

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SUP T-4 Benimaclet

MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
SUP T-4 BENIMACLET, de 25 de abril de 2003

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 VALÈNCIA

Equipo técnico Redactor:

AIC EQUIP, S.L.

Equipo técnico redactor y colaborador:		AICEQUIP S L
Director General – Arquitecto		Gabriel Doménech
Abogada		Teresa Pena
Arquitecta/o		Andrés Puertas
		Marta Carratalá

PROPONENTE

Nombre: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR SUP T4 BENIMACLET DEL PGOU DE VALENCIA

NIF: V-40629198

Dirección: C/ Les Moreres, 14 bajo

CP: 46012

Municipio: Valencia

Provincia: Valencia

REPRESENTANTE LEGAL

METROVACESA S.A., en calidad de Presidente de la AIU representada por la persona física:

Dña. PILAR SALVADOR CORELLA

C/ Quintanavides, 13. Parque Empresarial Vía Norte

28050 Madrid

NIF: 18433921-L

EQUIPO REDACTOR Y COLABORADOR

La AIU contrata a **AIC EQUIP, S.L.** la redacción del presente "MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL UE - SECTOR SUP T-4 "BENIMACLET (VALENCIA)" como parte de la documentación que conforma su alternativa técnica.

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:

Yolanda Cervera, Arquitecta

Amparo Fenollosa, Arquitecta Técnica

Pablo Lafargue, Ingeniero Industrial

A. DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. OBJETO**
- 1.2. ANTECEDENTES**
 - 1.2.1. Antecedentes Urbanísticos
 - 1.2.2. Antecedentes Administrativos
 - 1.2.3. Identificación del Proponente
- 1.3. REGIMEN JURÍDICO**
 - 1.3.1. Legislación urbanística aplicable
 - 1.3.2. Competencia y documentación
- 1.4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO**
- 1.5. CONDICIONES GEOGRÁFICAS**
 - 1.5.1. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO
 - 1.5.2. FACTORES SOCIALES
 - 1.5.3. FACTORES AMBIENTALES Y TERRITORIALES EN EL ÁMBITO
 - 1.5.4. USOS PRESENTES EN EL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 1.6. CONDICIONES INSTITUCIONALES**
 - 1.6.1. CONDICIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL
 - 1.6.2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN
- 1.7. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL**
 - 1.7.1. AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA
 - 1.7.2. PATRIMONIO CULTURAL
 - 1.7.3. INFRAESTRUCTURA VERDE

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN**
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS GENERALES DE LA PLANIFICACION**
 - 2.2.1. DOCUMENTOS BASE PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS OBJETIVOS
 - 2.2.1.1 Estrategia Integral participativa de Benimaclet "Benimaclet és futur"
 - 2.2.1.2 Informe de la DG de Ordenación urbanística del Ayuntamiento de Valencia de 20 de mayo de 2021
 - 2.2.1.3 Plan Especial del Área Funcional Benimaclet (en tramitación)
 - 2.2.2. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS
 - 2.2.3. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROMENORIZADA A LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES
 - 2.2.4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACION Y JUSTIFICACION DE LA OPCION ADOPTADA
- 2.3. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**
 - 2.3.1. OBJETIVOS, INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD, CON PERSPECTIVA DE GENERO Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO
 - 2.3.2. DELIMITACION Y CARACTERIZACION DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE. COMPATIBILIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA
 - 2.3.3. RED PRIMARIA
 - 2.3.4. DELIMITACION DE ZONAS DE ORDENACION ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

- 2.3.5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- 2.3.6. ORDENACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLEÇ
- 2.3.7. DELIMITACIÓN DE AMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO
- 2.3.8. CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- 2.3.9. CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO
- 2.4. DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED SECUNDARIA. ARTICULO 36 TR LOTUP**
 - 2.4.1. CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 4.1 Reserva de suelo dotacional público no viario
 - 2.4.2. CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 4.2 Y 4.5. Destino a zona verde del suelo dotacional público no viario
 - 2.4.3. CONDICIÓN DIMENSIONES ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES
 - 2.4.4. EQUIPAMIENTOS
 - 2.4.5. CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 4.3 Juego de infancia
 - 2.4.6. CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 4.4 Y 5.3 Reservas de plazas de aparcamiento
 - 2.4.7. CONDICIONES DIMENSIÓN DE LA RED VIARIA
 - 2.4.8. DOTACIÓN MÍNIMA DE SUELO COMERCIAL
 - 2.4.9. CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 8
 - 2.4.10. ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL
- 2.5. DELIMITACIÓN DE SUBZONAS DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**
- 2.6. REGULACIÓN DETALLADA DE USOS DEL SUELO DE CADA SUBZONA**
- 2.7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y FIJACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO**
- 2.8. FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES**
- 2.9. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**
- 2.10. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO**
- 2.11. MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA**
- 2.12. RESERVA EXIGIBLE PARA VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA**
- 2.13. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO A LA ADMINISTRACIÓN**
- 2.14. DESAFECCIÓN DEL SUBSUELO DE PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS**
- 2.15. IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES NO COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO**
- 2.16. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL**
 - 2.16.1. ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE LA BARRERAS ARQUITECTONICAS, URBANÍSTICAS Y DE LA COMUNICACIÓN
 - 2.16.2. LEY 3/2011 DE COMERCIO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y PATSECOVA
- 2.17. AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO**
 - 2.17.1. IMPACTOS SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL
 - 2.17.2. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
- 2.18. MAGNITUDES DE LA ORDENACIÓN**
 - 2.18.1. DATOS GENERALES DEL SECTOR
 - 2.18.2. CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS DEL SECTOR
 - 2.18.3. CUADRO RESUMEN DE DOTACIONES PÚBLICAS
 - 2.18.4. CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES
- 2.19. CONCLUSIÓN**
- ANEXO 1 IMÁGENES DE LA PROPUESTA DE ORDENACION**

3. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01. Encuadre territorial. Situación y emplazamiento
- I.02. Ámbito del sector sobre ortofoto
- I.03. Estado actual. Usos, aprovechamientos, edificaciones e infraestructuras existentes sobre topográfico.
- I.04. Estructura de la propiedad del suelo según catastro.
- I.05. Estructura de la propiedad del suelo. Ubicación derechos del proponente.
- I.06. Planeamiento vigente. Plan Parcial del Sector SUP T-4 "Benimaclet"

4. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MEMORIA

4.1. INTRODUCCIÓN

- 4.1.1. OBJETIVOS
- 4.1.2. ALCANCE

4.2. ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

- 4.2.1. Alternativa 0 Planeamiento vigente
- 4.2.2. Alternativa 1
- 4.2.3. Alternativa 2
- 4.2.4. Alternativa seleccionada

4.3. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

- 4.3.1. DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE
- 4.3.2. DEFINICIÓN DEL ÁMBITO.CUENCA VISUAL
- 4.3.3. DETERMINACIÓN DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN
- 4.3.4. DELIMITACIÓN, DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE Y RECURSOS PAISAJISTICOS
 - 4.3.4.1 Unidades de Paisaje
 - 4.3.4.2 Recursos Paisajísticos

4.4. VALORACIÓN DEL PAISAJE

- 4.4.1. CALIDAD DEL PAISAJE
 - 4.4.1.1 Valoración de la calidad paisajísticas de las Unidades de Paisaje
 - 4.4.1.2 Objetivos de calidad de las Unidades de Paisaje
 - 4.4.1.3 Valoración de la calidad paisajística de los Recursos Paisajísticos
 - 4.4.1.4 Objetivos de calidad de los Recursos Paisajísticos
- 4.4.2. COEFICIENTE DE VISIBILIDAD (V)
- 4.4.3. VALOR PAISAJISTICO (VP)
- 4.4.4. FRAGILIDAD DEL PAISAJE (FP) Y FRAGILIDAD VISUAL (FV)
 - 4.4.4.1 Descripción del método
 - 4.4.4.2 Fragilidad del paisaje (FP)
 - 4.4.4.3 Fragilidad visual (FV)

4.5. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- 4.5.1. CARACTERIZACIÓN DE POSIBLES IMPACTOS SOBRE LA CALIDAD VISUAL Y EL PAISAJE
 - 4.5.1.1 Identificación y valoración de impactos
 - 4.5.1.2 Calificación de impactos
- 4.5.2. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA FRAGILIDAD DEL PAISAJE

4.6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACION VISUAL.VISIBILIDAD.

- 4.6.1. ESTUDIO DE VISIBILIDAD

- 4.6.2. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL
- 4.7. MEDIDAS Y NORMAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJSTICA**
 - 4.7.1. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL
 - 4.7.2. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN VISUAL DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES
 - 4.7.3. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
 - 4.7.4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN SONORA Y LUMÍNICA
- 4.8. RESULTADOS Y CONCLUSIONES**
- 4.9. PROGRAMAS DE IMPLEMENTACION**
- 4.10. PLANOS**
 - P00. Situación y emplazamiento
 - P01. Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos
 - P02. Cuenca visual
 - P03. Puntos de observación
 - P03.1. Punto de observación principal 1. Cuenca visual
 - P03.2. Punto de observación principal 2. Cuenca visual
 - P03.3 Punto de observación principal 3. Cuenca visual
 - P03.4 Punto de observación secundario 1. Cuenca visual
 - P03.5 Punto de observación secundario 2. Cuenca visual
 - P03.6 Punto de observación secundario 3. Cuenca visual
 - P03.7 Punto de observación secundario 4. Cuenca visual
 - P04. Mapa de visibilidad
 - P05. Infraestructura verde

ANEXO I. FICHAS UNIDADES DE PAISAJE

ANEXO II. FICHAS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

PLAN DE PARTICIPACION PÚBLICA

- 4.11. MARCO LEGAL**
- 4.12. OBJETIVOS**
 - 4.12.1. OBJETIVOS GENERALES
 - 4.12.2. OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACION PÚBLICA
 - 4.12.3. OBJETIVOS DE LA ADMINISTRACIÓN
- 4.13. PUBLICO INTERESADO**
- 4.14. METODOLOGÍA Y FASES DE LA PARTICIPACIÓN**
 - 4.14.1. METODOLOGÍA
 - 4.14.2. FASES DE LA PARTICIPACION PÚBLICA
- 4.15. ENCUESTA**
 - 4.15.1. CUESTIONARIO
 - 4.15.2. VALORACIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE
 - 4.15.3. VALORACIÓN DE RECURSOS PAISAJÍSTICOS
 - 4.15.4. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 5.1. OBJETO DEL DOCUMENTO**
- 5.2. NORMATIVA APLICABLE**
- 5.3. PROCEDENCIA SOBRE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
- 5.4. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**
- 5.5. DATOS SOCIOECONÓMICOS DE VALENCIA: DATOS ESTADÍSTICOS**

- 5.6. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN
- 5.7. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL
- 5.8. PRESUPUESTOS MUNICIPALES DE VALENCIA: ESTRUCTURA DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES
- 5.9. DETERMINACIÓN DEL RATIO DE GASTOS E INGRESOS POR HABITANTE
- 5.10. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCION DE LA URBANIZACIÓN
- 5.11. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
- 5.12. CONCLUSIÓN
- 6. MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA, FAMILIA Y ORIENTACIÓN SEXUAL
- 6.1. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO
- 6.2. IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA
- 6.3. IMPACTO POR RAZON DE ORIENTACIÓN SEXUAL

B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales

- Artículo 1.1. Ámbito del planeamiento
- Artículo 1.2. Objeto de la modificación del Plan Parcial
- Artículo 1.3. Vigencia, revisión y modificación
- Artículo 1.4. Efectos de la aprobación del Plan
- Artículo 1.5. Obligatoriedad
- Artículo 1.6. Publicidad
- Artículo 1.7. Interpretación
- Artículo 1.8. Administración actuante.
- Artículo 1.9. Actos sujetos a licencia
- Artículo 1.10. Régimen de fuera de ordenación
- Artículo 1.11. Documentación de la Modificación del Plan Parcial
- Artículo 1.12. Zona de ordenación urbanística
- Artículo 1.13. Terminología y conceptos básicos
- Artículo 1.14. Equivalencias

TÍTULO SEGUNDO. DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO. Unidad de ejecución

- Artículo 2.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución
- Artículo 2.2. Gestión Urbanística
- Artículo 2.3. Proyectos de Urbanización

CAPÍTULO SEGUNDO. Desarrollo y ejecución de la Modificación del Plan Parcial

- Artículo 2.4. Régimen de propiedad del suelo y cesiones
- Artículo 2.5. Área de reparto y aprovechamiento tipo
- Artículo 2.6. Estudios de detalle

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 3.1. Condiciones generales
- Artículo 3.2. Normas generales de la urbanización y condiciones técnicas de las obras
- Artículo 3.3. Integración de la perspectiva de género

TITULO CUARTO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: LOS USOS PORMENORIZADOS Y RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO. Estructura urbana

- Artículo 4.1. División en subzonas
- Artículo 4.2. Ordenación Urbanística
- Artículo 4.3. Uso y dominio del suelo
- Artículo 4.4. Edificabilidad
- Artículo 4.5. Suelo destinado a viviendas sujetas a régimen de protección pública (VPP)
- Artículo 4.6. Condiciones generales de la edificación
- Artículo 4.7. Condiciones de emplazamiento
- Artículo 4.8. Dotación de plazas de aparcamiento
- Artículo 4.9. Cerramiento de parcela
- Artículo 4.10. Otras consideraciones

CAPÍTULO SEGUNDO. Condiciones particulares de aplicación en la subzona en la subzona ZND-RE ST-4 Benimaclet EDA-A

- Artículo 4.11. Ámbito
- Artículo 4.12. Régimen de usos compatibles y prohibidos
- Artículo 4.13. Edificabilidad
- Artículo 4.14. Condiciones de la parcela
- Artículo 4.15. Condiciones de volumen y forma de los edificios
- Artículo 4.16. Condiciones de subsuelo público desafectado

CAPÍTULO TERCERO. Condiciones particulares de aplicación en la subzona ZND-RE ST-4 Benimaclet EDA-B

- Artículo 4.17. Ámbito
- Artículo 4.18. Régimen de usos compatibles y prohibidos
- Artículo 4.19. Edificabilidad
- Artículo 4.20. Condiciones de la parcela
- Artículo 4.21. Condiciones de volumen y forma de los edificios
- Artículo 4.22. Condiciones estéticas y funcionales de la edificación

CAPÍTULO CUARTO. Condiciones particulares de aplicación en la subzona ZND-RE ST-4 Benimaclet TER-A

- Artículo 4.23. Ámbito
- Artículo 4.24. Régimen de usos compatibles y prohibidos
- Artículo 4.25. Edificabilidad
- Artículo 4.26. Condiciones de la parcela
- Artículo 4.27. Condiciones de volumen y forma de los edificios
- Artículo 4.28. Condiciones estéticas y funcionales de la edificación

CAPÍTULO QUINTO. Condiciones particulares de aplicación en la subzona ZND-RE ST-4 Benimaclet TER-B

- Artículo 4.29. Ámbito
- Artículo 4.30. Régimen de usos compatibles y prohibidos
- Artículo 4.31. Edificabilidad
- Artículo 4.32. Condiciones de la parcela
- Artículo 4.33. Condiciones de volumen y forma de los edificios
- Artículo 4.34. Condiciones estéticas y funcionales de la edificación

TITULO QUINTO. DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS: EQUIPAMIENTOS, RED VIARIA Y ZONAS VERDES

CAPÍTULO PRIMERO. Condiciones particulares de los equipamientos

- Artículo 5.1. Condiciones particulares de los equipamientos

CAPÍTULO SEGUNDO. Condiciones particulares de la red viaria

- Artículo 5.2. Condiciones particulares de la red viaria

CAPÍTULO TERCERO. Condiciones particulares de las zonas verdes

- Artículo 5.3. Condiciones particulares de las zonas verdes

TITULO SEXTO. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE

CAPÍTULO PRIMERO. Medidas de integración en el paisaje

Artículo 6.1. Actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo de la MPP

Artículo 6.2. Urbanización de los espacios públicos

TITULO SÉPTIMO. DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera

Disposición final segunda

2. FICHAS URBANÍSTICAS

3. FICHA PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

4. PLANOS DE ORDENACIÓN

O.01. Infraestructura verde urbana

O.02. Zonas de ordenación estructural.

O.03. Gestión del suelo: delimitación Unidades de Ejecución.

O.04. Calificación del suelo. Subzonas de ordenación pormenorizada

O.05. Condiciones de volumen y forma. Edificabilidad

O.06. Afecciones Aeronáuticas