

# Una empresa impulsa una residencia de estudiantes de 600 plazas ante la Politècnica

Los promotores tramitan la evaluación ambiental para las parcelas de una antigua central lechera junto a la V-21

PACO MORENO

VALENCIA. La empresa Momentum Real Estate S.L. tramita en la Generalitat la evaluación ambiental para cambiar de uso un solar industrial junto a la V-21, enfrente de la Politècnica y en la huerta de Vera próxima al barrio de Benimaclet. El propósito de la recalificación es levantar un complejo de ocho edificios y abrir una macroresidencia de estudiantes con 579 habitaciones y 600 plazas, una de las mayores que habrá en Valencia en caso de que el proyecto salga adelante.

De momento cuenta con el rechazo de la asociación de vecinos de Benimaclet, que ha dado la voz de alerta sobre esta iniciativa, remitida desde la concejalía de Desarrollo Urbano a la Administración autonómica. «Esta modificación es el primer paso de un proceso que, si no se pone remedio, acabará autorizando la construcción de una residencia de estudiantes con una edificabilidad de 19.000 metros cuadrados», denuncia la entidad.

La propuesta está firmada por los despachos EAP Arquitectura, de Juanolavarrieta y CPS. Entró en la Generalitat el pasado noviembre y está superando «sin mayores dificultades» todos los trámites necesarios, según los residentes, que tildan la propuesta de «intereses especulativos de los actuales propietarios».

¿Qué dice la documentación? Su referencia es el Plan General de 1988, que otorga a la parcela situada en la calle Alquería de Serra, 131 un uso industrial, con la posibilidad de construir fábricas y almacenes. Está delimitada por



Figuración del complejo estudiantil, con la V-21 a la izquierda de la imagen y la ronda norte a la derecha. LP

## La alquería se rehabilita como zona de oficinas y recepción

La alquería de Serra está catalogada como bien de relevancia local, pero eso no ha impedido que en los últimos años haya sido escenarios de ocupaciones ilegales y fiestas que han tenido que ser desalojadas por la Policía Local. Su ubicación aislada permite esos «usos alternativos». El proyecto presentado habla de rehabilitarla como zona de oficinas y recepción de la residencia, además de contar con locales para asociaciones del barrio. También se plantea reformar el camino del cementerio para que sea apto a los vehículos de emergencias y reurbanizar el camino de Serra como un acceso a la huerta de la zona.



Interior de la residencia por debajo de la cota de la calle. LP

el cementerio de Benimaclet, la V-21 y campos de huerta. «En dicha parcela se encuentran los restos de las antiguas instalaciones de la empresa lechera 'El Prado', actualmente en desuso, abandonadas y en algunos casos, en situación ruinosas», se detalla.

El Ayuntamiento otorgó licencia el 13 de junio de 2006 para la construcción de locales (pe-

queñas industrias artesanales, almacenes, talleres de artistas, etc.), con una superficie construida de 36.265 metros cuadrados y 110 módulos triples (planta baja y dos plantas). Dichas obras no se llegaron a iniciar.

En 2010 se acordó darle un uso terciario a los solares y el 28 de junio de 2018, ya con el actual gobierno municipal, se aprueban

planes de mejora en los suelos urbanos al descartarse ocupar la huerta prevista. Estos terrenos, afirman sus promotores, no se encuadran en ninguno y ahora pretenden desarrollarlos con la legislación vigente, en especial la Ley de Protección de la Huerta.

El uso propuesto es el de residencia comunitario. La otra opción es, como se indica, hacer valer el Plan General para construir industria con una edificabilidad de 45.600 metros cuadrados, algo inviable en la estrategia de protección de la huerta y su entorno más próximo.

## Proximidad con los campus

Entre los usos más acordes, ven conveniente «dar respuesta a una demanda actual como son las residencias de estudiantes, más acusada en esta zona de la ciudad por la proximidad del Campus Universitario de Taroners (Universidad Politècnica y Universidad de Valencia) y de las facultades de Blasco Ibáñez», con una reducción de edificabilidad.

«Se propone un edificio fragmentado, no lineal, que suavice el impacto visual con el borde de la huerta, con un rango de alturas de planta baja más uno hasta planta baja más cuatro. Asimismo se proyecta un espacio abierto común a cota -2 metros donde se ubican los usos educativos y culturales y la zona de relación de la residencia, proponiéndose una edificabilidad bajo rasante de aproximadamente 5.500 metros cuadrados de techo», se comenta sobre el principal elemento visual de la propuesta.

## Los vecinos critican que el plan rompe el pacto con el Consistorio

P. M.

VALENCIA. Desde la asociación de vecinos se considera que la admisión de la propuesta de residencia y su tramitación es un «hecho gravísimo, ya que ignora la propuesta que se hace en Benimaclet es Futuro; documento fruto de un proceso participa-

tivo promovido por el Ayuntamiento y aprobado sin ningún voto en contra por el pleno celebrado en abril de 2018, en el que se propone que la parcela pase a ser catalogada como suelo no urbanizable protegido».

La alternativa que plantea la entidad es acogerse al Plan Territorial de la Huerta cuando ha-

bla de los «enclaves de recuperación». Se trata de terrenos en suelo no urbanizable, con construcciones en ruina donde se permitirá la consolidación de las edificaciones si al menos 2/3 de los terrenos se recuperan para su uso agrícola. «Esta solución permitiría establecer un uso diferente del industrial, como es el dotacional, en un tercio de la superficie», señalan.

Para los residentes, la catalogación de la parcela como urbana de uso industrial en el Plan de 1988 fue un «grave error, dado

que es una isla en medio de terrenos clasificados como suelo no urbanizable protegido y al lado de la alquería de Serra y el cementerio, ambos bien de relevancia local».

Buena muestra de la oposición vecinal es que apuntan que lo «más irritante del nuevo intento es que, como coartada, se incluya la rehabilitación de la Alquería de Serra para oficinas de la residencia de estudiantes y centro de exposiciones y de interpretación de la huerta. Más cinismo no puede haber».