda primer a generar una cultura urbana entre el veïnat, i ajuda a l'Ajuntament a visibilitzar possibilitats que igual no hem contemplat. Per tant a mi em sembla realista en eixe sentit, més enllà de si és factible hui o demà. Això ja depèn perquè les qüestions les hem de treballar, i si les treballem junts millor.

Penses que la Ronda Nord és un obstacle insalvable a l'hora de connectar l'Horta en València?

L'horta està un metre o metre i mig per davall de la cota de la ciutat. A més, la major part que acompanya a la Ronda està vallada, de tal forma que tu no pots baixar, o moltes parcel·les d'horta s'han quedat trencades per la pròpia ronda i ja no són productives... però si que és cert que, igual amb alguna mesura per calmar el tràfic i demés, igual es més fàcil travessar-la. En el seu moment, la batalla del cinturó nord, i la ronda i demés fou molt dura, perquè estava clar que una infraestructura que no té res a veure amb la trama existent anava a ser una barrera, com heu han sigut les muralles, o com el camí de Trànsits... i si a banda té cotxes i cotxes tot el temps, pues te vas quedant aïllat. En este moment, me pareix una infraestructura dura, encara que estiga arborada i tinga carril bici, pas per a l'autobús i demés, però es podria millorar i poder travessar-ho. De fet, el projecte de Metrovacesa, un poc dubtós, però heu planteja com una continuïtat dels camins d'horta que venen des de Benimaclet, peatonals per baix de la Ronda. Ara, també podrien parèixer espais massa insegurs, caldria veure si eixos subterranis són espais segurs i agradables, o acaben sent un espai inundable, que per a persones de mobilitat reduïda o dones siga un espai de por, que no fora interessant.

Quines vies d'actuació tindria l'Ajuntament per a revisar el PAI?

En este moment, Metrovacesa s'ha fet Agrupació d'Interès Urbanístic, amb més del 50% de la propietat. I ara fa el seu primer pas, que és dir-li a l'ajuntament que té un projecte i que vol fer eixa programació urbanística. Ara l'ajuntament ha de respondre, ha de veure que tots els documents presentats són correctes, i que se pot donar el següent pas, que es passar-ho a avaluació ambiental estratègica. Si en l'avaluació ambiental, que també depèn de la Generalitat, hi haurà un període d'al·legacions, etc., després passarem a la fase de reparcel·lació. Son moltes fases fins a que arriba un final en el que s'urbanitza, tu tens la teua parcel·la i ahí construeixes. I per últim, normalment el que més s'ha reclamat és el que arriba lo últim, que són les dotacions i la vivenda social, que és lo que se ven com a lo més bonic d'un PAI, i normalment és el que arriba més tard. Ara hi ha una tramitació llarga, i en eixe procés sempre se pot parar. Ara bé, conforme s'avanci més, els costos de reversió son majors, perquè se va consolidant.

En cas d'anar avant, el PAI seria útil?

És una bona pregunta, però pense que la visió a futur cada vegada és més complicada, perquè depenen de tantes coses... imagina que la Politècnica deixa de ser la Politècnica. Benimaclet deixaria de ser Benimaclet. En este moment, en les dades en la mà, eixe PAI, igual que la zona de Alfauir, té sentit per a certes famílies que viuen en una casa de 80 o 100 metres, de 3 habitacions, i la seua casa és de fa 20 anys, i tenen capacitat de comprar-sen una. I a banda volen viure en un espai on els nanos, en lloc d'eixir al carrer, tinguen un espai en domini, tancat i tal. Eixa demanada existeix, te fiques i no trobes vivenda així perquè està ocupada. La que es va buidant es una vivenda anterior, que ja no vol ningú. Demanda pot haver. Que pot descompensar-se front a l'altre Benimaclet? Òbviament. Sant Marcel·lí és un exemple en el que la zona antiga amb l'església i demés són vivendes dels anys 50 i 60, i en canvi el que s'ha fet en la ronda a 2000-2010, les torres i demés, ha traslladat el centre de gravetat del barri. I això ha fet que la zona antiga, si no es compensa amb polítiques socials, d'espai públic, de mobilitat, de comerç, etc. es descompensa. Aleshores, en este cas, com tots els creixements que ha tingut Benimaclet, si no es compensa en les zones anteriors, el desplaçament és evident cap a una zona millor. Una zona millor entre cometes, perquè no és un carrer amb comerços com Emilio Baró, és un carrer en un sòcol comercial, amb un conjunt d'oficines, canvia la manera de relacionar-se amb l'espai públic. També se descompensa eixa continuïtat. Se planteja una zona de jardí, o d'horta molt central, que és un punt que ja reclamava la estratègia integral de Benimaclet, que és no donar continuïtat a l'avinguda de Valladolid a nivell de trànsit (que està per veure, perquè alguns enginyers demanen que això tinga continuïtat), però la realitat es que si es planteja un PAI on els cotxes no tinguen perquè passar per tots els llocs, igual no és tan necessari que Valladolid arribe a la Ronda. Hi ha que veure eixos costos, eixes externalitats, i evidentment descompensa en el moment en el que comences a construir un fum de vivendes que no són precisament per a baixar el preu del lloguer per als estudiants.

L'Ajuntament està en contacte amb les diverses parts involucrades?

Sí, tant des d'Alcaldia com des de Urbanisme, i inclús des d'altres regidories com Ecologia Urbana i Mobilitat, estem en contacte, sí.

Pot ser el PAI de Benimaclet un punt d'inflexió per a canviar la forma de fer les coses en València?

Cadascú veu el seu melic com a una oportunitat, "És l'última, és la millor, és la única". La ZAL per l'Horta, el Cabanyal en el seu moment, tots són canvis de paradigma. Evidentment en el moment en el que canvies respecte a algo anterior, és una oportunitat. Punt d'inflexió a nivell de canviar les coses en la ciutat? Jo no heu veig tant. Jo crec que això ha de ser més que hi haja una disciplina urbanística que reflexione, que pense, que coordine els diferents serveis, que parle no només de planificació, que parle de salut, de medi ambient, d'inclusió, d'igualtat, i no només de dibuixar la distribució d'usos, d'un futur que igual no arriba mai. És una oportunitat més, però hi ha altres menys mediàtiques que també ho son.

Quina és la postura de l'Ajuntament respecte al cuidat de l'Horta?

Està intensament, en el sentit de que forma part del Consell Agrari, tenim el tema de l'alimentació, té una regidoria específica d'horta. S'estan treballant qüestions com consum de proximitat, rehabilitació d'alqueries per a fer-les espais agroalimentaris, s'està treballant des de la regidoria de mercats, en el que són els mercats de proximitat en algunes pedanies. Ha canviat molt la mirada. No és una mirada que desprecia, al contrari, és una mirada que estima l'horta, que a banda ha acompanyat en el Pla d'Acció Territorial de l'Horta en la seua impulsió i la seua aprovació, tenim una Llei de Protecció de l'Horta que abans no existia. S'han donat moltes fases en 4 o 5 anys al respecte de la protecció de l'horta. Però es cert que després arriba un Ministeri i te planteja una ampliació de la V-21 o el túnel de no sé on, i a ells els dona igual tot, aleshores ens toca defensar altra volta el que es suposava que estava protegit. Per tant açò va a ser sempre una pelea, perquè les infraestructures sempre tenen pinta de guanyar, perquè mouen molt d'interès i diners en el país, però per l'altra banda, cada vegada ens queda menys horta, i la que queda menys productiva, i pareix que tendim més a una microhorta de horts urbans que no a una horta tradicional. També si veus qui treballa, és una població migrant en uns drets ningunejats, que treballen en allò que no vol treballar ningú. Perquè el que ens agradaria als valencians sembla que és passejar per l'horta, no treballar en l'horta. Fer-se la orxata mentre veus el capvespre en l'horta. L'horta pot ser terciaritzada, pot ser un museu i demés, però la realitat es que si no és productiva, si no està habitada, si no enforteixes els nuclis de població, que no són només de València ciutat, sinó municipis propers que viuen de l'horta, si no existeix eixa xarxa i, sobretot si no se n'adonem de que tenim precisament el nostre aliment ahi al costat, i que no ens cal portar-lo d'un altre lloc, i si la gent quan va al Mercadona, agafa la de València en lloc de la de Marroc, està protegint l'horta. Són moltes coses associades. Si tinguérem una denominació d'origen, si s'heu creguérem de veres, més enllà d'una llei i d'eslògans, ho aconseguiríem. Però no depèn només de l'Ajuntament.

Com pot afectar la COVID al PAI o a la ciutat?

En el curt termini segur. La ciutat ja s'està veient, no té cotxes, no té turistes, no té terrasses. Hi ha molts factors de conflicte que no estan. La COVID el que fa és donar-nos una oportunitat per a viure d'altra manera, però la realitat és que això no va a passar. De que s'està parlant? De desescalada, de tornada a la normalitat... en fi, sembla com que el model que teníem ens garanteix una seguretat i una tranquil·litat que millor no tocar. Però la COVID ens ha dit: mira, hem sigut capaços, d'allò que estava en marxa, parar-ho al 0, i ara tu decideixes si ho tornes a ficar en el mateix camí o en un altre. En concret en el PAI és una altra cosa. El que sí que veig es que hi haurà algunes ciutats que s'atrevisquen (s'està veient en l'economia circular d'Amsterdam). Ací des de la part de coordinació de l'estratègia 2030 s'està fent un pla específic amb els serveis post-COVID per a tractar de veure quin es el nou paradigma, si ens permet innovar i demés, però es cert que... Pf... Lo altre és una manera que ja té la societat capitalista que ens dona molta tranquil·litat. Aleshores, carregar-se tot això i tornar a començar una altra estructura és més difícil. Però si que és oportunitat per a fer ara certes coses: per exemple articular camins peatonals, veure si realment els apartaments turístics no podrien ser lloguer de temporada més alta... Xicotets passos podrien servir. Ara bé, que canvie radicalment, que seria el desig, no serà així.

Què penses que va a acabar passant amb el PAI?

Jo pense que no va a acabar. Hi ha certes coses que transcendeixen a les legislatures, la gent que està ahi canvia... Imagina que formes part de Cuidem, i ara tens 24 anys. Açò se prolonga 6 anys, i a tu te ix un treball en Alemanya, o tens fills i te'n vas a viure a una altra ciutat. El moviment igual va canviant. El ritme de l'urbanisme és tan diferent al ritme personal, que les batalles se van desviant d'un lloc cap a un altre. També passa en el món immobiliari. Igual ara veuen una oportunitat ahi, i després ja no la veuen, o la veuen en el litoral, que igual ja no hi ha tanta pressió urbanística ahi. També es que ara hi ha molta batalla i hi ha moltes ganes de que cadascú guanye en el seu propi interès, i per tant l'ajuntament el que va a tractar es de que en eixe tauler de joc, les forces estiguin equilibrades i que puguem arribar a una solució consensuada, però també es cert que si alguna de les parts no està d'acord, judicialitzarà el procés i per tant la cosa s'allargarà.

ENTREVISTA MANUEL FURIÓ

¿Qué es el PAI de Benimaclet y quién forma parte del conflicto?

El PAI de Benimaclet es un proyecto que surgió hace más de 25 años con el nombre de PAI Benimaclet Este. En estos 25 años se han producido diferentes acontecimientos que no han permitido la ejecución, hasta ahora, de ese proyecto. Entre otras cosas, porque un proyecto urbanístico tiene que tener el 50% de los terrenos para poderse edificar, y la constructora no las tenía, o las diferentes constructoras, porque esto ha ido pasando de manos en manos hasta llegar ahora a Metrovacesa. Es un proyecto muy largo, un proceso muy largo en el que se han producido muchas modificaciones, se han producido muchas paralizaciones... La crisis económica, incluso te hablo del año 82 creo recordar, o no tanto porque no llegamos a tanto, pero sí que me quiero referir a que viene de lejos ese conflicto. Y es un conflicto entre las tres partes: la empresa que quiere hacer el proyecto urbanístico, el Ayuntamiento de Valencia, que tiene interés en tener un beneficio económico de esa parcela urbanística, y el barrio de Benimaclet. Son las tres partes en conflicto, son las tres partes que siempre han estado litigando por este proyecto, y las que se vuelven a ver las caras en 2020 para intentar, unos hacer el proyecto y otros para intentar paralizarlo.

¿En qué estado se encuentran los terrenos del PAI y a quién pertenecen?

Bueno, el estado en el que se encuentran los terrenos es la dejadez absoluta. Ahora mismo, no hay más que pasar por la Ronda Norte para ver el estado en el que se encuentran. Sí que es verdad que en los últimos tiempos se ha querido un movimiento de tierras, se han limpiado espacios con grandes conflictos vecinales incluso, porque si no recuerdo mal hará cuestión de tres o cuatro meses, ya en este 2020, se intentó limpiar una parcela aquí al lado del Espai Verd, se limpiaron de cañizo y matorrales, y los vecinos nada más vieron una excavadora mover terreno, se lanzaron a por ella y a los dos días tuvieron que paralizar las obras porque todos los días estaban allí para impedir esos movimientos. La zona del perfil de la Ronda Norte está un poco dejado de la mano de Dios. Es verdad que los vecinos han intentado hacer algún tipo de actuación, sobre todo con el tema de los huertos sociales, han estado limpiando zonas, han estado acondicionando huertos, pero es verdad que es una zona mejorable, cuanto menos.

¿Por qué ha tardado tanto en llevarse a cabo el PAI?

Bueno, es obvio que la presión vecinal ha influido en esta paralización. Es verdad que nunca ha habido un proyecto que se llevara a cabo de forma decidida, porque si recordáis el histórico (imagino que la Asociación de Vecinos y Cuidem Benimaclet os lo habrá comentado), han habido tantas modificaciones del proyecto, que ha sido impensable. Sin ir más lejos, el campo de fútbol del Benimaclet en principio no se ha hecho (los vecinos han pedido muchas veces que se haga un campo en condiciones para que los niños de Benimaclet puedan jugar a fútbol), el Ayuntamiento en su momento había solicitado incluso que se acondicionara el campo de fútbol para ponerlo en marcha, se dijo que no se podía hacer porque ahí venía una piscina cubierta. La famosa piscina cubierta de Benimaclet, que no se hizo en el Polideportivo porque se iba a trasladar a los terrenos del campo de fútbol. Ahora ni siquiera en el proyecto definitivo aparece esa piscina municipal, el campo de fútbol viene trasladado al lado del colegio público... es decir, no ha habido una concreción de cosas y siempre ha habido demasiadas modificaciones. Y ahí, la

Asociación de Vecinos y el vecindario de Benimaclet sí que ha estado bastante activo y siempre ha estado muy receloso de cualquier actuación para intentar paralizarla.

¿Cuál es la postura de los vecinos respecto al PAI?

La postura de los Vecinos de Benimaclet es un poco una balanza: hay gente muy posicionada en contra del PAI y hay gente muy posicionada a favor del PAI. Pero esto tiene truco. Al final, durante estos 25 años que hemos estado hablando, el barrio se ha ido degradando, de tal manera que unos piensan que el PAI es la salvación de esa degradación, porque vendrán mejoras, se modificarán cosas y vendrán servicios y vendrán empresas y habrá más gente... y otros piensan que ese PAI se ha justificado con esa degradación del barrio. Muchos vecinos de Benimaclet ponen de ejemplo el caso del Cabañal. Se ha degradado tanto la zona, que al final se ha devaluado, los terrenos valen menos de lo que valían, y al final justificas esa degradación para la reconstrucción del barrio. Entonces en el barrio se mueven las dos tendencias: hay una tendencia a favor y una tendencia en contra. Ahora se está moviendo mucho la tendencia en contra de ese PAI.

¿Llevar adelante al PAI supondría una descompensación entre la oferta y la demanda de servicios?

Partimos de la base que, al final, Benimaclet en la antigüedad, el histórico de Benimaclet, es de un pueblo. No es una ciudad, es como una anexión. Forma parte de Valencia pero sí que es verdad que tiene una entidad propia. Lo vemos también en Campanar, lo vemos también en el Cabanyal, lo vemos también en Nazaret. Yo soy del Cabañal, y en muchas ocasiones mi abuela decía que se iba a comprar a Valencia. Y le decíamos “No, yaya, en Valencia ya estamos”. “No, es que cuando voy al centro es que voy a Valencia”, decía. Aquí en Benimaclet todavía existe esa mentalidad de pueblo, de pequeño comercio, del comercio de proximidad, de conocerse todo el mundo, de conocerse por los motes... y sí que es verdad que esa historia de una gran urbanización de 1345 viviendas, ¿traerá más servicios? No lo sabemos. Posiblemente sí, por necesidad puramente. Pero también hay que recordar que a 250 metros del barrio está el centro comercial Arena. ¿Traerá más servicios? Sí. ¿Puede traer más servicios de proximidad? Sí. ¿Grandes superficies? No creo.

Es que esto es como todo. Si al final justificamos que vamos a traer más servicios, porque vienen más vecinos y así podemos darle mejores... pero al final nosotros acabamos comprando en grandes superficies, en grandes supermercados, y estamos... es una de las luchas de los vecinos y sobre todo de los comerciantes y pequeños comercios de Benimaclet. Casi 150 comercios han firmado la adhesión a la Plataforma contra el PAI. Es que estos vecinos, al final, casi será una ciudad dormitorio. Vendrán, dormirán y poca vida harán, en principio. Esperemos que cambie, porque si no al final el barrio también se morirá.

¿Cuál es la postura del Ayuntamiento respecto al PAI?

La postura del actual Ayuntamiento es bastante curiosa, cuanto menos. Vamos a ponerle simplemente las comillas de curiosa. Nos encontramos con un equipo de gobierno formado por Compromís y PSOE. El PSOE, de momento, se ha puesto de perfil: ni se pronuncia, ni se manifiesta, simplemente parece dejar pasar los acontecimientos. Lo más periodísticamente es lo de Compromís. Digo curiosamente por una sencilla razón. El otro día hablando con algunos compañeros lo entendemos así. No parece lógico que se esté defendiendo la sostenibilidad de la ciudad de Valencia, con la reforma de la Plaza del Ayuntamiento, la reforma de la calle Colón, los carriles bici, o incluso con el gran proyecto que se quiere poner en marcha para reflotar la Albufera, los espacios naturales para conectar el nuevo cauce del río con Albufera, dotarla de mejor agua, de mejor calidad... No parece eso en la misma línea de hacer un PAI, y menos un PAI de estas características. La sostenibilidad será para todo, tanto para la Albufera como para Benimaclet. Lo que no es entendible es que ese proyecto se ponga en marcha con un ayuntamiento como Compromís. Ellos justifican que ese PAI lleva en marcha mucho tiempo y que les ha caído a ellos, pero es verdad que tampoco están haciendo nada por evitarlo.

Tradicionalmente, ¿cuál es la relación entre Benimaclet y la huerta?

Yo, por ejemplo, vivo casi en el perfil último del barrio, y la volumetría que hay ahora mismo son 7 alturas, sin contar el Espai Verd, que queda un poco apartado de la norma general, del Plan General. Pero estamos hablando de volumetrías de 30 alturas, estamos triplicando, casi cuadruplicando, las alturas que ahora mismo se habían permitido en Benimaclet. Lo que vamos a hacer es construir un muro que va impedir la llegada del aire del mar, porque aquí en Benimaclet tenemos conexión casi directa con el mar, y un frente que también va a impedir la llegada del sol. Va a tardar más el sol en llegar a Benimaclet. Estamos montando un frontal directamente, un panel de 100 metros de altura (porque si calculamos 3 metros de altura por cada planta, nos vamos a esa altura), todo un frontal. No parece lógico, por lo menos no parece lógico. Luego, otra cosa es que la empresa nos pase a la prensa unos dibujitos muy chulos, que parece que en vez de un edificio de 30 alturas va a construir 3 bungalós, pero no es verdad. Se van a construir 1400 viviendas. Estamos hablando de 1400 viviendas, y en una única línea. No es que van a haber tres líneas, es que va a haber una única línea. Todo lo que es la Ronda Nord, todo lo que no queda a la otra parte de l'Horta, va a ser un frontal de viviendas. Desde el mirador de la Universidad Politécnica de Valencia, hasta la rotonda donde está el campo de fútbol del Levante. Todo eso va a ser un frontal de edificios de 30 alturas. No parece muy lógico esto, eh. Con el pensamiento de una formación que se denomina ecologista en el Ayuntamiento de Valencia, no parece muy lógico.

¿Qué cree que va a acabar pasando con el PAI?

Hombre... me gustaría que no. Me gustaría que se modificara ese proyecto, pero al final... poderoso caballero es don dinero. Una empresa como Metrovacesa, o los agentes urbanizadores en su momento, han aguantado 25 años. Van a poder aguantar mucho más. La presión vecinal, al final, acabará por ceder de alguna manera. Solo por tiempo, solo por aguantar tiempo y tiempo y tiempo la presión, al final conseguirán hacer ese PAI. Esperemos que ese PAI

no sea tal como se ha definido. ¿Por qué? Porque ahora mismo el sector urbanístico no está preparado para soportar 1400 viviendas en Valencia, cuando los últimos años la ciudad de Valencia está perdiendo población, y no parece lógico que se ejecute al completo ese PAI. Es posible que haya alguna parte del PAI que se ejecute pero en su totalidad, no parece lógico

¿Qué quisiera yo? Pues que se mantuvieran las reglas del juego que se han mantenido en Benimaclet durante estos tiempos. Es decir: volumetrías de 7 alturas, un carácter de ciudad un poco peculiar, más tipo barrio pequeñito, con buenas instalaciones deportivas, con buenos servicios y buena calidad de vida, que es lo que tiene ahora mismo Benimaclet. Eso me gustaría, ahora falta que se pueda llevar a cabo. Yo creo que al final, ¿se puede llegar a un acuerdo? Sí, falta voluntad. Voluntad por las tres partes, como decíamos al principio. Voluntad del agente urbanizador, voluntad de Ayuntamiento de Valencia y voluntad de los vecinos, de aceptar rebajas en todos los sentidos. Si llegamos a ese punto, se podrá hacer, si no, al final... una gran empresa...

Os voy a poner el ejemplo que contamos en Hortanoticias, que es el tema del centro comercial de Paterna que se quiere hacer. El mega centro comercial de Paterna, pues la empresa lleva 10 años licitando y el agente urbanizador ha dicho que le da igual, que esperará otros 15 años hasta que lo pueda hacer. Y le dijo al alcalde de Paterna que él aguantaba 4 años, que su legislatura es de 4 años, que él podía aguantar 4 años, si gobernaba él otros 4 años y otros 4 más. Que por él no había problema. Esa es la historia, ya veremos quién gana al final la batalla, pero yo creo que al final lo más lógico sería un acuerdo a tres partes. Y creo que es posible.

David Estal considera que la solución pasa por sentarse a negociar todas las partes. Y Cuidem Benimaclet considera que se cansaría antes Metrovacesa que ellos...

Yo entiendo que se tienen que sentar las tres partes a negociar, me parece lógico. Todos van a perder una parte, no parece razonable que al final el 100% de la razón la tenga una parte de las 3 que estamos hablando. Acabarán negociando, y uno llevará más parte o se asignará el triunfo de esta batalla, pero se tienen que sentar, se tienen que sentar. Yo dudo un poco que al final la victoria sea para los vecinos, porque es la pata más fácil de quebrar que el resto. Y lo estamos viendo con el tema que os estaba comentando de los vecinos. Hay una balanza, que hay mucha gente que está a favor, y hay mucha gente que está en contra. Gente que piensa que la solución de Benimaclet es el PAI porque va a revitalizar la zona, y gente que lo que está diciendo es que se está degradando para que se pueda justificar ese PAI. Es la parte más sensible o más fácil de modificar, pero sí que es verdad que al final tiene que haber un gran acuerdo entre las tres partes para que, de hacerse, que se pueda llevar a cabo. No creo que el 100% de Metrovacesa sea lo que se va a desarrollar en el futuro, ni el 100% de los vecinos sea lo que se va a desarrollar en el futuro. Yo creo que va a llegar un momento en el que se tiene que equilibrar eso. ¿Dónde está el punto medio? No lo sé. Ahí el Ayuntamiento de Valencia también juega un papel importante. Veremos qué posición quiere coger el Ayuntamiento de Valencia. De momento ha hecho una especie de "Sigan, jueguen", y no se ha puesto por medio. Antes os he comentado el caso del PSOE, parece que no sea para ellos el tema. Y Compromís tres cuartos de lo mismo: parece que esto le ha sido asignado y que no puedo hacer nada, pero yo creo que el Ayuntamiento de Valencia puede establecer unas normas, o hacer una mesa de diálogo (que también han reclamado desde Cuidem Benimaclet y la Asociación de Vecinos en alguna ocasión) para que se sienten las tres partes. Veremos si lo consiguen.

¿Quiere añadir algo más?

El tema es el que es, no hay grandes movimientos. Al final, el tema es que se tienen que sentar. Es que el barrio de Benimaclet, los que somos vecinos, mira... la avenida de Valladolid está por desarrollar 20 años, no se ha hecho, y simplemente es coger y hacer una calle recta que salga la rotonda de Farinós, y ya está. Simplemente. No se ha hecho. El campo de fútbol lleva aquí tanto, que los niños han acabado por irse al polideportivo de Benimaclet los que pueden jugar al fútbol 7, y los que juegan a fútbol 11 pues tienen que jugar en el campo de tierra. El Sporting de Benimaclet, un equipo de barrio, me parece que debe ser el único que tiene campo de tierra, porque Torrefiel ya lo ha conseguido. Parece que vuelva yo a jugar a fútbol a mis épocas de los campos de tierra del río. No puede ser. Una piscina cubierta que estaba prevista tampoco se ha hecho. La piscina municipal del polideportivo está al aire libre. Está muy bien en verano, pero yo invito a Ribó a que se tire aquí a la piscina en invierno, vamos. No hay ni un chamizo para ponerse a la sombra en verano.

Si tú vas desgastando la moral vecinal, y vas degradando el barrio, y lo vas convirtiendo en un foco conflictivo, no sé... Si os dais cuenta, muchas veces Benimaclet acaba saliendo en las noticias por cosas no positivas. ¿Cuántas noticias tenemos todos los años con los carnavales de Benimaclet? ¿Con las fiestas de Benimaclet? Que los coches de policía, que los jaleos... Ahora hemos pasado también de que hay mucho ruido en la calle porque la gente está en la calle consumiendo, o porque estamos todos en los bares en la calle. No salen noticias positivas de Benimaclet. Esto me recuerda mucho al tema del Cabañal. Es que hay robos, no sé cuántos... Claro, degradas tanto que al final justificas cualquier cosa. "Es que para arreglar el barrio tenemos que construir esto, porque así habrá más servicios, habrá más gente, se acondicionará más, y tendremos dinero para hacer el campo de fútbol, y tendremos dinero para hacer la piscina, y como tienen que construir, luego tienen que hacer equipamientos y zonas verdes..." Partamos al revés: haz las zonas verdes, haz el campo de fútbol, haz la piscina, haz un centro social... Benimaclet no tiene mercado municipal. El mercado municipal que había, que está en la plaza, se convirtió en un centro de servicios sociales. Se trasladó a unos bajos de la avenida Valladolid y ha desaparecido. El mercado itinerante de Benimaclet es de los más grandes, luego que no justifiquen que no hay consumo en Benimaclet, porque los mercados los viernes... el que quiera venir a verlo, verá que está llenísimo de gente y de puestos. Posiblemente uno de los más grandes de la ciudad de Valencia. Pero claro, si empiezas a quitar servicios, pues claro que justificas cualquier cosa. ¿Cuánto tiempo ha tenido Benimaclet el centro de salud antiguo? Se cambió hace poco, y ahora se ha pasado al nuevo, pero antiguamente no había gran cosa. Antiguamente estaban las vías del tranvía con dos muros que separaban parte del barrio. Ahora ya no hay esa separación, y al final hemos convertido Benimaclet en una ciudad universitaria, de gente con mucha movilidad, poco implicada porque el barrio está caro, porque interesa que haya esa volatilidad para que no haya una masa social crítica... y al final vas hurgando poquito a poquito, 25 años y al final haces un agujero. Te escapas de prisión piedrita a piedrita. Ahora, lo último que hemos escuchado es lo de la residencia universitaria en los terrenos de la antigua Central Lechera del Prado. Al lado de un cementerio, llamadme antiguo pero no veo yo el gozo de salir a la terraza de una residencia universitaria a ver un camposanto. No le veo la gracia. ¿Eso tiene que estar ahí? ¿O es que volvemos a justificar la degradación del barrio para poner en marcha este tipo de proyectos? ¿No hay otro tipo de proyectos? La universidad de Valencia es suficientemente grande, se puede saltar a la otra parte de la autovía, ¿pero es necesario una construcción de una residencia universitaria? Alboraya está haciendo una residencia universitaria nueva al lado de la ermita de Vera. ¿Es necesario que hagamos otra? La Universidad de Valencia tiene una en el Galileo Galilei, no es necesaria otra. Pero al final, estamos haciendo

permutas poquito a poquito hasta conseguir que veamos hasta razonable que se haga el PAI. Esa es la guerra que los vecinos de Benimaclet están todos los días disputando, porque se dan cuenta que cada vez que cambian una piedra no es para mejorarla sino para cambiarla de sitio para justificar que van a poner otra ahí. Es un problema.

ENTREVISTA PAULA SERVER

Quan parlem dels terrenys del PAI, des de Cuidem Benimaclet, una cosa en la que hem fet molta incidència és que el PAI de Benimaclet parteix del dret administratiu. És a dir, que és l'administració qui administra als seus ciutadans, i són els ciutadans qui són administrats. I per tant, aquesta administració té uns privilegis i unes potestats que exerceix, en aquest cas, en el camp de l'urbanisme. I dins d'este dret administratiu, l'urbanisme és un dels meus dolents o lesius amb els drets de tots i totes. No és com l'educació o com serveis socials, que oferten un dret essencial a la població, sinó que l'urbanisme transforma de manera perpètua el territori, té un efecte perdurador i devastador en un espai que és de tots. Aquest urbanisme s'ha amagat, de manera conscient, a tota la població. La gent no sap com es fa la ciutat, ni coneix els processos urbanístics, ni l'interessen... Li semblen llunyans, quan al final la ciutat la habiten les persones. Per tant, quan naix Cuidem Benimaclet, tractem en primer lloc d'entendre què està passant. De saber perquè, avui en dia, hi ha una proposta damunt la taula per a urbanitzar uns terrenys, i que tot el barri sàpia què és un PAI, com funciona i perquè estem en el punt en el que estem. Nosaltres ja hem fet 30 formacions des del començament, per tal de donar veu a tot açò.

Cuidem Benimaclet naix en setembre de 2018, el 13 de setembre, i hi ha un treball previ d'investigació, abans de fer la resposta o l'agitació amb la protesta. En Cuidem Benimaclet s'organitzen col·lectius, comerços, individualitats, gent del barri... i a banda es fa també una proposta, que naix en un TFG del Grau de Dret, que observa la desclassificació dels terrenys de Benimaclet, és a dir que aborda la problemàtica a nivell jurídic del PAI, com a que és una solució fiable, possible i legal. Per tant, Cuidem és una plataforma veïnal que té com a proposta bàsica la desclassificació dels terrenys. És a dir, que el que ara és sòl urbanitzable programat, passe a ser sòl no urbanitzable. Perquè? Doncs perquè els terrenys, a dia de hui, segueixen sent terrenys agrícoles, tenen un parcel·lari agrícola, hi ha moltes zones que estan encara treballant-se, està emplaçat en una zona periurbana. I esta zona periurbana és viva, és la frontera entre l'horta i la ciutat consolidada, i de fet, la gent durant els últims anys, ha anat atorgant-li un ús públic als terrenys, amb passejades de gossos, amb zones comunitàries, hi ha jardins, hi ha trobades de xiquets i de xiquetes, de grups de joves... són uns descampats que tenen vida, no? Un ús per a tots i totes.

A banda, la constructora va tindre ocasió de fer-ho des de que es va aprovar el Pla General, que és de 1989. URBEM, que era l'antiga constructora, mitjançant la via d'expropiació en 1992, va tindre ocasió d'encetar un procés de transformació urbanística en els terrenys. Aquesta via d'expropiació canvia 2 anys després perquè entra en vigor la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, que és de 1994 i aquesta llei canvia tot el model de transformació del territori. És a dir, el que abans es feia per expropiació directa de l'administració ara passa a ser una nova figura que es diu els PAIS, o Programes d'Actuació Integrada. Amb este model no cal que sigues el propietari dels terrenys: una tercera persona o una empresa externa pot arribar i urbanitzar uns terrenys que són d'uns propietaris privats. Aquesta figura jurídica la copien totes les comunitats autònomes del país. Açò dels PAIS naix ací al País Valencià, per a més inri. Què passa? Que això és un model en realitat molt corrosiu. A nivell polític i social, vol dir que les costes i els municipis valencians han anat arrasant-se a través d'interessos especulatius de certs empreses privades i passant per damunt dels propietaris i la gent que vivia en espais rurals. En 2006, la Comissió Europea ja va parlar de que açò era una xarxa organitzada de corrupció. Perquè entraven constructores, entraven bancs i entraven els municipis que feien la connivència per a que aquestos processos urbanístics es desenvoluparen d'aquestes maneres. En aquest escenari és on naix el PAI de Benimaclet, ja per el 1994. En el 99, l'empresa URBEM se li adjudica en el procés

com a agent urbanitzador, deixen la via d'expropiació i passen a ser ells l'agent urbanitzador. En 2003, presenta un projecte que no pot ser admès de cap manera per l'administració perquè és un projecte realment que no compleix cap normativa: que esborra camins històrics, que no accepta els percentatges de vivenda de protecció oficial que marcava la llei (que per cert abans eren d'un 50%, i el dia d'avui són un 30% el que proposa Metrovacesa), que tenia una voluntat de créixer més el barri, augmentar vivenda privada i disminuir zones verdes... En definitiva, que aquest és un projecte de reparcel·lació que no s'aprova i que fa que el PAI s'enquiste. Com? Doncs durant anys, aquesta empresa i els seus fons voltors han anat enderrocant alqueries sense llicència, alqueries històriques que estan als terrenys del PAI, han anat amuntant runes, destruint sèquies, i tapiant-les, tirant formigó, rebentant cultius, han anat denigrant el camp d'una manera bestial una zona súper fèrtil d'Horta productiva. I això ha passat desapercebut, de rosetes, perquè poc a poc el propis agricultors han anat anant-se'n dels seus terrenys. En paral·lel a açò, aquesta mateixa empresa ha anat assenyalant propietari a propietari dient-los "plata o plomo", o em vens els teus terrenys pels quatre xavos que t'ofereixo jo o quan arribe el moment de la reparcel·lació, a tu t'arribaran 4 euros. Aleshores molts propietaris, per la pressió, han acabat venent. Què ha passat? Que moltes famílies, en aquell moment (estic parlant de 2003) van decidir portar a jutjats l'assumpte, i van demanar que es resolguera l'agent urbanitzador, i que el PAI es caducara. En definitiva, la història d'aquest procés anterior, al final denigrant per al barri, va ser que gràcies a aquestes famílies que ho van portar a jutjats, Benimaclet es va salvar de la transformació d'aquests terrenys, que va deixar de ser un Nou Campanar o un Nou Beniferri, o una zona d'aquestes noves que s'han anat desenvolupant en altres PAIs de la ciutat. Doncs en 2017 es resol definitivament a URBEM, i ahí entra Metrovacesa, que és la nova constructora. Metrovacesa rep actius tòxics de Banco Popular, de Banco de Valencia y del BBVA, que eren els antics propietaris que havien anat comprant els terrenys, i presenta una alternativa al PAI de URBEM, ja que ara mateixa hi havia un buit de poder. És en aquest escenari, amb aquest nou agent, amb URBEM resolt, amb uns propietaris amb unes expectatives de negoci que s'havien perdut... Això és com si jugues en borsa, apostes uns diners i si els perds pues has tingut mala sort. I la realitat física és que tots els terrenys del PAI, que vénen a ser uns 27 camps de futbol més o menys, es troben en un estat totalment denigrant. Poc a poc, la gent, els antics agricultors, els agricultors nous... Suposo que sabeu que han anat ocupant aquestes terres, hi ha alguns horts més expansius que s'han tornat a llaurar, i que tornen a estar en producció, i el que abans eren xufes, cebes i creïlles ara ja no ho són, són altre tipus de cultius o són fins i tot horts ecològics. És ací en 2018, pràcticament en el moment en el que Metrovacesa presenta la proposta quan naix Cuidem Benimaclet.

Cuidem Benimaclet, des del principi, tracta de fer la protesta des de la proposta. És a dir, que no se diga simplement "s'oposem al PAI", sinó que "s'oposem al PAI i tenim una proposta i una solució damunt de la taula". En primer lloc, des de la manera en que s'organitzem nosaltres, busquem que siga un procés assembleari, intergeneracional, des dels feminismes, que busca l'horitzontalitat i s'organitza a través de comissions de treball. Són comissions de treball tècniques, perquè dins de Cuidem Benimaclet, com he comentat abans, hi ha col·lectius, hi ha individualitats, i molts professionals del sector agroalimentari, de l'ecologisme, de temes forestals, de l'arquitectura, de l'urbanisme, del dret... s'han anat apropant al col·lectiu, i han anat formant part d'aquestes comissions. Amb açò també s'aconsegueix que l'urbanisme i les alternatives al urbanisme, i les lluites veïnals arriben a molta gent, i no sols a les persones professionals o que tenen el camp de la seva professió en aquestes aspectes, sinó que eixos coneixements arriben també a la gent de a peu que simplement viu al barri i vol aportar en tot açò. La proposta que nosaltres defensem des del principi, com he dit és la desclassificació. A

nivell teòric, i per fer una mica de resum, és una ferramenta que és legal, que és viable, que ha estat duta a terme en altres municipis per a PAIs fallits i que es basa en quatre pilars.

En primer lloc, en què la situació del PAI de Benimaclet és excepcional, i que ens trobem en un moment únic en els terrenys per la situació administrativa i per la situació fàctica. No hi ha hagut patrimonialització del sòl, i això vol dir que l'anterior agent urbanitzador mai va arribar a transformar-los. Els va degradar de manera il·legal, però mai van entrar les seves màquines per a crear carrers, ni per a reparcel·lar els terrenys rústics.

En segon lloc, que existeix l'ús variant de l'administració, que és el dret de tota administració local al canvi. És a dir, si l'urbanisme és interès general, i els interessos generals canvien o s'esdevenen altres circumstàncies que fan més propici o més idoni per a la població una altra alternativa als terrenys del PAI, l'administració està legitimada perquè és qui té les prerrogatives i és qui té els privilegis per fer eixos canvis. No estem parlant de que anem a llevar llits d'hospital, que també ho poden fer si volen, estem parlant de desclassificar uns terrenys per a què tornen a ser, o per a que es mantinguin en la situació actual de terrenys rurals. D'una altra banda, les expectatives del PAI. Eixa edificabilitat que Metrovacesa tant al·lega que són uns metres quadrats que el Pla General li atorgava són això: expectatives. Com no hi ha hagut patrimonialització, i no n'hi ha hagut un agent urbanitzador a dia d'avui aprovat, eixes expectatives s'han quedat en això, en drets sense adquirir. Això no és una cosa que diguem nosaltres, tot això ve d'estudis jurídics, hi ha sentències i jurisprudència del Tribunal Suprem, hi ha jurisprudència del TSJ, i hi ha hagut altres casos com aquest, en les mateixes característiques: en Dénia, on allí eren terrenys forestals lo que ací són terrenys agrícoles; en Calvià, en Palma de Mallorca i fins i tot en Calp. Hi ha municipis que s'atreveixen a desclassificar terrenys d'actuacions urbanístiques que estan totalment caducades. A nivell d'indemnitzacions, i ha sigut d'una les coses que més ha criticat, des del principi s'ha intentat clavar molta por al barri i a la població, dient que la classificació dels terrenys comportaria unes indemnitzacions milionàries que la ciutat no podria pagar, o que serien un agravi comparatiu. Vam intentar, per a que la nostra proposta siga el més realista possible, primer veure de quines indemnitzacions estem parlant. Perquè és molt fàcil dir-ho a grosso modo. Tingam dades, posem els números i fem els comptes. I quins són els drets adquirits realment? Són els drets de la Ronda Nord, que ja s'ha executat, i d'uns 1.000 o 1.000 i pico metres quadrats que hi ha en uns horts urbans de l'Associació de Veïns. La resta són expectatives, i no són drets adquirits. Per tant, eixes indemnitzacions quant costarien? Pues la universitat ha calculat uns 13 milions d'euros aproximadament. 13 milions que són per a una ciutat com aquesta? Pues enguany, només per canviar les bombetes LED, la ciutat de València s'ha estalviat 8 milions d'euros. Parlem de 13 per a una infraestructura verda, que és el que defensem nosaltres en la desclassificació, que serviria per a tota la ciutat.

Açò és el perquè es justifica a nivell teòric la desclassificació. Però podríem plantejar: molt bé, és viable, és possible, però és convenient? És necessària? Perquè no fem aquest desenvolupament urbà? Doncs, primer de res, ens basem en que el planejament, l'instrument urbanístic que avui dia és vigent és el Pla General d'Ordenació Urbana, que és de 1989. En aquell planejament, totalment desfasat, tant a nivell econòmic (perquè les circumstàncies econòmiques han canviat), com a nivell demogràfic, de gènere, ambiental... es parlava en aquell moment, que en 2007 la ciutat de València arribaria a tenir 1.300.000 habitants. Estem en 2020, i la ciutat de València si arribes a comptar Moncada i els pobles del voltant, pot arribar als 750.000 o els 800.000. Però en cap cas és el 1.300.000. El creixement que es volia forçar amb aquest planejament que es pensava que arribaria a tenir la ciutat, no s'ha donat i la realitat és

una altra ben distinta. Per tant, per a què anem a seguir construint i desenvolupant sectors? Per a que es queden els solars buits? Per a que passe com en Malilla? Que han estat anys amb una zona degradada, amb solars esperant que es construïra, perquè no hi ha necessitat d'eixos edificis.

A banda, el canvi climàtic el tenim ací, a les portes. Quan construeixes un sector mirant a la mar, a veure d'ací uns anys que li expliques als teus fills quan tinguen que menjar formigó. És totalment desfasat dir que simplement perquè passe una avaluació ambiental o un tràmit administratiu, vas a tindre una promoció urbanística que és "Green friendly", o dis-ho com vulgues. En paral·lel, perquè la gent del barri ha estat ocupant eixos terrenys, s'han generat horts urbans autogestionats, hi ha horta històrica que està productiva, han hagut intervencions, han hagut neteges dels terrenys... Aquelles zones que estaven degradades, avui dia tenen una dignitat, cada vegada estan més colonitzades: ara s'ha fet un jardí comunitari, hi ha una zona per a gossos, hi ha un centre social. Vull dir, que la situació ha canviat, i la gent cada vegada ha donat més el pas d'apropar-se als terrenys i fer-los seus.

A banda és l'oportunitat que té la ciutat de demostrar que pot fer bé les coses és el moment de protestar i revertir situacions que van nàixer de processos especulatius i que ningú mai va donar solució a ells. La lluita veïnal s'ha fet en altres barris, i en moltes ocasions no ha donat el seu fruit, també per les situacions en les que estaven perquè era en ple boom. Però ja hem vist el que ha passat en Campanar, en Patraix, en Malilla... són espais que ja no anem a poder recuperar, eren hortes que ja no ho van a tornar a ser. Ja hem perdut molts metres quadrats i ara mateix, en Benimaclet, tenim una realitat diferent, i hi ha sobretot un caldo de cultiu, una gent que està espantant per a que es paralitze el projecte urbanístic.

A més, l'administració s'ha de preguntar el perquè està tota esta gent al carrer i perquè hi ha organitzacions senceres i col·lectius de tot el barri que s'estan oposant i que alcen la veu contra aquest procés després de 30 anys.

La proposta nostra naix també, a banda d'aquesta intervenció i el fonament jurídic o més tècnic, de buscar una participació ciutadana. Es va fer "Benimaclet és futur", es va impulsar des de l'Ajuntament de València, però aquest procés participatiu, que té moltes virtuts, té un defecte fonamental, i és que no es va tindre la llibertat en aquest procés, des del punt zero d'inici, de preguntar-li a la gent si realment volien el PAI, o si l'edificabilitat era qüestionable. No. Es partia de que aquest sector estava delimitat, que hi havia que ficar tants edificis, i distribuïu-los com vulgueu. I si no volem el PAI? I si resulta que volem uns altres usos? Ens heu preguntat les nostres necessitats? Perquè una altra de les coses en les que se'ns ha acusat molt (a Cuidem Benimaclet) és que amb el PAI es faran unes dotacions, que gràcies al PAI tindrem una escola infantil que s'ha demanat molts anys, que tindrem una universitat popular o un centre de salut, etcètera. Val, hi ha unes deficiències en el barri, l'Associació de Veïns porta anys reclamant-les i encara no se'ns ha donat una solució, però si tu construeixes el PAI, el que estàs fent és urbanitzar uns carrers i deixar uns solars. Primer es construiran els edificis i després, als anys, perquè això porta certs anys, no ho farà la constructora, el propi Ajuntament serà qui haurà de construir eixa escola, eixe centre social i demés. Durant dècades, tu tindràs un solar buit, esperant que done servei a la població que hi havia abans. Mentrestant, el barri està creixent. hi ha gent que està venint a eixes noves finques que s'han construït. Acabes generant unes necessitats de més que no se van arribar a cobrir, perquè ni has cobert les anteriors, ni vas a poder cobrir les actuals.

Hi ha un estudi que ha fet el propi Ajuntament. La empresa municipal Aumsa ha fet unes directives de qualitat urbana, en les que analitza barri per barri quins són els estàndards

habitatxionals, de densitat de poblaci3, de serveis m3nims i dem3s. Si et fixes en el barri de Benimaclet hi ha unes defici3ncies de dotacions que no compleixen amb els est3ndards del Pla General, hi ha unes defici3ncies d'habitatge que tampoc es compleixen, hi ha una sobredensificaci3 del barri, que s'intensifica amb l'execuci3 del Pla General. Per3 aix3, com 3s un estudi de una ag3ncia municipal, no es t3 en compte, per3 partim des d'ahi quan fem urbanisme, partim de les necessitats. Per aix3, quan se'ns pregunta: "B3, vosaltres voleu la desclassificaci3, per3 que significa desclassificaci3? Qu3 passa amb els terrenys? La desclassificaci3 3s no fer res?" No, la desclassificaci3 3s una regeneraci3 dels terrenys i, sobretot, jo no vaig a dir qu3 vull en eixos terrenys, jo no vaig dir que vull una pista de p3del. Preguntem-li a la gent de de veres quins usos vol. Amb el proc3s participatiu de "Benimaclet 3s Futur" es parlava sobretot de la trama consolidada, per3 l'espai del PAI quedava pr3cticament sota la voluntat del Pla General. Per aix3 vam comen3ar en desembre, Cuidem Benimaclet va fer una secci3 dins del col·lectiu que es diu Repensem Benimaclet, acabem de llan3ar ara un v3deo que explica el proc3s, 3s un proc3s participatiu des de la perspectiva feminista, que el que fa 3s... hem comen3at la primera fase, s3n una s3rie de tallers en que acudim a les diferents subjectivitats, parlant sobretot en col·lectius als quals mai ning3 els pregunta quin barri volen o com volen la ciutat, per veure quines s3n les necessitats reals de tota esta gent, i des d'ahi poder fer una proposta. Vegem primer qu3 necessita el barri i sobretot, no el barri en general i fem un gran taller on pot vindre qualsevol persona, no. Hem fet un taller per a la gent m3s menuda, per als xiquets i les xiquetes de diferents col·legis; despr3s un altre per a la gent migrant, perqu3 hi ha gent migrant al barri que no t3 veu; i un altre per a les persones majors, perqu3 a les persones majors o vas a buscar-les o no venen a estos tallers; per a la gent que s3 que est3 associada; per a la xarxa de cures del barri, que s3n tots els col·lectius i comer3os que treballen de manera comuna. I amb tota aquesta documentaci3, es far3 ara una segona fase, una passejada pels terrenys, es tractar3 de veure quina visi3 t3 la gent dels terrenys, quins usos que s'havien comen3at a extreure d'aquests tallers podrien empla3ar-se, quines necessitats habitatxionals hi ha, i despr3s, finalment ja, fer una proposta. Per3 des d'ahi, des d'un proc3s que estem fent nosaltres, igual que estem fent nosaltres els estudis jur3dics i buscant una alternativa a aquesta problem3tica, quan pot ser ho hauria hagut de fer l'administraci3 perqu3 3s la seva feina veure que si hi ha algun problema ve3nal, com el podem resoldre o com podem proposar una alternativa sentant-se amb nosaltres.

L'3ltima cosa, que tamb3 em sembla interessant, 3s que ara un tema que est3 molt de moda 3s el dret a l'habitatge i el dret a una vivenda digna, i s'ha argumentat molt, o almenys nosaltres ens hem donat compte quan hem fet els tallers amb la gent migrant, que deien: "3s que jo me n'he d'anar del barri on porte ja deu anys, des de que vaig arribar al pa3s, perqu3 no puc pagar el lloguer, i si fan m3s vivendes, potser arribar3 a pagar algun dia estes vivendes". Aix3 3s un mite, perqu3 aix3 ho diuen els mitjans de comunicaci3 i ho repeteixen. Es pensa que si hi ha m3s vivendes, tu podr3s accedir a una altra vivenda, que aquesta vivenda ser3 m3s barata i, per tant, tu tindr3 una major accessibilitat o un poder adquisitiu major per arribar ahi. Per3 tot aix3 3s fals, perqu3 realment les vivendes que proposa Metrovacesa s3n amb una urbanitzaci3 Premium, s3n urbanitzacions privades amb els seus jardins privats, amb la privatitzaci3 de l'espai p3blic, amb unes piscines... eixe tipus d'habitatges no s3n per a la gent del barri popular. Podr3 pagar-ho qui puga pagar-ho, i no ens enganyem: l'edificabilitat que hi ha de vivenda de protecci3 p3blica 3s un 30%, el m3nim. En l'anterior PAI de URBEM era un 50%. Que no ens venguin tampoc la panacea, perqu3 en definitiva, les pol3tiques d'habitatge s'han de fer des de l'administraci3. Per a que els lloguers baixen, tu no pots seguir construint a lo loco, tu has de pensar perqu3 els lloguers estan tan alts, i prendre pol3tiques des d'este an3lisi a la societat, de com fem per que

baixen els lloguers, o com fem per que la gent pugui accedir a les ajudes, o com fem per canviar el model, per a incentivar cooperatives d'habitatge o altres maneres de garantir aquest dret, però no donant via lliure a uns poders especuladors, que l'única cosa que volen fer es traure renda amb uns terrenys. Això és el plantejament que tenim nosaltres.

Realment tenen veu els veïns?

En primer lloc, sí que ens hem reunit. Hem treballat colze a colze amb l'Associació de Veïns, salvant les diferències de plantejament o demés que podem tindre, però sí que som companys. Amb Metrovacesa no ens hem reunit. Ens hem reunit també amb l'assessor d'urbanisme vàries vegades, també amb el tinent d'alcalde, Sergi Campillo, i la veritat que de totes aquestes reunions un poc el que es treia era com la voluntat d'aquests partits de sí, d'escoltar les veus nostres o d'intentar plantejar una solució, però estem convençuts de que per poder dur a terme una desclassificació cal voluntat política, cal partir d'ahi. La voluntat política l'han de tindre ells, i açò parteix d'un plantejament de ciutat, d'una transformació, de veure diferents maneres de fer ciutat i d'expandir-se en el territori. El procés participatiu en el que tractem d'escoltar els veïns i les veïnes, són diversos col·lectius. L'iniciativa naix de Cuidem Benimaclet, però a banda som "A peu de carrer" que és un col·lectiu d'arquitectes, "La Figuera", que és un col·lectiu d'educadores, "El Rogle", que és un assessoria jurídica i de mediació, i l'Assemblea Feminista de Benimaclet. Aquests col·lectius, amb Cuidem Benimaclet, són els que estem generant un poc aquest procés de participació.

Si tenim esperances o no? Nosaltres pensem que anem a guanyar, si no no encetem cap partida. Hi ha altres exemples, sols per la memòria de totes aquelles persones que van lluitar per altres causes de territori o d'ecologisme ja val la pena. És cert que hem perdut molt, com vos he dit, hem perdut molts PAIs, hem perdut molta ciutat, hem perdut molta horta, moltes oportunitats de fer diferent les coses, però també es van guanyar moltes lluites abans que nosaltres, i la voluntat política es va doblregar gràcies a l'acció veïnal. L'hotel del costat del Botànic es va paraitzar gràcies al moviment veïnal, El Saler també es va protegir gràcies a l'acció dels veïns i les veïnes, el riu del Túria, que anava a ser una autopista, també... amb els moviments veïnals. Han hagut precedents, i fins i tot el dia d'avui es diu que s'està gestant una revolució en el Cabanyal. Però bé, això ja es veurà com acaba, o almenys la prolongació de Blasco Ibáñez. I pensem que sí, que hi ha interessos darrere econòmics molt forts, i que és complicat, però nosaltres partim de que anem a aconseguir-ho.

Quina es la relació entre Benimaclet i l'horta? És essencial mantenir eixa relació?

Benimaclet sempre ha estat connectat de forma directa. L'única cosa mal feta ha sigut la construcció de la Ronda Nord, tallant i desmembrant totalment el que era un poble vinculat a l'horta. A dia de hui, hi ha uns camins històrics que pots continuar, pots arribar fins a l'altra banda la Ronda i passejar-los, es conserva l'antiga cota de l'Horta... Tot això potser s'hauria de fer accessible, es deuria d'adaptar però, al final, la imatge urbana que projecta Benimaclet des de l'altre costat de la ronda, és el d'un espai que està entremig (aquests terrenys del PAI) que projecta al seu darrere la ciutat. Com que la relació és directa, no? Crec que tota la gent del barri ho ha sentit sempre així, i no hi ha tants barris que ho tinguen tan a prop. Si intenteu buscar quins barris tenen tan a prop l'horta, jo podria dir-te que igual Castellar-L'Oliveral perquè està al sud, però tota la part sud està tancada per el bulevard i per el Plan Sud, tota eixa zona està

encorsetada, i ahí sí que la mobilitat és impensable, anar a peu a l'altra banda de les rondes i travessar-les. Pot ser Campanar, que va perdre ja la Partida del Pouet, es va fer aquella carretera on està el Bioparc, però és que espais de transició com el que existeix a Benimaclet, en la ciutat de València no estan.

Què penses que va a acabar passant amb el PAI?

Què crec que va a acabar passant? D'una banda que no va ser fàcil, que hi ha molts interessos darrere, que l'administració no està movent fitxa, que l'administració sol donar més llargues que implicar-se de manera real, que estan entremig de les associacions veïnals i els poders privats i els *lobbies*, i que en definitiva, depèn d'ells. Depèn de nosaltres també el seguir fent lluita, però són ells, en definitiva, qui han de dir si es desclassifica o no. Tot el que estiga en la nostra mà, totes les coses imaginatives que se'ns puguin anar ocorrent, anem a anar fent-les. Vam començar amb les formacions, vam seguir amb manifestacions, organitzant-nos nosaltres, entenent que passa i donant-ho a conèixer, tots els divendres recollim firmes en el Mercat de Benimaclet per a potenciar la desclassificació... I va a haver un litigi. Metrovacesa, si presenta el projecte, en el moment en el que es faça públic, els portarem als tribunals. A mi m'agrada pensar que ens estan subestimant una mica, però tenim darrere juristes, gent que entén, i anem a anar tant per la via de l'acció directa com per la via dels tribunals i no serà fàcil que ho porten endavant.

Si tinguéreu l'oportunitat, es reunirieu amb Metrovacesa? O la vostra postura és completament oposada al PAI?

A veure... ens reuníem amb Metrovacesa, però seria una reunió bronca. La nostra postura és desclassificar els terrenys. Si per qüestions de l'administració, s'arribara a un consens en que es reduira l'edificabilitat, i acabaren construint dos blocs d'edificis o x metres quadrats de sostre per poder pagar les dotacions, perquè (açò se m'ha oblidat dir-ho) que es desclassifiquen els terrenys no vol dir que no puga haver dotacions, perquè dins del sòl no urbanitzable poden haver dotacions també. És que en realitat, les possibilitats són totes les que vulguem imaginar, els instruments urbanístics estan per a fer la ciutat com la vuigam fer, aquest PAI no és una sentència, no és una condemna que hem de complir i prou per una herència del 89. Podem modificar-la com vuigam, amb els paràmetres que hi ha sobre la taula, amb els 13 o els 15 milions podem jugar. I dic 13 milions perquè esta quantitat és la de les indemnitzacions que podrien haver, però no sabem si realment anem a acabar anant a tribunals contra tots els propietaris, o si va a haver gent que no es va a personar, o si al final hi ha drets que es demostra que no estan adquirits conforme es pensa ara. Estem parlant d'una xifra que s'ha fet a grosso modo. Ho venia a dir perquè pot ser que hi hagen solucions que passen per una via intermitja. És a dir, nosaltres delimitem una zona nova, que serà un nou PAI o una actuació aïllada, que ja no són PAIs (un Programa d'Actuació Aïllada i un Programa d'Actuació Integrada són diferents), però el que vindria a ser seria que, dins de tot aquest sòl, es desclassifica una part, i en un trosset es concentra l'edificabilitat. O en eixe trosset, o en tota la vora: imagineu una franja de vora que clava ahí totes les dotacions, o que clava ahí les dotacions i l'edificabilitat i la resta és sòl no urbanitzable. L'administració ho pot fer conforme ella vuiga. Té els mitjans, l'urbanisme és seu, però ha de fer-ho sempre buscant l'interès general, i si els interessos generals canvien, ha d'estar a l'altura, i jo crec que el problema és que els polítics no estan estant a l'altura. No volen banyar-

se, volen passar de rosetes. Jo vull governar però que no se'm critique, jo vull governar i fer canvi però sense fer canvis, i ahí està realment el problema... La pregunta venia a ser, perdó?

Que si penseu reunir-vos amb Metrovacesa en el futur?

Amb Metrovacesa ens podríem reunir amb ells, però estic convençuda de que no serviria per a molt perquè vindrien a dir-nos que no volen ni desclassificar els terrenys, ni baixar l'edificabilitat, perquè això significa perdre diners. El millor de tot açò, i ja vos ho conte a nivell personal, és que jo crec que quan més temps passe, més allarguen i dilatem el procés, ells menys interès van a acabar tenint, perquè al final són un fons d'inversió. Si la inversió no és ràpida i no vaig a obtindre els diners prompte, menys em va a interessar. D'ahi que la regidora d'Urbanisme, Sandra Gómez, que és la principal interessada, perquè Metrovacesa està darrere dels papers del PSPV, i ha sigut portada als jutjats per tot este tema de les eleccions, i ara resulta que des de l'estat s'està intentant clavar força perquè siguin ells els que urbanitzen aquests sectors, és ella principalment la que vol donar via verda i la que té pressa. I si té pressa, i Metrovacesa té pressa, és perquè algo estarem fent bé també nosaltres.