

MEMORIA PROGRAMA

ALTERNATIVA TÉCNICA ENERO 2025



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SECTOR SUP T-4 "BENIMACLET"

Proponente: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR SUP T-4
BENIMACLET DEL PGOU DE VALENCIA

Equipo técnico Redactor: AIC EQUIP, S.L.

Equipo técnico redactor

AICEQUIP S L

Director General – Arquitecto	Gabriel Doménech
Abogada	Teresa Pena
Arquitecta/o	Andrés Puertas
	Marta Carratalá

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1.	INICIATIVA DEL PROGRAMA: DATOS DEL PROPONENTE	4
1.1	IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.....	4
2.	ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROGRAMA.....	5
2.1	ANTECEDENTES.....	5
2.2	OBJETO DEL PROGRAMA	8
3.	MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN	9
4.	ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN PROGRAMADA	10
5.	SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DEL PROGRAMA.....	11
6.	OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.....	13
7.	CONTENIDO DEL PROGRAMA: DOCUMENTOS QUE LO INTEGRAN	14
8.	CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO	16
9.	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	18

1. INICIATIVA DEL PROGRAMA: DATOS DEL PROPONENTE

La AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR SUP T.4 BENIMACLET DEL P.G.O.U. DE VALENCIA formula al amparo del artículo 126 "iniciativa para promover los programas de actuación integrada" del TRLOTUP para el desarrollo, gestión y transformación del SECTOR SUP T.4 BENIMACLET DEL P.G.O.U. DE VALENCIA. Se trata de una iniciativa de programa de actuación integrada (en adelante PAI), de gestión privada, formulada por una Agrupación de Interés Urbanístico que del ámbito que constituye objeto del programa.

El sistema de gestión que se postula es el regulado en los artículos 119 "*Modalidades de la gestión urbanística*", 120 "*Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias*" y 124 "*Procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias*" del TRLOTUP, relativos a la programación en régimen de gestión por las personas propietarias.

1.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Proponente:

"AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR SUP T.4 BENIMACLET DEL P.G.O.U. DE VALENCIA", domiciliada en València, calle Les Moreres, número 14 bajo, Código Postal 46012; constituida en escritura autorizada por el notario de Valencia D. Fernando Corbí Coloma, 04 de noviembre de 2019.

Inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico del Ayuntamiento de Valencia mediante Resolución GL-294 de 27 de enero de 2020. N.I.F. es el V-40629198.

Representante legal:

La Agrupación está representada por METROVACESA, representada por la persona física Dña. Pilar Salvador Corella NIF 18433921L, en calidad de Presidente de la Agrupación.

Por tanto, la iniciativa es presentada por la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR SUP T.4 BENIMACLET DEL P.G.O.U. DE VALENCIA**, quien reúne los requisitos a los que se refiere el artículo 120 del TRLOTUP

Equipo Redactor:

El presente documento es promovido por **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR SUP T.4 BENIMACLET DEL P.G.O.U. DE VALENCIA** que encarga su redacción a **AICEQUIP S.L.**, por medio de sus profesionales.

El equipo redactor es AICEQUIP S.L., responsable de la elaboración del documento, dirigido por Gabriel Doménech Bardisa, director general y Arquitecto, colegiado nº 8.473 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, y sus colaboradores.

El equipo redactor del presente proyecto está compuesto principalmente por los siguientes profesionales:

GABRIEL DOMÉNECH BARDISA

Titulación: Arquitecto

Nº Colegiado: 8.473 COACV

MARTA CARRATALÁ GALÁN

Titulación: Arquitecta

Nº Colegiado: 14202

ANDRÉS PUERTAS CABOT

Titulación: Arquitecto

Nº Colegiado: 7948

TERESA PENA GARIJO

Titulación: Abogada

Nº Colegiado: 7421 ICAV

Otros profesionales colaboradores:

Pablo Lafargue, Ingeniero Industrial

Yolanda Cervera, Arquitecta

Amparo Fenollosa, Arquitecta Técnica

Ignacio Esteve, Ingeniero Eléctrico

Equipo de Delineación

La Agrupación., tal y como ha quedado acreditado y reconocido por el Ayuntamiento, cumple los requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión de personas propietarias, por lo que promueve el presente programa, según el artículo 120 del TRLOTUP.

2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROGRAMA

2.1 ANTECEDENTES

METROVACESA, S.A. presentó con fecha 3 de diciembre de 2018 solicitud de inicio por gestión indirecta, acompañada de :

- Borrador de propuesta de Modificación Puntual del planeamiento vigente
- Documento Inicial Estratégico
- Borrador de Programa de Actuación Integrada
- Documentación complementaria

Mediante Resolución de Alcaldía SM-438 de fecha 29 de enero de 2019 admite a trámite la propuesta y notificó a los propietarios la iniciativa presentada con el objeto de que, en el plazo máximo de tres meses a contar desde el siguiente al de la recepción de la notificación, manifiesten si tienen voluntad de realizar la actuación en régimen de gestión por los propietarios.

Que en fecha 16 de octubre de 2019, el Ayuntamiento de Valencia, requirió a los propietarios para que en el plazo de tres meses presentaran la documentación necesaria para iniciar el procedimiento de programación, en régimen de gestión por los propietarios.

A tal efecto se constituyó con fecha 04 de noviembre de 2019 ante el notario de Valencia, D. Fernando Corbí Coloma, AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR SUP T.4 BENIMACLET DEL P.G.O.U. DE VALENCIA que consta inscrita en el Registro Especial de Agrupaciones de Interés urbanístico del Ayuntamiento de Valencia Mediante Resolución GL-294 de 27 de enero de 2020.

El 30 de enero 2020 tras la inscripción de la AIU, esta solicita se admita a trámite la documentación y se continúe con el procedimiento para la programación del ámbito en régimen de gestión por los propietarios.

Mediante Moción de fecha 14 de enero de 2021, la Concejala Delegada de Planificación y Gestión Urbana declara que la propuesta de la Agrupación de Interés Urbanístico incluye una modificación de la ordenación pormenorizada prevista en el planeamiento vigente que, si bien es técnicamente correcta a la vista de los informes emitidos, contiene aspectos de diseño y planificación urbana que considera susceptibles de mejora en una serie de aspectos que además considera irrenunciables y, tras exponerlos, solicita informe de la Dirección General de Ordenación Urbanística.

En fecha 20 de enero de 2021, se emite informe por la Dirección General de Ordenación Urbanística en el que se desarrolla desde un punto de vista técnico el contenido de la propuesta planteada en la Moción.

En base a todo ello, mediante Resolución de Alcaldía GL-361 de 1 de febrero de 2021, se dispone:

"No admitir a trámite la iniciativa presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico "Sector SUP T-4 Benimaclet del Plan General de Ordenación Urbana" para la tramitación de un Programa de Actuación Integrada en el ámbito delimitado por la Unidad de Ejecución Única del Texto Refundido de Plan de Reforma Interior de Mejora SUP T-4 Benimaclet, de conformidad con lo expuesto en el fundamento de derecho segundo de este acuerdo y, en concreto, por entender que la modificación de la ordenación propuesta por la AIU no se adecua plenamente al interés general de la colectividad que la administración está obligada a salvaguardar en el ejercicio de su potestad discrecional de planeamiento, y por considerar irrenunciable que la nueva ordenación procure alinearse de forma más decidida con los objetivos de la Agenda Urbana 2030, en especial con el "Objetivo 11. Ciudades y comunidades sostenibles" (que aspira a lograr ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles), así como plasmar un nuevo urbanismo post-COVID que dé respuesta adecuada a las nuevas necesidades públicas y privadas que la crisis sanitaria ha puesto de manifiesto.

SEGUNDO.- Definir las premisas y criterios de ordenación para la modificación de la ordenación pormenorizada del indicado Sector, al objeto de permitir la futura admisión a trámite de una iniciativa de programación acompañada de un instrumento de planeamiento que se adapte a los mismos, o su formulación de oficio por el Ayuntamiento, que son los contenidos en la Moción suscrita por la Delegada de Planificación y Gestión Urbana en fecha 14 de enero de 2021, desarrollados en el informe técnico emitido por la Dirección General de Ordenación Urbanística en fecha 20 de enero de 2021."

Por parte de esta AIU se interpuso recurso contencioso-administrativo contra esta Resolución, tramitándose el procedimiento ordinario 64/2021 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (TSJCV).

La Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, mediante Sentencia número 231/2023 de 3 de mayo, estima el recurso contencioso administrativo presentado por la "Agrupación de Interés Urbanístico Sector SUP T-4 Benimaclet" contra la Resolución GL-361 de 1 de febrero, declarando el fallo que: "Se anulan las resoluciones recurridas, en su lugar declaramos, como situación jurídica individualizada, el derecho de la AIU, como Urbanizador por régimen de gestión de los propietarios, a que se continúe la tramitación de la propuesta de programación presentada por mi mandante y se abra la consiguiente fase de evaluación ambiental estratégica."

Con el objeto de dar cumplimiento a la referida Sentencia que ya ha adquirido firmeza, y en ejecución de la misma el Ayuntamiento de Valencia, mediante **Resolución de Alcaldía 203 de 20 de octubre de 2023 ha resuelto:**

PRIMERO.- Retrotraer las actuaciones del presente expediente al momento procedimental inmediatamente anterior al dictado de la Resolución de Alcaldía GL-361, de 1 de febrero de 2021, anulada por la Sentencia firme nº 231/2023, de 3 de mayo, de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, y en ejecución de la misma, admitir a trámite la iniciativa presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico "Sector SUP T-4 Benimaclet" y continuar la tramitación de la propuesta de programación presentada por la misma para el desarrollo, por el régimen de gestión por las personas propietarias, de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución Única delimitada por el Texto Refundido del Plan de Reforma Interior de Mejora SUP T-4 Benimaclet aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de abril de 2003.

SEGUNDO.- Declarar improcedente la gestión indirecta de la referida Unidad de Ejecución instada por la mercantil "Metrovacesa, SA" en fecha 11 de diciembre de 2018, de conformidad con el artículo 127.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell (TRLLOTUP), al haberse manifestado por los propietarios del ámbito la voluntad de asumir la gestión, habiéndose constituido al efecto una Agrupación de Interés Urbanístico que consta inscrita en el Registro Municipal de Agrupaciones de Interés Urbanístico, de la que forma parte la propia "Metrovacesa, SA" en calidad de propietaria de suelo en el ámbito de la programación propuesta.

TERCERO.- Disponer que por el Servicio de Planeamiento se dé traslado a la Agrupación de Interés Urbanístico "Sector SUP T-4 Benimaclet" de la documentación presentada por AUMSA, elaborada por la mercantil "Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio SL", equipo técnico adjudicatario del contrato de servicios para la elaboración del Plan Especial del Área Funcional nº 18, al objeto de que en la propuesta de programación que se tramite sean tenidos en cuenta los estudios y análisis que sobre el desarrollo del Sector ha realizado dicha asistencia técnica, de conformidad con la propuesta alternativa aprobada por la Comisión Informativa de Urbanismo, Parques y Jardines, Espacios Naturales y Mejora Climática en el punto 19 de la sesión ordinaria celebrada el 20 de septiembre de 2023. Asimismo, requerir al Servicio de Planeamiento para que inicie los trámites necesarios para adaptar el citado Plan Especial del Área Funcional nº 18 a la Sentencia dictada y al presente acuerdo.

CUARTO.- Conceder a la Agrupación de Interés Agrupación "Sector SUP T-4 Benimaclet" un plazo de dos meses para que, si a su derecho conviene, presente una actualización del Documento de Inicio incluyendo nuevas alternativas que incorporen las soluciones de ordenación propuestas por la asistencia técnica "Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio SL", adjudicataria del contrato de servicios para la elaboración del Plan especial del Área Funcional nº 18, en desarrollo de los criterios de ordenación definidos en el informe de la Dirección General de Ordenación Urbanística de 20 de mayo de 2021.

QUINTO.- Una vez presentado el Documento de Inicio actualizado plazo concedido para ello en el punto anterior, remitir la documentación a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, en calidad de órgano ambiental para la tramitación de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica prevista en el artículo 50 y siguientes del TRLLOTUP.

Mediante Resolución GC-1512 de 7 de noviembre de 2023, se dispone admitir a trámite la iniciativa presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico "Sector SUP T-4 Benimaclet" para la tramitación de un Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión por personas propietarias con modificación de planeamiento, cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución Única del citado Sector SUP T-4 Benimaclet.

Asimismo, se dispone remitir la documentación presentada por la AIU a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, en calidad de órgano ambiental para la tramitación de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica prevista en el artículo 50 y siguientes del TRLLOTUP.

El Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica de la Consellería de Medio Ambiente Infraestructuras y Territorio, el 20 de julio de 2024, emite informe favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual del Plan Parcial SU T-4 de Benimaclet.

Finalmente por la oficina de Programación, servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación del Ayuntamiento de Valencia se notifica en fecha 27/10/2024, con la finalidad de proseguir la tramitación del procedimiento, el Informe de Evaluación ambiental y se le da traslado de todos los informes:

CONSELLERIA MEDIO AMBIENTE INFORME FAVORABLE DE LA EATE (I-110-2024-26297)

INFORME CICLO DHIDR INF CONDICIONES INICIALES RED DE SANEAMIENTO

INFORME SECC. AGUAS - CICLO INTEGRAL DEL AGUA

INFORME DE MOVILIDAD SOSTENIBLE

INFORME DE LA EMT

BORRADOR CONVENIO URBANÍSTICO

y se requiere para que, de conformidad con el artículo 124.4 a) del TRLOTUP, presente en el plazo máximo *tres meses* de la documentación completa de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico Económica según el contenido definido en el apartado V-A "Gestión por los propietarios con planeamiento" punto 5 "Presentación documentación" de la Guía de Procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Integrada en el Ayuntamiento de Valencia, aprobada por Resolución de Alcaldía SM-5287 de 13 de noviembre de 2018. Por parte de la AIU se solicita, en fecha 7 de enero de 2025 una ampliación del plazo administrativo previsto en el TRLOTUP, que se concede mediante Resolución GC-89 de fecha 17 de enero de 2025.

2.2 OBJETO DEL PROGRAMA

El presente programa de actuación tiene por objeto una actuación integrada que comprende una unidad de ejecución, y planifica su urbanización y gestión.

La aprobación del presente Programa, legitima acometer la urbanización en régimen de gestión por las personas propietarias, conforme establece el artículo 120.2 del TRLOTUP, régimen que se caracteriza por ser de excepción licitatoria. Así pues, no hay concurrencia para tramitar la alternativa técnica y tampoco para la selección del agente urbanizador. Las condiciones para la gestión de propietarios ya quedó acreditada ante este Ayuntamiento con la inscripción de la Agrupación de Interés urbanístico y la admisión a trámite de la solicitud de inicio.

La tramitación del presente **programa** se incardina procedimentalmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 124 "Procedimiento de programación en régimen de gestión de las personas propietarias" del TRLOTUP. En el apartado correspondiente de esta memoria se define el procedimiento a seguir para su aprobación.

El objeto del programa encaja con el que es propio de estos instrumentos y delimita el artículo 114 "Objeto del programa de actuación" del TRLOTUP.

A saber,

- a) Ordenar el proceso de gestión urbanística.

El PAI establece los plazos para el desarrollo de la actuación

- b) Regular las relaciones entre las personas propietarias, agente urbanizador y administración.

En este supuesto de personas propietarias mayoritarias, el programa prevé conforme al artículo 120 del TRLOTUP la asignación de la condición de **agente urbanizador** (en adelante AU) al mismo, bajo el régimen de gestión urbanística por las personas propietarias. En apartado específico de la propuesta de convenio se

regulan las relaciones entre las personas propietarias con el agente urbanizador, fija coeficiente de retribución, y de estos con la administración actuante.

c) Determinar los derechos y obligaciones de los afectados, delimitando su contenido económico.

El Programa establece los mismos y en concreto los costes y cargas de la urbanización en la correspondiente Proposición Jurídico-Económica

d) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.

El PAI establece los plazos para el desarrollo de la actuación en su conjunto, determinándose el correspondiente a las obras de urbanización.

e) Delimitar o redelimitar unidades de ejecución.

f) Concretar reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN

El presente PAI se formula o redacta dentro del siguiente marco jurídico:

Planeamiento urbanístico

- El Plan General de Ordenación Urbana de València aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988 y publicado en el BOP el 14 de enero de 1989.
- Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable nº4 "Benimaclet" del PGOU de València (en adelante PP), siendo este el Documento Refundido del Plan Parcial y de Reforma Interior de Mejora, aprobado por Pleno de Ayuntamiento el 25 de abril de 2003.
- Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana (en adelante PED), aprobado definitivamente por Pleno de Ayuntamiento el 28 de junio de 2018.
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV), aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell.
- Documento para inicio de la EATE del Plan Especial del Área Funcional 18 de Valencia- Marzo 2023. En tramitación

Normativa autonómica

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje" (en adelante TRLOTUP).
- Decreto 166/2011, de 4 de noviembre, del Consell, por el que se modifica el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprobó la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunitat Valenciana.
- Ley 6/2011, de Movilidad de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 58-2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana (PATIVEL).
- Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana. (PATRICOVA).

- DECRETO 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València (PATH en adelante),

Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.



- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L-3R).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 22/1988 de 28 de julio, de costas.

Normativa Europea

- Directiva 2001/42/CE del parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

4. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN PROGRAMADA

El **ámbito** Se corresponde con la unidad de ejecución del Sector SUP-T4 "Benimaclet" definido por el PGOU de València y con ordenación detallada y aprobada definitivamente por el vigente PP.

El sector tiene una delimitación irregular, mezclándose con las edificaciones preexistentes consolidadas del barrio de Benimaclet, aunque a grandes rasgos podemos definir la siguiente delimitación:

NORTE: Término municipal de Alboraya y rotonda-cruce entre las avenidas Alfahuir-Hermanos Machado-La Horchata y el Bulevar Periférico Norte.

SUR: Avenida Dr. Vicent Zaragozá y la rotonda-cruce entre el Bulevar Periférico Norte, las avenidas Cataluña-Naranjos-Clariano y la incorporación a la V-21 sentido Barcelona.

ESTE: Bulevar Periférico Norte, el Camí de Vera y la huerta.

OESTE: Núcleo histórico urbano consolidado del barrio de Benimaclet, entre los que destacan las calles de Emilio Baró, Mistral y Diógenes López Mechó, como calles consolidadas.

La delimitación exacta de dicho ámbito queda reflejada en los planos de Información de la presente MPP

SUPERFICIE SECTOR (SBS)	268.575,56	m2s
Superficie enclave urbano (Resid Prex.)	1.200,00	m2s
Red Primaria externa (PRV ADSCRITA)	3.878,00	m2s
Red Primaria INSCRITA (Parque)	21.170,17	m2s
Red Primaria INSCRITA (Comunicaciones) No computable	69.210,30	m2s
Red Primaria perteneciente (Comunicaciones) Computable	15.726,65	m2s
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SCS)	178.195,09	m2s

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DEL PROGRAMA

El P.G.O.U. de Valencia, fue aprobado definitivamente por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1.988, por la que se introdujeron determinadas modificaciones en el P.G.O.U. provisionalmente aprobado, ratificada por Acuerdo del Pleno del Consell de la Generalitat Valenciana de 30 de diciembre de 1.988 (DOGV de 16.1.1989). Las determinaciones sobre esta clase de suelo se contienen en los planos series B y C de calificación del suelo y en las Normas Urbanísticas del Plan General (artículos 3.40 a 3.43, 6.62 a 6.65) y más específicamente, para éste Área en la ficha de características incluida en el Anexo III a las Normas Urbanísticas del Plan General.

Una modificación puntual del P.G.O.U aprobada definitivamente por Acuerdo del Gobierno Valenciano, de fecha 7 de marzo de 1.994 que incrementaba la densidad de viviendas por Hectárea, pasando de las 65 viv./Ha. inicialmente propuestas por el Plan General a las 75 viv./Ha., pero manteniendo la misma edificabilidad unitaria. Asimismo, se pretendía incrementar las alturas máximas, (hasta 12 alturas), en función de la ubicación de las manzanas respecto a los distintos tipos de viales incluidos en el Sector.

El Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Valencia de fecha 25 de marzo de 1.994. El Sistema de Actuación propuesto para su ejecución era el de expropiación por medio de Concesión Administrativa, lo cual exigía la previa aprobación de unas Bases para el Concurso de Adjudicación de la citada Concesión.

Dichas Bases fueron aprobadas inicialmente en fecha 26-4-1.993 por el Pleno de la Corporación Municipal, siendo publicada dicha aprobación, e iniciándose el período de información pública en fecha 7-5-93. Previa la oportuna tramitación, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia las aprobó definitivamente en fecha 25 de marzo de 1.994, al tiempo que acordaba formalizar la convocatoria del concurso público que debía regirse por las referidas Bases.

Con posterioridad se tramita y aprueba el Documento de Adaptación del Contrato Concesional a la Disp. Transitoria Cuarta de la Ley 6/1994, que fue aprobado por Acuerdo Plenario de 28 de Julio de 2.000.

El Ayuntamiento en Pleno, el **25 de abril de 2003, aprueba el Plan de Reforma Interior de Mejora (Documento Refundido del Plan Parcial y del Plan de Reforma Interior de Mejora)** SUP T-4 Benimaclet, siendo publicado en el BOP el 10 de julio de 2003, planeamiento actualmente vigente en el sector.

De acuerdo con la memoria del planeamiento aprobado:

“La edificabilidad de uso residencial se concentra en la mitad Sur del Plan Parcial. De este modo la mitad Norte se destinaba a dotaciones que, además, tenía la ventaja de situarse en el punto más próximo al casco histórico de Benimaclet.

La ordenación volumétrica de la edificabilidad de uso residencial tiene la intención de componer una fachada a la Ronda Norte, cerrando con un borde urbano identificable, el final de la ciudad, marcando un límite diferenciador del suelo dedicado a huerta.

Las alturas de la edificación se fijan en 14 alturas de media, con escalonamientos de 10 y 12 plantas, y 20 plantas en los dos extremos de la fachada a la ronda norte recayentes a las rotondas.

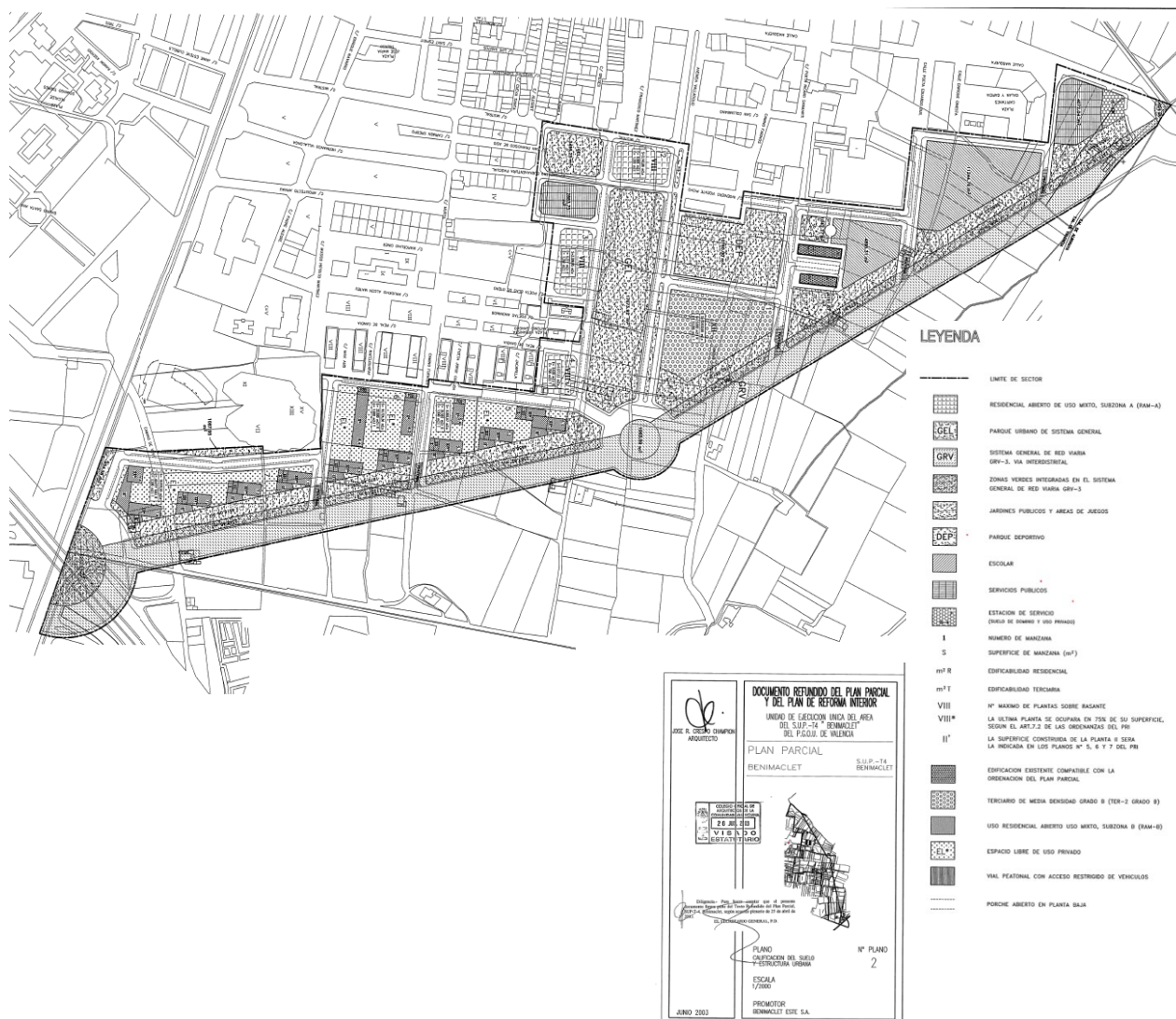
Las edificaciones de mayor altura, alineadas al frente de la Ronda Norte, permiten liberar suelo sobre su espacio posterior consiguiendo reducir la presión urbanística y el impacto visual sobre las edificaciones colindantes y preexistentes en el suelo urbano ubicado en el entorno inmediato del Plan Parcial. El aumento de edificabilidad residencial en las manzanas situadas al sur del Plan se proyecta con la intención de aproximar la calificación residencial sobre el borde consolidado de la ciudad ya dotada de infraestructuras."



Volumetría propuesta en el PAI Benimaclet Este, ordenación del vigente PP.

El "Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable nº4 "Benimaclet" del PGOU de València", PP), siendo este el Documento Refundido del Plan Parcial y de Reforma Interior de Mejora, es aprobado definitivamente por Pleno de Ayuntamiento el 25 de abril de 2003.

DATOS GENERALES DEL SECTOR	ALTERNATIVA 0	
	PG-PP-PRIM- 2003 PLANEAMIENTO VIGENTE	
SUPERFICIE SECTOR (SBS)	268.575,56	m2s
Superficie enclave urbano (Resid Prex.)	1.200,00	m2s
Red Primaria externa (PRV ADSCRITA)	3.878,00	m2s
Red Primaria INSCRITA (Parque)	21.170,17	m2s
Red Primaria INSCRITA (Comunicaciones) No computable	69.210,30	m2s
Red Primaria perteneciente (Comunicaciones) Computable	15.726,65	m2s
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SCS)	178.195,09	m2s
IEB (SBS)	0,60	m2t/m2s
IER (SBS)	0,52	m2t/m2s
IET (SBS)	0,08	m2t/m2s
EDIFICABILIDAD TOTAL	161.455,00	m2t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	139.928,00	m2t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	21.527,00	m2t



6. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

De conformidad con el artículo 117 del TRLOTUP, el presente Programa tiene por objeto la identificación del ámbito de la Actuación Integrada que se pretende acometer y que se circunscribe a la y que se circunscribe a la **Unidad de Ejecución delimitada por ámbito del sector de Suelo Urbanizable nº4 "Benimaclet" (en adelante SUP-T4)**, incorporando los terrenos necesarios para la conexión e integración de la nueva pieza urbana en la trama circundante.

El presente borrador del Programa tiene por objeto anticipar los criterios para:

- Ordenar el proceso de gestión urbanística.
- Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y administración.
- Determinar los derechos y obligaciones de los afectados, delimitando su contenido económico.
- Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.
- Delimitar o redelimitar unidades de ejecución.

El programa de actuación integrada que comprende una unidad de ejecución deberá detallar la planificación de su urbanización y gestión, y si en su caso se requiriese podrá delimitar su ámbito o redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno.

De acuerdo con el artículo 116 del TRLOTUP, el programa de actuación integrada tiene los objetivos legales siguientes:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda
- c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
- e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:
 1. Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.
 2. Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.
- f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

7. CONTENIDO DEL PROGRAMA: DOCUMENTOS QUE LO INTEGRAN

El **contenido** del programa de actuación integrada que se propone presenta dos singularidades.

- La gestión que se propone cuenta con ordenación previa pormenorizada, si bien se contempla una modificación de la misma.
- El proponente reúne los requisitos para la gestión de propietarios.

El artículo 117 del TRLOTUP establece el contenido documental del Programa de Actuación Integrada (PAI), por lo que el mismo será:

○ **Alternativa Técnica** (artículo 117.2 y 3 del TRLOTUP)

a.- **Plano de ordenación** del ámbito de actuación previamente aprobada, que refleja la ordenación pormenorizada que va a ser objeto de modificación.

b.- **Memoria justificativa** del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con su entorno, incluyendo plano total de la actuación reflejando el ámbito de la unidad y de las obras complementarias necesarias para la integración.

c.- **Proyecto de Urbanización** en los términos definidos en el artículo 182 Y 184 del TRLOTUP y el documento de contenido mínimo publicado por el Ayuntamiento de València

- Memoria descriptiva
- Planos de conjunto y de detalle
- Mediciones
- Plan de etapas o fases de la obra
- Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental
- Pliego de prescripciones técnicas particulares

- Referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
- Estudio de seguridad y salud
- Estudio geotécnico
- Estudio de gestión de residuos

Documentos complementarios, en su caso

- Documentos del Organismo de Cuenca
 - Afección a Dominio Público Hidráulico
 - Justificación de disponibilidad de Recursos Hídricos
 - Incidencia en el Régimen de Corrientes
- Estudio Acústico
- Estudio de movilidad (en base a la Ley de Movilidad de la Comunidad Valenciana)

d.- **Inventario preliminar** de construcciones y plantaciones, cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización, identificando si hay inmuebles protegidos.

e.- **INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO:** El programa de actuación integrada se acompañará de una **Modificación Plan Parcial del Sector SUP-T4 "Benimaclet"** definido por el PGOU de València y con ordenación detallada y aprobada definitivamente por el vigente PP y que este instrumento modificará, reordenando la zonificación, sin afectar a la ordenación estructural en ningún caso. Esta Modificación de Plan Parcial se tramitará y aprobará junto al programa de actuación integrada.

Se acompañará de Estudio de Integración Paisajística (EIP) y además se incorpora un documento adicional "Encuesta de Preferencias de Paisaje" para Participación Pública, que servirá para la redacción del EIP para la identificación y valoración de las unidades de paisaje.

○ **Proposición Jurídico-Económica**

Consistirá en una memoria y un convenio urbanístico.

Su contenido debe ser acorde a la legislación urbanística vigente (artículo 117.4 del TRLOTUP). Este documento tendrá por objeto regular las obligaciones y derechos del urbanizador y de la administración y contendrá al menos los siguientes aspectos:

A) Estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo totales, según los conceptos enunciados en el artículo 150 del TRLOTUP, desglosado para cada uno de ellos

- Costes por fases y partidas
- Cargas globales máximas
- Cargas unitarias repercutidas por metros cuadrado de terrenos originarios y por unidad de aprovechamiento

Dentro de los conceptos constitutivos de las cargas de la actuación encontramos:

- Coste de las Obras programadas
- La definición de las infraestructuras y servicios de la urbanización y sus calidades, así como las características de la totalidad de las redes de servicio y viaria, que vienen definidas en el Proyecto de Urbanización
- Honorarios profesionales por Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra
- Gastos de gestión

Conforme al artículo 150.1 c) del TRLOTUP, los gastos de gestión del urbanizador se cuantifican como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, y suponen los gastos generales y financieros, relativos a:

- i. el mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

- ii. Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
 - iii. Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de la actuación.
- Beneficio empresarial del urbanizador.
- B)** Forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.
- C)** Plazos propuestos para la ejecución del programa, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación.
- D)** Memoria de viabilidad económica y/o de sostenibilidad económica, en su caso

8. CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO

El desarrollo propuesto no modifica la delimitación marcada por el planeamiento vigente, remitiéndose pues el presente documento a la justificación que se contenía en el Plan de Reforma Interior de Mejora (Documento Refundido del Plan Parcial y del Plan de Reforma Interior de Mejora) SUP T-4 Benimaclet aprobado el 25 de abril de 2003 (publicado en el BOP el 10 de julio de 2003), planeamiento actualmente vigente en el sector y en el que queda delimitado el ámbito objeto de este Programa.



En lo que se refiere a las obras complementarias que se proponen como necesarias o convenientes a incluir en la ejecución de la urbanización de este entorno se encuentran las contempladas en el propio Plan Parcial y la Modificación objeto de este Programa, donde se incorporaban las obras complementarias necesarias para la adecuada conexión de la Unidad con los viales adyacentes.

En este sentido se prevé la urbanización de la calle Doctor Vicent Zaragozá con Camino de Vera, calle Diógenes López Mecho "Metge", Calle del Llorio Blau Devesa, Calle de Mistral, Calle de l'Ingeniero Vicent Pichó y calle d'Emill Baró, tal y como aparece en el plano que se refleja en la página siguiente y se acompaña como anexo al presente documento.

Además, el sector se conecta con todos los servicios básicos e infraestructuras que se encuentran fuera del ámbito y recoge las condiciones establecidas en los informes previos municipales y en las características marcadas por las compañías suministradoras.

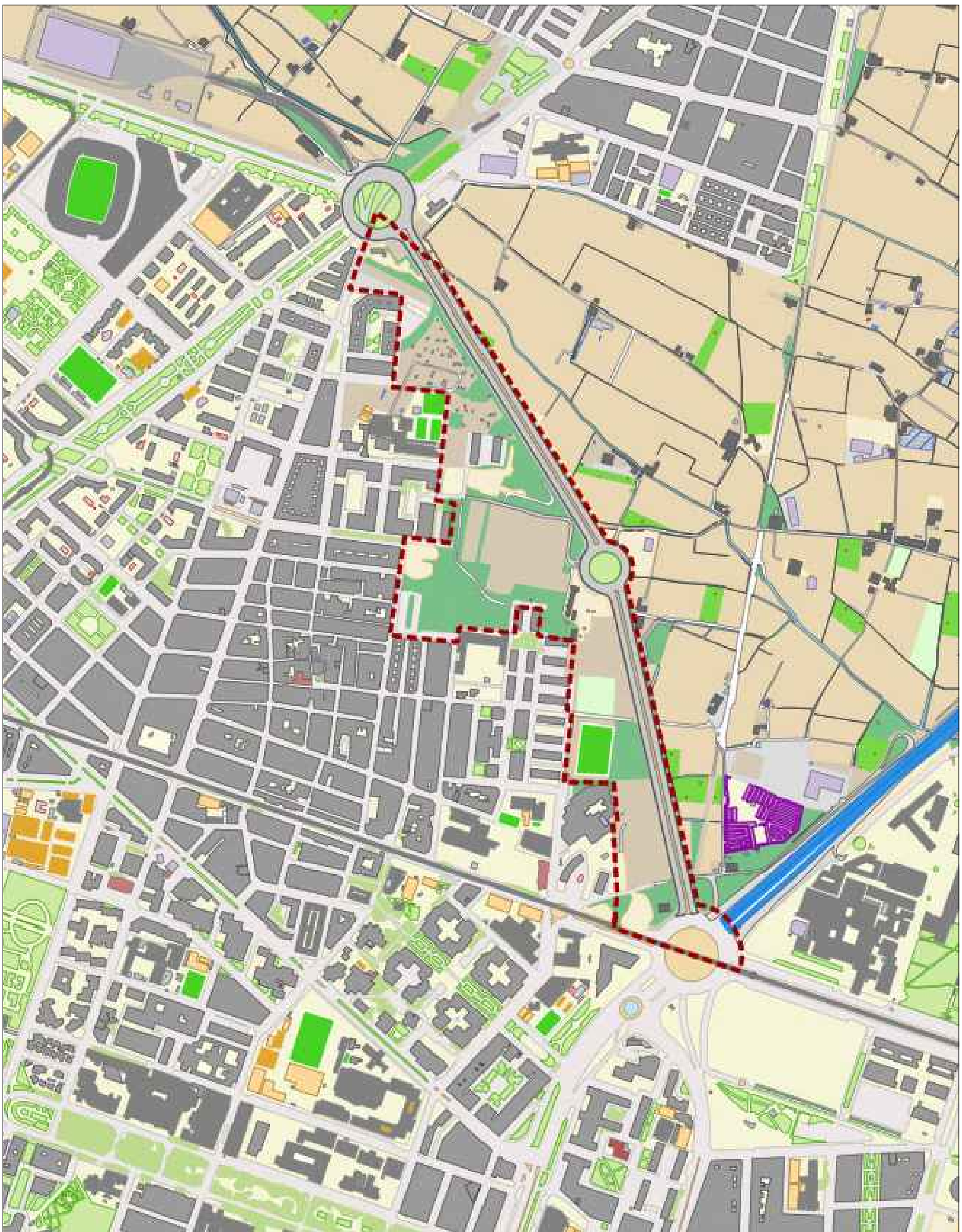
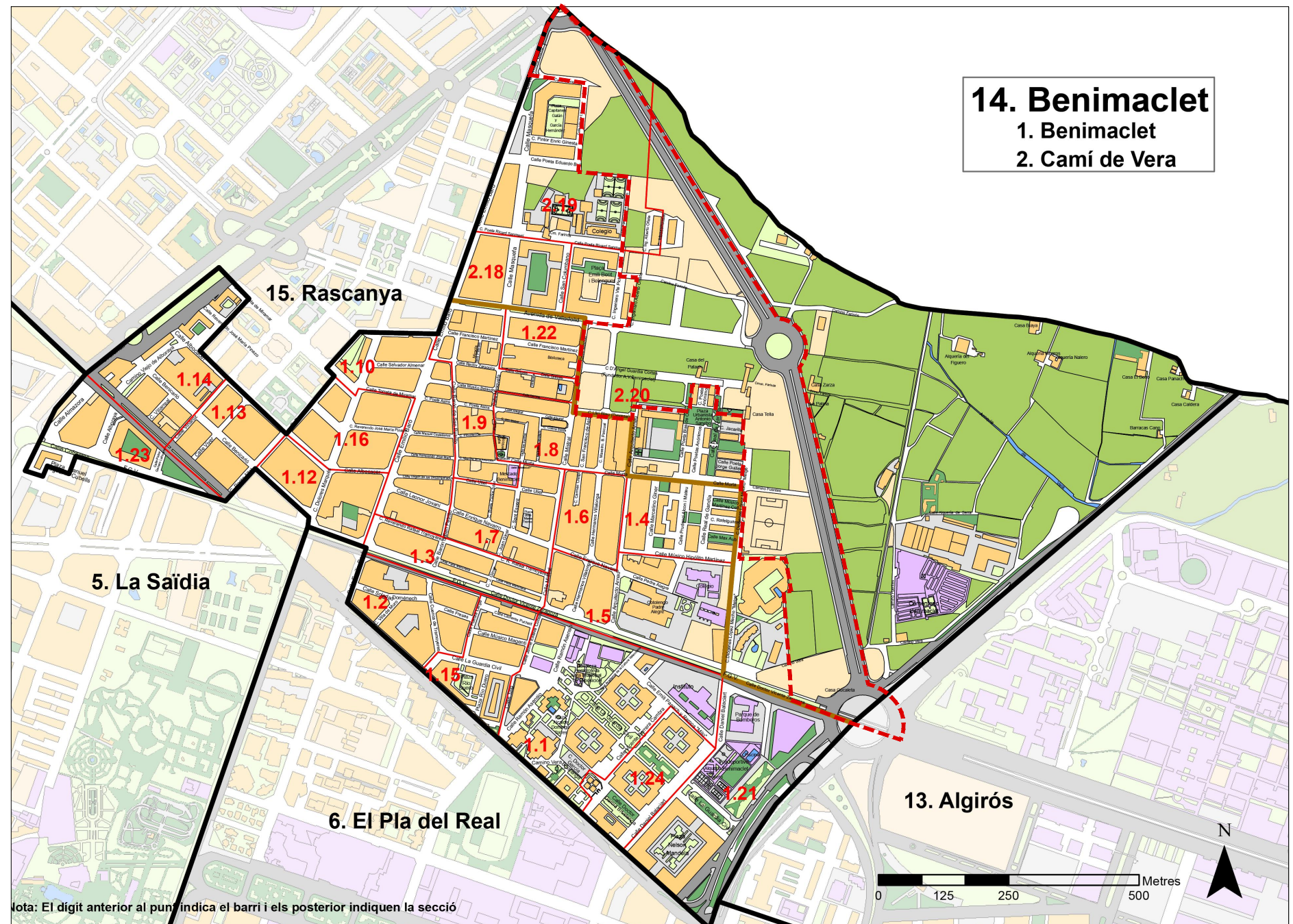
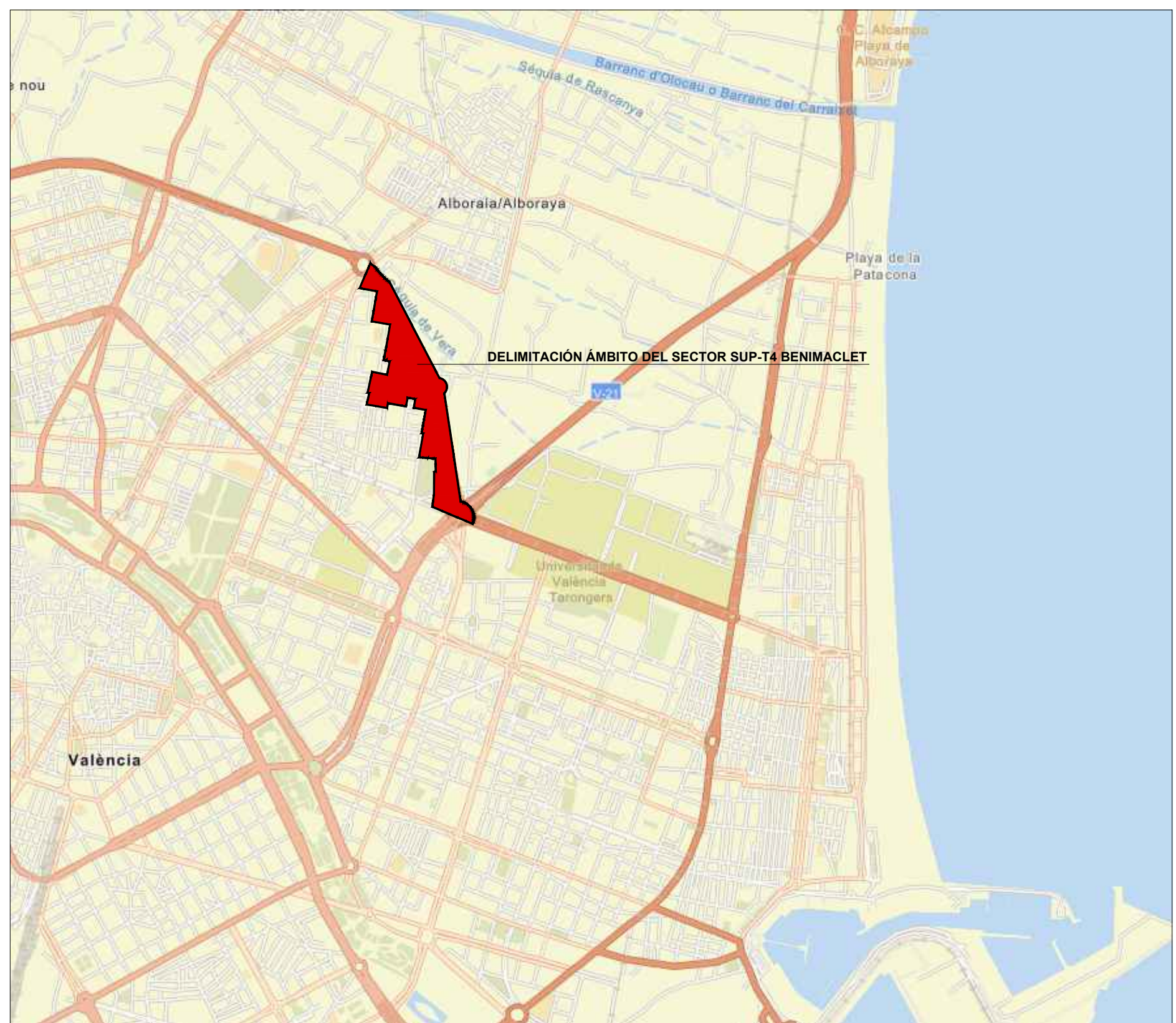
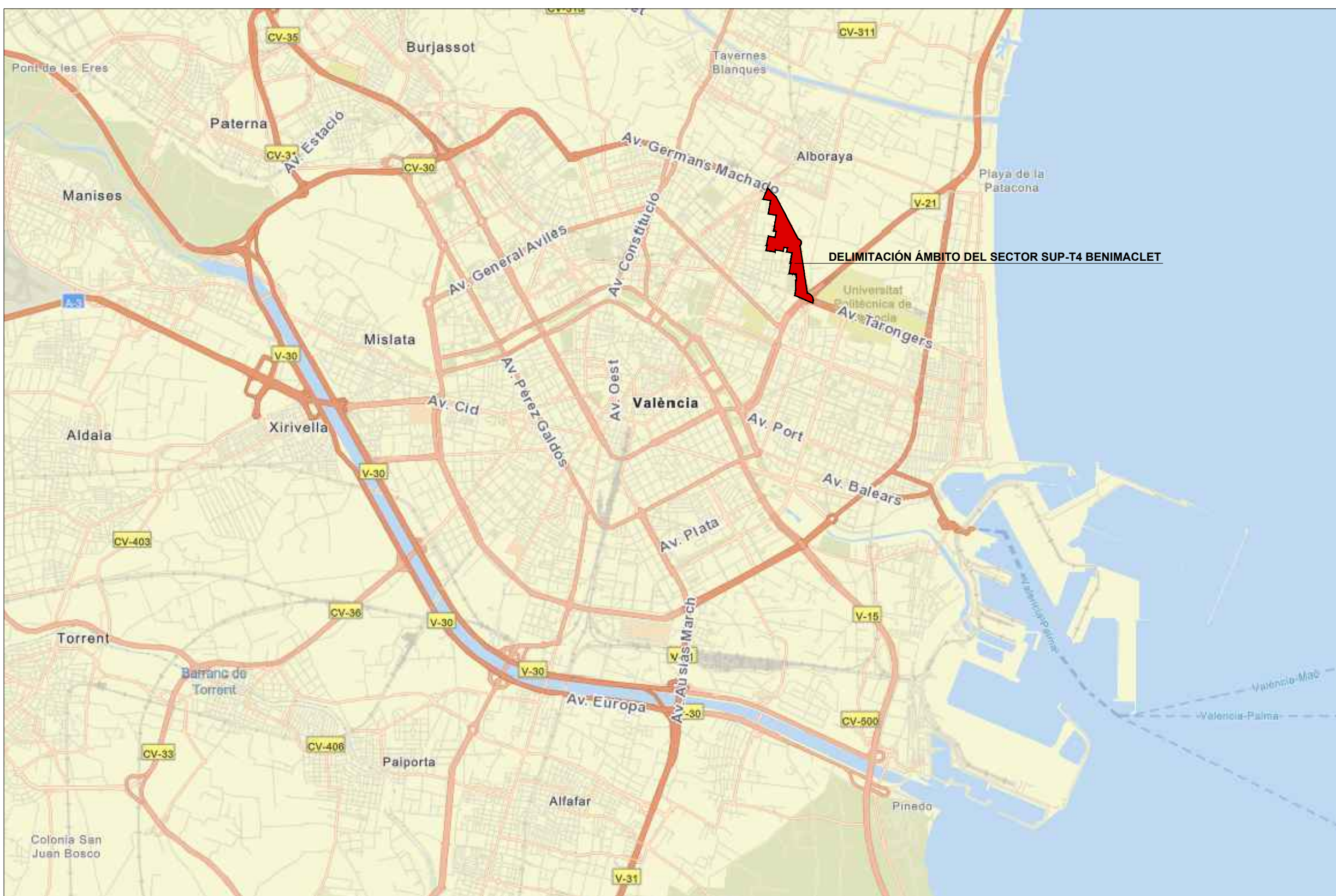
Las conexiones de los distintos servicios urbanísticos se definen y justifican en el Proyecto de Urbanización que recoge en sus definiciones técnicas las exigencias y necesidades manifestadas por las distintas compañías suministradoras

Valencia, enero 2025

**EQUIPO REDACTOR
AICEQUIP S.L.**

9. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

AT01	Encuadre Territorial. Emplazamiento	s/e
AT02	Ámbito sobre topográfico actual	1/2.000
AT03	Ordenación y usos	1/2.000
AT04	Condiciones de conexión e integración con el entorno. Obras complementarias	1/2.000



Proponente: **AGRUPACI3N DE INTER3S URBAN3STICO
SECTOR SUP T.4 BENIMACLET DEL PGOU
DE VAL3NCIA**

Equipo Redator:
AIC EQUIP, S.L.

AIC EQUIP, S.L.

AICEQUIP
arquitectos & ingenieros

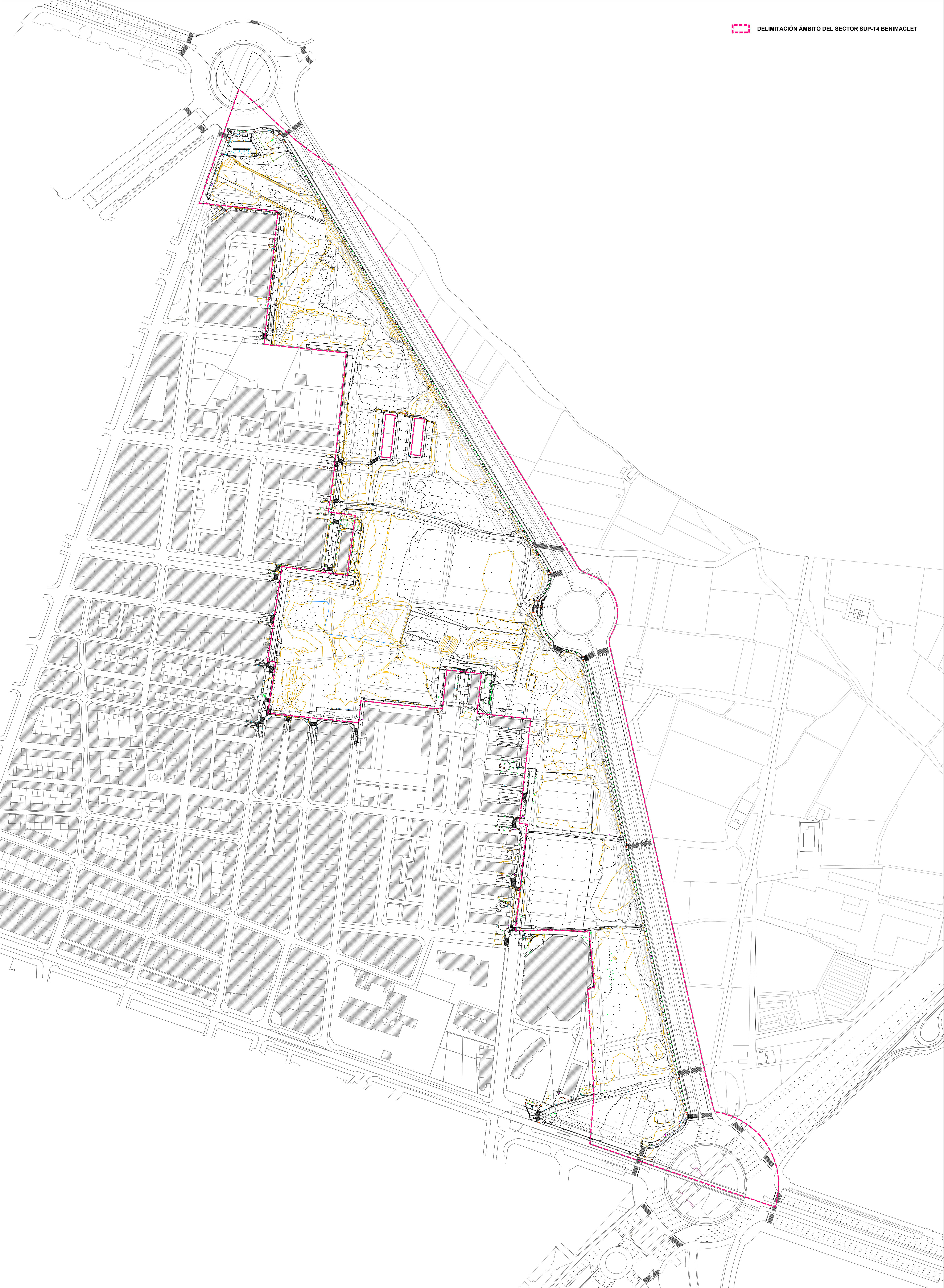


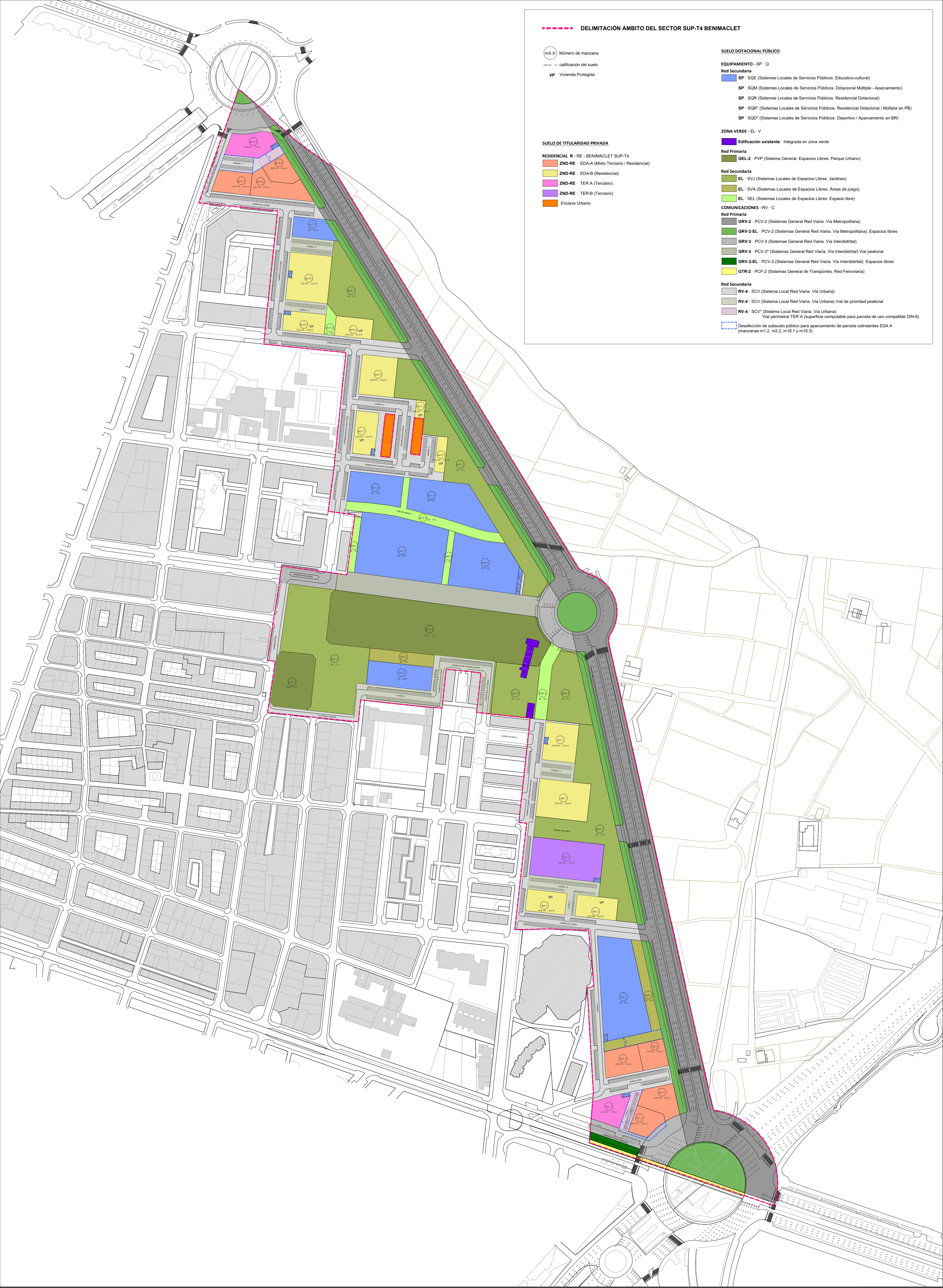
Arquitectos
Gabriel Doménech
Marta Carratalá
Andrés Puertas

Alternativa Técnica.
Programa de Actuación Integrada
S.U.P.-T4 "Benimaclet"
Valencia

Ref: 18050AI-01
Plano: Situación y Emplazamiento
Escala: s/e
Fecha: Enero 2025







DELIMITACIÓN ÁMBITO DEL SECTOR SUP-T4 BENIMACLET

(mX.X) Número de manzana

ZND-RE: XX calificación del suelo

VP Vivienda Protegida

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

EQUIPAMIENTO - SP - Q

Red Secundaria

- SP - SQE (Sistemas Locales de Servicios Públicos. Educativo-cultural)
- SP - SQM (Sistemas Locales de Servicios Públicos. Dotacional Múltiple - Aparcamiento)
- SP - SQR (Sistemas Locales de Servicios Públicos. Residencial Dotacional)
- SP - SQR* (Sistemas Locales de Servicios Públicos. Residencial Dotacional / Múltiple en PB)
- SP - SQD* (Sistemas Locales de Servicios Públicos. Deportivo / Aparcamiento en BR)

ZONA VERDE - EL - V

Edificación existente Integrada en zona verde

Red Primaria

GEL-2 - PVP (Sistema General. Espacios Libres. Parque Urbano)

Red Secundaria

- EL - SVJ (Sistemas Locales de Espacios Libres. Jardines)
- EL - SVA (Sistemas Locales de Espacios Libres. Áreas de juego)
- EL - SEL (Sistemas Locales de Espacios Libres. Espacio libre)

COMUNICACIONES - RV - C

Red Primaria

- GRV-2 - PCV-2 (Sistemas General Red Vial. Vía Metropolitana)
- GRV-2-EL - PCV-2 (Sistemas General Red Vial. Vía Metropolitana). Espacios libres
- GRV-3 - PCV-3 (Sistemas General Red Vial. Vía Interdistrital)
- GRV-3 - PCV-3* (Sistemas General Red Vial. Vía Interdistrital) Vial peatonal
- GRV-3-EL - PCV-3 (Sistemas General Red Vial. Vía Interdistrital). Espacios libres
- GTR-2 - PCF-2 (Sistemas General de Transportes. Red Ferroviaria)

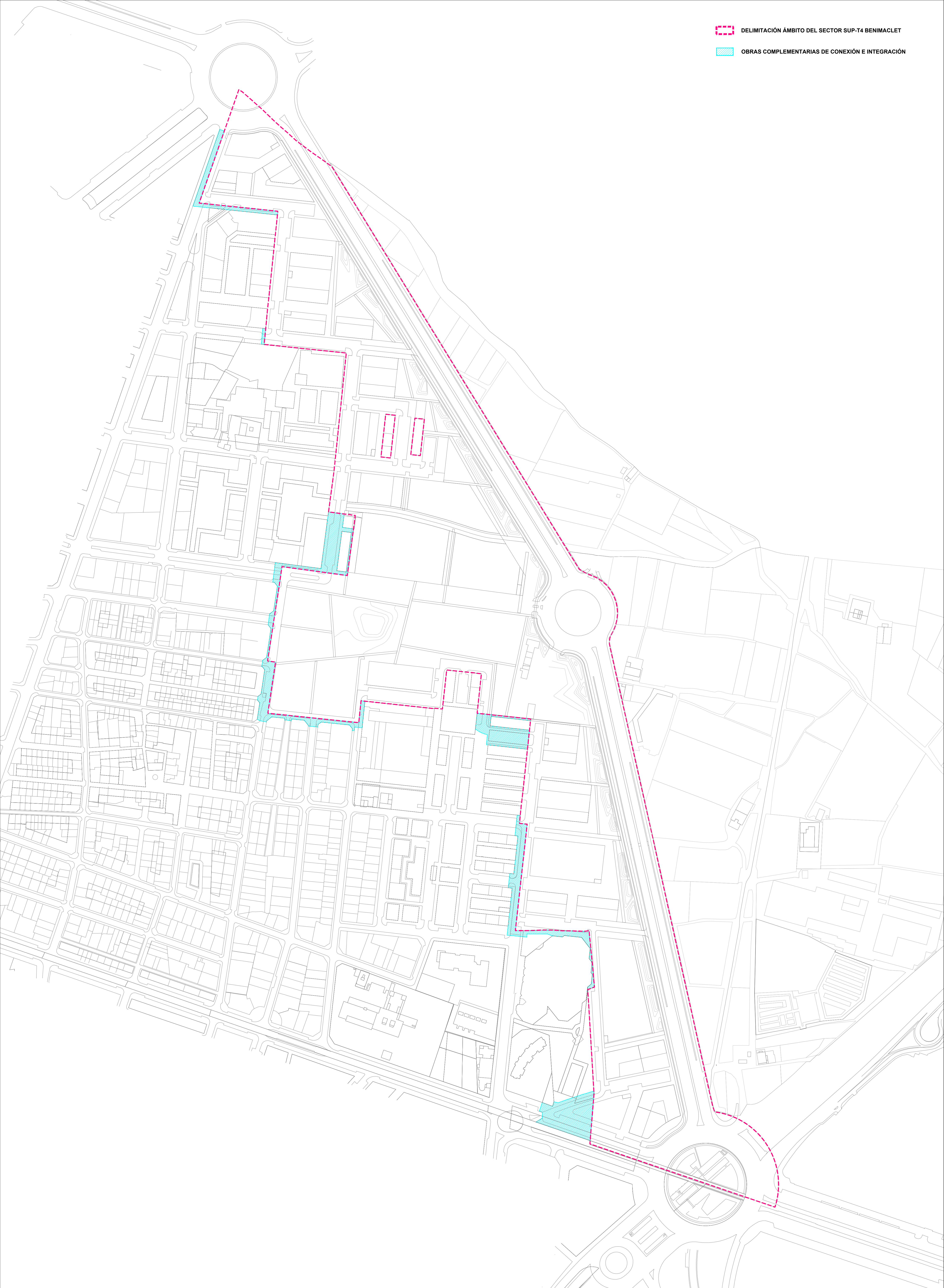
Red Secundaria

- RV-4 - SCV (Sistema Local Red Vial. Vía Urbana)
- RV-4 - SCV (Sistema Local Red Vial. Vía Urbana) Vial de prioridad peatonal
- RV-4 - SCV* (Sistema Local Red Vial. Vía Urbana) Vial perimetral TER A (superficie computable para parcela de uso compatible DIN-6)
- Desafectación de subsuelo público para aparcamiento de parcela colindantes EDA A (manzanas m1.2, m2.2, m18.1 y m18.3)

SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA

RESIDENCIAL R - RE - BENIMACLET SUP-T4

- ZND-RE - EDA-A (Mixto Terciario / Residencial)
- ZND-RE - EDA-B (Residencial)
- ZND-RE - TER A (Terciario)
- ZND-RE - TER-B (Terciario)
- Enclave Urbano



 DELIMITACIÓN ÁMBITO DEL SECTOR SUP-T4 BENIMACLET

 OBRAS COMPLEMENTARIAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

Proponente:
**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
SECTOR SUP T.4 BENIMACLET DEL PGOU
DE VALÈNCIA**

Equipo Redactor:
AICEQUIP, S.L.

Calle Reta-Maria Gorda 16, Valencia - Calle José Ortega y Gasset 22 - 1ª Local 3, Madrid (España) - Av. Petit Thouars, Nº 1775, 13015 Liria (Valencia)
www.aicequip.com Tel (+34) 963 355 630

Arquitectos
**Gabriel Doménech
Marta Carratalá
Andrés Puertas**

**Alternativa Técnica.
Programa de Actuación Integrada
S.U.P.-T4 "Benimaclet"
Valencia**

Ref: 18050AT-04
Plano: Condiciones de conexión e integración con el entorno.
Obras complementarias.
Escala: A1-1/2.000 - A3-1/4.000
Fecha: Enero 2025

