

A. DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

1. MEMORIA INFORMATIVA

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SUP T-4 Benimaclet
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJEUCIÓN SECTOR SUP T-4 "BENIMACLET"

Enero 2025

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



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España
Calle Ortega y Gasset, nº 23 – 28006 Madrid · España
Avda. Petit Thouars 1775 Of 1504. Lince · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610

Firmado digitalmente por: 24341131R MANUEL LATORRE (R:P4625200C)
Motivo: Para hacer constar que el presente documento ha sido sometido a información pública por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de abril de 2025.
Fecha y hora: 11.04.2025 14:27:27

Equipo técnico redactor y colaborador:

AICEQUIP S L

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



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España
Calle Ortega y Gasset, nº 23 – 28006 Madrid · España
Avda. Petit Thouars 1775 Of 1504. Lince · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.....	5
1.1. OBJETO.....	5
1.2. ANTECEDENTES	7
1.2.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	7
1.2.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....	9
1.2.3. IDENTIFICACIÓN DEL PROPONENTE.....	13
1.3. REGIMEN JURÍDICO	13
1.3.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE	13
1.3.2. COMPETENCIA Y DOCUMENTACIÓN.....	14
1.4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	16
1.5. CONDICIONES GEOGRÁFICAS	17
1.5.1. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.....	17
➤ Benimaclet en València	17
➤ Accesibilidad exterior y movilidad en el ámbito	18
1.5.2. FACTORES SOCIALES.....	20
➤ Población.....	21
➤ Indicadores socioeconómicos	21
1.5.3. FACTORES AMBIENTALES Y TERRITORIALES EN EL ÁMBITO	22
➤ Climatología	23
➤ Encuadre Geológico	23
➤ Encuadre Hidrológico.....	23
➤ Hidrología superficial	23
➤ Corredores Territoriales	24
➤ Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000	24
➤ Riesgo de inundación	24
➤ Riesgo ambiental por contaminación acústica.....	25
1.5.4. USOS PRESENTES EN EL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	29
1.6. CONDICIONES INSTITUCIONALES.....	30
1.6.1. CONDICIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y ESTRATÉGICA	30
➤ Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV)	30
➤ Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana	34

(PATRICOVA)	34
➤ Plan de Acción Territorial de la Huerta de Valencia (PATH).	34
1.6.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN	36
➤ Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988 y publicado en el BOP el 14 de enero de 1989.	36
➤ Plan Parcial Benimaclet – SUP T4	37
➤ Determinaciones del Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana 2018	39
➤ Plan Especial del Área Funcional 18 Benimaclet (en tramitación).....	46
1.7. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	48
1.7.1. AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA.....	48
1.7.2. PATRIMONIO CULTURAL.....	49
1.7.3. INFRAESTRUCTURA VERDE	51

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO

El presente expediente tiene por objeto la formulación de la versión inicial de la Modificación del Plan parcial del sector SUP T-4 Benimaclet del Plan General de Valencia. El planeamiento vigente fue aprobado El Ayuntamiento en Pleno, el 25 de abril de 2003, por el que se aprueba el denominado 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.

Este expediente está formulado por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR SUP T4 BENIMACLET DEL PGOU DE VALENCIA (en adelante AIU), inscrita en el Registro Especial de Agrupaciones de Interés urbanístico del Ayuntamiento de Valencia Mediante Resolución GL-294 de 27 de enero de 2020.

Efectuadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53.1 del 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, y superada la fase de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado mediante la emisión de la resolución de Informe ambiental y territorial estratégico de fecha 15.07.2024, procede proseguir la tramitación de la modificación del plan según lo previsto en el artículo 61 del citado Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio:

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:

- a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.
- b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.
- c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente

y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la Conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

Por todo ello, se somete a tramitación la presente versión inicial de la Modificación del Plan Parcial del sector SUP T-4 BENIMACLET, que incorpora todos los requerimientos efectuados en la resolución de Informe ambiental y territorial estratégico de fecha 15.07.24, constando de los siguientes documentos:

1. Memoria informativa y memoria justificativa.
2. Planos de información y ordenación.
3. Normas urbanísticas. –
4. Ficha de gestión. –
5. Estudio de integración paisajística. –
6. Informe de sostenibilidad económica
7. Informe de impacto de género.
8. Informe infancia, adolescencia y familia
9. Estudio acústico

La presente versión inicial del plan se dirige al Excmo. Ayuntamiento de Valencia , como administración competente para su tramitación y aprobación

1.2. ANTECEDENTES

1.2.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

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.

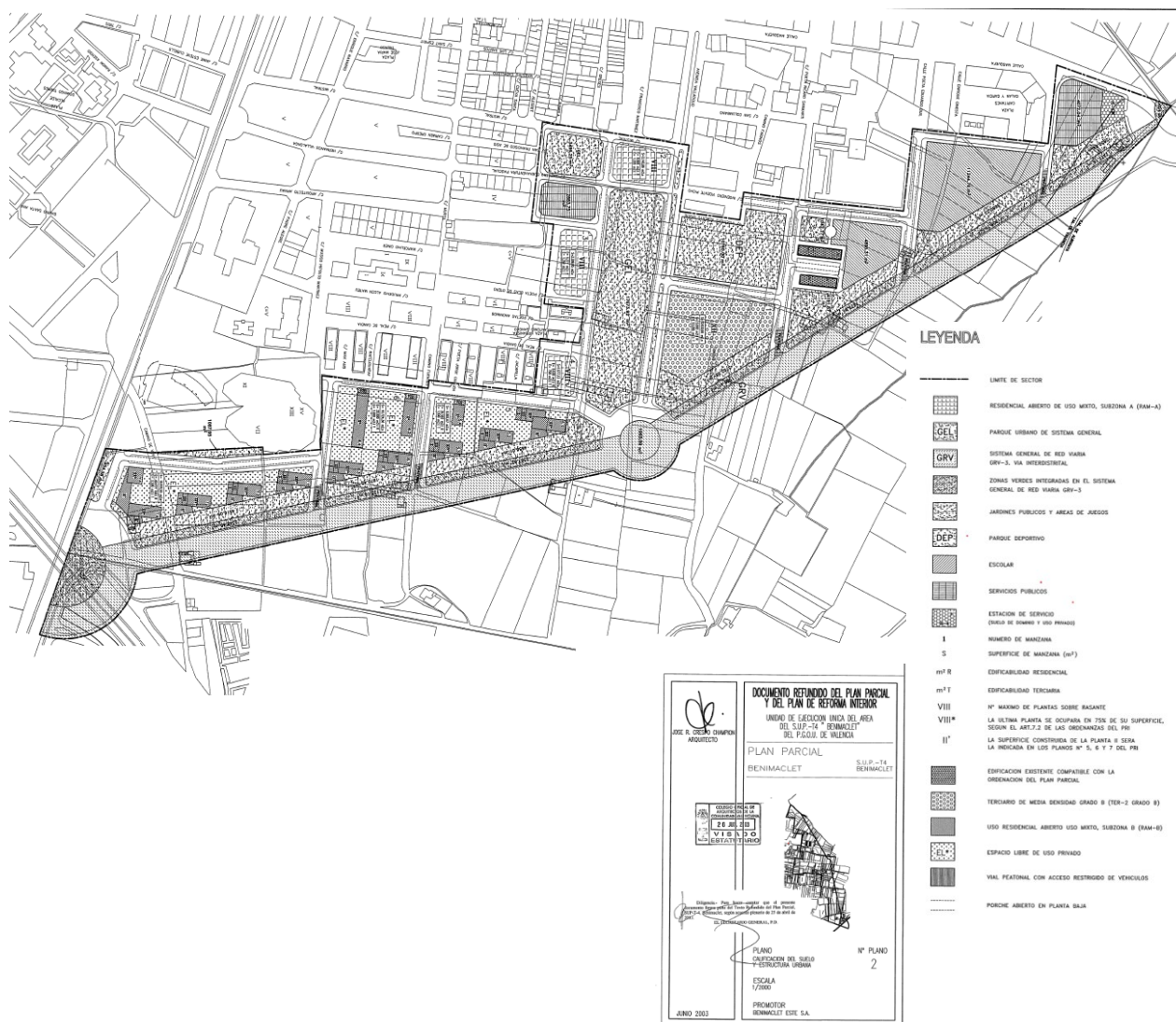
Las edificaciones de mayor altura, alineadas al frente de la Ronda Norte, permiten liberar suelo sobre su espacio posterior consiguiendo reducir la presión urbanística y el impacto visual sobre las edificaciones colindantes y preexistentes en el suelo urbano ubicado en el entorno inmediato del Plan Parcial. 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	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



1.2.2.ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

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 (TRLOTUP), 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 TRLOTUP.

En base al referido acuerdo y con el objeto de continuar con la tramitación de la propuesta de programación presentada por esta Agrupación, se presentó la ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO que analiza e incluye nuevas alternativas en base a las propuestas de ordenación planteadas por el Plan Especial del Área Funcional nº 18 propuestas por "Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio SL" y respetando igualmente los criterios de ordenación definidos en el informe de la Dirección General de Ordenación Urbanística de 20 de mayo de 2021.

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 TRLOTUP.

El Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica de la Conselleria 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, 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

1.2.3. IDENTIFICACIÓN DEL PROPONENTE

Proponente: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
SECTOR SUP T4 BENIMACLET DEL PGOU DE VALENCIA
CIF: V-40629198
C/ Les Moreres, 14 bajo 46012 Valencia

Representante legal: METROVACESA S.A., en calidad de Presidente de la Comisión Ejecutiva representada por la persona física:
Dña. PILAR SALVADOR CORELLA
C/ Quintanavides, 13. Parque Empresarial Vía Norte
28050 Madrid
NIF: 18433921-L

Condiciones del interesado: La AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR SUP T4 BENIMACLET DEL PGOU DE VALENCIA (en adelante AIU) reúne la condición de interesado en la tramitación de la presente Modificación del Plan Parcial (en adelante MPP) de la Alternativa Técnica.

De acuerdo con los artículos 2.1 y 44.5 del TRLOTUP los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

1.3. REGIMEN JURÍDICO

1.3.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

La legislación urbanística aplicable es la siguiente:

Planeamiento urbanístico

- El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia 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 Valencia (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 PEDCU), aprobado definitivamente por Pleno de Ayuntamiento el 28 de junio de 2018.
- 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 Valencia (PATH en adelante)
- DECRETO 21/2023 de 3 de marzo, del Consell, por el que se modifican determinados artículos de la normativa del Plan de acción territorial sectorial del comercio la Comunitat Valenciana (PATSECOVA) aprobado por Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell

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.
 - Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, reglamento general 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.

1.3.2.COMPETENCIA Y DOCUMENTACIÓN

El régimen jurídico aplicable a la presente modificación es el dispuesto en el vigente 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 TR LOTUP), con las siguientes matizaciones derivadas de sus disposiciones transitorias.

La Disposición Transitoria undécima establece:

"Ejecución de los planes:

1. *Los planes aprobados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 o que, por aplicación de la disposición transitoria primera, se aprueben sin adaptarse a este texto refundido, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que ello implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven.*
2. (...)

De conformidad con la referida Disposición Transitoria se deriva que respecto al procedimiento será de aplicación el TR LOTUP, por tanto, a los efectos de procedimiento y competencia en la aprobación de la presente modificación, el artículo 67 del TR LOTUP, establece que la modificación de los planes se realizará por el procedimiento establecido para su aprobación.

El presente documento, pretende, atendiendo a las necesidades del barrio y al nuevo modelo de ciudad más sostenible, concienciado y conectado con sus ciudadanos, reordenar los usos y volúmenes edificables en el sector, sin modificar en ningún caso la red estructural, y sin que estas modificaciones supongan incremento alguno de la edificabilidad o de los aprovechamientos del sector.

La propuesta de ordenación NO modifica la ordenación estructural, e incorpora tanto la calificación como la ubicación y superficie del suelo incluido en la red primaria de suelo dotacional.

La presente propuesta de MPP incide únicamente en la ordenación pormenorizada, incluyendo en esta las determinaciones de los instrumentos de rango superior vigentes y las determinaciones de carácter estructural que estos definen.

Por lo tanto, la nueva ordenación se incorpora sin alterar las definiciones y determinaciones relativas a:

- **Clasificación del suelo.**
- La división del territorio en **zonas de ordenación urbanística.**
- **Delimitación de sectores** definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.
- **Áreas de Reparto** y determinación de los **Aprovechamientos Tipo** correspondientes. La propuesta garantiza el cumplimiento escrupuloso de las limitaciones de carácter estructural.
- **Delimitación de la Red Primaria o Estructural** de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. La ordenación propuesta establece idéntica calificación para la ordenación estructural, e incorpora las alineaciones y superficies de los suelos así calificados. Por tanto, la modificación propuesta tiene un contenido de alcance de ordenación limitado, dentro de los establecidos en el artículo 35 del TR LOTUP, sobre **"determinaciones de la ordenación pormenorizada"**.

Respecto a la documentación, la presente modificación puntual se ajustará a los documentos establecidos en el artículo 39 del TR LOTUP sobre documentación del plan de ordenación pormenorizada (documentos informativos y justificativos, y documentos con eficacia normativa).

1.4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito objeto de la presente modificación se corresponde con el Sector SUP-T4 "Benimaclet" definido por el PGOU de Valencia y con ordenación detallada y aprobada definitivamente por el vigente Documento Refundido del Plan Parcial y del Plan de Reforma Interior aprobado en 2003.

El sector tiene una delimitación irregular, maclándose 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



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

La delimitación exacta de dicho ámbito queda reflejada en los planos de Información de la presente MPP Plano I-001 Encuadre Territorial. Emplazamiento.

1.5. CONDICIONES GEOGRÁFICAS

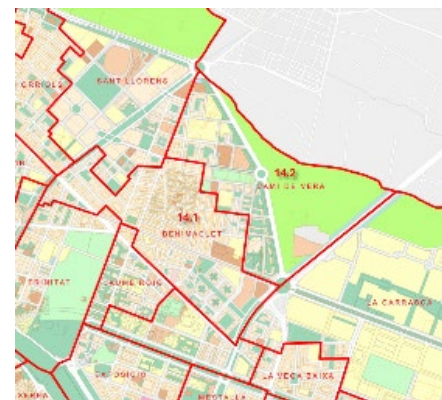
1.5.1. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO

➤ Benimaclet en València

El ámbito está ubicado al norte de la ciudad de Valencia lindando con la huerta norte y dentro del área funcional 18 definida en el PEDCU, con uso global residencial, y delimitada por la Avenida Alfahuir, Bulevar Periférico Norte (ronda norte), Avenida de Cataluña y Avenida Primado Reig. Sin embargo, esta Área Funcional nº18 (en adelante AF-18) no engloba un único barrio, sino que recoge total o parcialmente los barrios de Sant Llorens (Distrito 15 Rascanya), Trinitat (Distrito 5 La Saïdia), Jaume Roig (Distrito 6 El Pla del Real) y Benimaclet y Camí de Vera (Distrito 14 Benimaclet).



El distrito de Benimaclet corresponde al número 14 de la ciudad de València. Está formado por los barrios de Benimaclet (14.1) y Camí de Vera (14.2). El ámbito objeto de la presente MPP está incluido en el barrio Camí de Vera (14.2). El sector limita al norte con el municipio de Alboraya, al este con el distrito de Algirós (13), al Sur con el distrito 6. El Pla del Real y al oeste con los distritos de La Saïdia (5) y Rascanya (15). El distrito ocupa un lugar privilegiado al norte de la ciudad consolidada al lado de la huerta protegida y cercano al mar.



El barrio 14 de Benimaclet está dividido a su vez en dos ámbitos:

- 14.1 Benimaclet
- 14.2 Camí de Vera

Todo el barrio tiene una extensión de 157 hectáreas (ha) de las cuales, 74'3 ha corresponden a Benimaclet, donde se incluye el entorno del núcleo histórico de Benimaclet, y las 82'7 ha restantes a Camí de Vera.

El ámbito objeto del presente informe está incluido dentro del distrito 14.2 Camí de Vera.

Según el Padrón Municipal de Habitantes de fecha 1 de enero de 2023, el distrito de Benimaclet cuenta con una población de 28.317 personas, y tiene una extensión de 157 hectáreas, Su densidad de población es de 180,4 habitantes por metro cuadrado.

➤ **Accesibilidad exterior y movilidad en el ámbito**

El ámbito de la presente MPP, con vocación de relación con el resto de la ciudad, y, por lo tanto, con el barrio de Benimaclet tiene una buena conexión con el resto de València a través del Bulevar Periférico Norte (Ronda Norte), la avenida Cataluña, la avenida Vicent Zaragozá y la avenida Alfahuir, entre otras. Además, el ámbito es muy próximo a la carretera V-21, que conecta con la A-7 en sentido Barcelona.

- Diagnóstico de la movilidad

Tras realizar el análisis de la situación actual de la movilidad en el entorno del sector, se procede a continuación a diagnosticar su estado, con el objetivo de lograr una movilidad urbana más sostenible.

○ Diagnóstico territorial y urbanístico

La propuesta de planeamiento urbanístico establece un crecimiento compatible con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV).

○ Diagnóstico socioeconómico

El incremento de suelo edificable influirá en el mercado laboral, actividades económicas, parque de vehículos, indicadores demográficos, etc. del barrio de Benimaclet, ya previsto en el Plan Parcial del SUP-T4.

○ Diagnóstico del sistema viario y de la movilidad en vehículo privado

El sistema viario del barrio de Benimaclet presenta una sección viaria, en general, de escasa anchura. Ello implica que la mayoría de las calles sean de sentido de circulación único, lo que obliga al establecimiento de una ordenación de circulación elaborada y eficaz de manera que la circulación con vehículos sea intuitiva, sobre todo para el conductor foráneo.

○ Diagnóstico de la movilidad peatonal

Las condiciones climáticas y orográficas favorecen el desarrollo de la movilidad peatonal, constituyendo esta circunstancia un activo que debe conservarse y potenciarse como pilar fundamental sobre el que desarrollar una movilidad sostenible. Hay que considerar que las distancias a recorrer no son excesivas por lo que los habitantes deberían hacer un uso máximo de esta circunstancia, debiendo de realizar los recorridos a lo largo del sector de manera peatonal y hacia el exterior en transporte público.

Se deberá actuar principalmente en los recorridos de mayor flujo peatonal tales como en los itinerarios de acceso a las instalaciones escolares, centro de salud, comercios, instalaciones deportivas municipales y zonas de esparcimiento público principalmente.

○ Diagnóstico de la movilidad con bicicleta

Con el paso del tiempo se ha realizado una incorporación de nueva oferta de itinerarios o carriles para el desplazamiento en bicicleta en la ciudad de Valencia y en el propio barrio de Benimaclet.

○ Diagnóstico de la movilidad en transporte público

De acuerdo al análisis realizado no se considera necesaria la realización de nuevas infraestructuras. Para la conexión del sector al sistema de transporte público se considera que será necesaria la modificación de servicios ya existentes como la prolongación de alguna línea de autobuses.

- Diagnóstico de los aparcamientos

La principal problemática de aparcamiento se centra en el entorno del sector. Esto es debido principalmente a la falta de espacio condicionada por la anchura de calles.

- Diagnóstico de la distribución urbana de zonas de carga y descarga de mercancías

Existen zonas específicas para las tareas de carga y descarga en el entorno del sector.

- Conclusiones en la movilidad

Se han establecido unas estrategias/propuestas que sirvan de base para satisfacer las necesidades de movilidad y accesibilidad, a nivel vehicular y peatonal, en el sector desde una perspectiva más sostenible y menos contaminante. Las diferentes estrategias/propuestas deben contribuir necesariamente a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, compatibilizando el crecimiento económico, la cohesión social y la defensa del medio ambiente.

Se establecen los siguientes grupos de actuación:

- Movilidad peatonal
- Fomento del uso de la bicicleta
- Transporte público
- Vehículo privado

Se recogen a continuación los criterios incorporados en el diseño de la ordenación pormenorizada del sector:

o Movilidad peatonal

- Potenciar los desplazamientos peatonales.
- Incremento de la superficie de espacio público destinada al uso peatonal.
- Los itinerarios peatonales estarán constituidos fundamentalmente por aceras, plazas y áreas totalmente peatonalizadas o con distintos sistemas de coexistencia peatón-vehículo.
- Diseño de espacios de forma que los desplazamientos no motorizados resulten practicables a la vez que atractivos para la mayoría de los viajes y motivos que realizan los ciudadanos. Esto redundará en una mejora medioambiental al disminuir la emisión de gases y ruidos por el menor uso de vehículos.
- Disposición de acerados con una anchura adecuada a la normativa de accesibilidad en el medio urbano, obteniendo una movilidad confortable y segura.
- Mejora de accesibilidad para las personas con movilidad reducida (PMR's), que englobaría también a personas de la tercera edad, personas con carritos de bebé, etc.
- Prolongación con carácter peatonal y ciclista de la Avenida Valladolid y Calle de La Murta y diferentes espacios libres de conexión.

o Fomento del uso de la bicicleta

- Asegurar una infraestructura ciclista adecuada.
- Facilitar y normalizar el uso de la bicicleta como modo de transporte cotidiano y habitual de los vecinos.
- Prolongación carriles bici y conexión con los existentes.
- Disposición de plazas de aparcamientos de bicicletas y en especial en el entorno de equipamientos.

o Transporte público

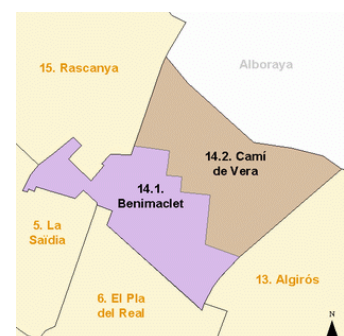
- Fomentar el uso del transporte público, y movilidad sostenible, frente al transporte de vehículos privado.
- Disposición de paradas de transporte público en el entorno de los equipamientos, adaptando la red a las nuevas necesidades y demandas de movilidad de los ciudadanos.

o Vehículo privado

- Las líneas estratégicas ligadas a la movilidad en vehículo privado pasan por racionalizar el uso del mismo, fomentando un uso más lógico, eficiente y seguro, evitando su empleo indiscriminado en desplazamientos que por distancia o tipología pueden quedar resueltos incluso caminando.
- Jerarquización del tráfico y regulación del sistema de aparcamiento para conseguir incrementar el suelo de prioridad peatonal.
- Garantizar la dotación de aparcamientos públicos exigidos por la normativa vigente, en la red viaria de manera coordinada con la distribución de usos previstos y la zonificación de espacios libres y dotacionales.
- Garantizar plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.
- Aplicación de técnicas de calmado del tráfico que mejoren la calidad del espacio público y fomenten los desplazamientos peatonales y en bicicleta.
- Delimitación zonas de carga y descarga. En las zonas donde se ubique el suelo terciario se deberá disponer de zonas de carga y descarga adecuadas.
- La movilidad interna sostenible. Los modos de circular son uno de los elementos principales que estructuran la ordenación. Existe una jerarquía clara, desde la ronda perimetral hasta las calles distributivas interiores, que permiten el acceso a las distintas áreas.
- Minimización del impacto del tráfico rodado a la vez que se garantiza su accesibilidad.
- Concentrar la accesibilidad exterior del ámbito desde los extremos meridional y septentrional del ámbito a través de la conexión a la ronda.
- La velocidad de los vehículos motorizados debe ser variable. Hay que combinar un rápido acceso al sector con la recuperación de los espacios libres como espacio de convivencia, reduciendo la velocidad y promoviendo el tránsito ciclista y peatonal.
- Completar y consolidar los itinerarios internos rodados de los bordes existentes con el fin de suturar y regenerar las tramas actuales.
- Minimizar los recorridos pasantes interiores y evitar la construcción de nuevos viarios secundarios que expulsen del espacio público a los peatones y ciclistas.

1.5.2.FACTORES SOCIALES

Tal y como se ha indicado en el Marco Territorial, el Barrio de Benimaclet está dividido en dos zonas, Benimaclet, que alberga el centro histórico tradicional la mayoría de suelo urbano consolidado y Camí de Vera, zona esta última donde se ubica ámbito de actuación y alcanza hasta la zona de huerta al otro lado de la Ronda Nord hasta el límite del término municipal. Dado que la primera zona contiene la mayor parte de población y servicios, a fin de poder analizar el entorno próximo del ámbito de estudio, se muestran en los siguientes puntos datos de ambas zonas.



Los datos que se muestran en los siguientes apartados se han extraído de la Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia.

➤ Población

La población total de habitantes del barrio de Benimaclet (datos obtenidos del padrón de 2022) es de 28.064 habitantes, de los cuales 22.779 pertenecen a la zona de Benimaclet y 5.285 a la zona de Camí de Vera.

A continuación se muestran en los siguientes cuadros la evolución de la población así como la densidad según la superficie ocupada.

Barrio 14.1 Benimaclet

1991	1996	2001	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
23.401	24.151	24.303	23.985	23.648	23.526	23.452	23.696	23.631	23.644	23.306	23.261	23.204	22.779

Personas / Persones	Superficie / Superfície	Densidad de población / Densitat de població
22.779	74,3	306,6

Barrio 14.2 Camí de Vera

1991	1996	2001	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
4.490	5.102	5.621	5.426	5.398	5.400	5.416	5.400	5.407	5.447	5.412	5.425	5.371	5.285

Personas / Persones	Superficie / Superfície	Densidad de población / Densitat de població
5.285	82,7	63,9

➤ Indicadores socioeconómicos

De la Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia se extraen los datos de actividades económicas que se muestran a continuación para ambas zonas:

Barrio 14.1 Benimaclet

Actividades industriales:

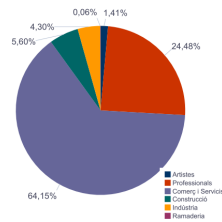
	Total	%
Total	146	100,0%
Energia i aigua	10	6,8%
Extracció i transformació de minerals no energètics i productes derivats. Indústria química	5	3,4%
Indústries transformadores dels metalls. Mecànica de precisió	43	29,5%
Altres indústries manufactureres	88	60,3%

Actividades de comercio y servicios:

	Total	%
Total	2.178	100,0%
Comerç, Restaurants i Hostaleria, Reparacions	917	42,1%
Transport i Comunicacions	78	3,6%
Institucions Financeres, Assegurances, Servicis prestats a les empreses i lloguers	744	34,2%
Altres servicis	439	20,2%

Actividades profesionales:

	Total	%
Total	831	100,0%
Professionals d'Agricultura, Ramaderia, Silvicultura i Pesca	18	2,2%
Professionals d'activitats pròpies d'Energia i aigua, Mineria i Indústria química	1	0,1%
Professionals d'indústries d'Aeronàutica, Comunicació i Mecànica de precisió	8	1,0%
Professionals d'altres indústries manufactureres	23	2,8%
Professionals relacionats amb la construcció	92	11,1%
Professionals relacionats amb Comerç i Hostaleria	51	6,1%
Professionals relacionats amb activitats Financeres, Jurídiques, Assegurances i lloguers	317	38,1%
Professionals relacionats amb Altres servicis	321	38,6%



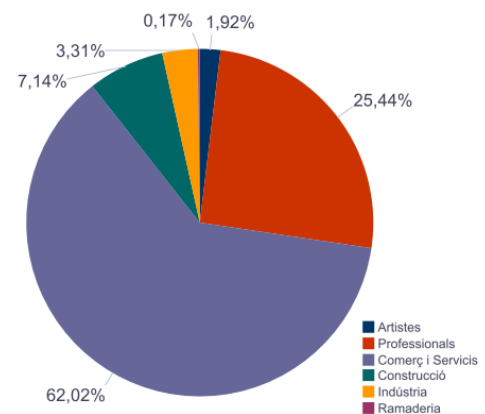
Barrio 14.2 Camí de Vera

Actividades industriales:

	Total	%
Total	19	100,0%
Indústries transformadores dels metalls. Mecànica de precisió	3	15,8%
Altres indústries manufactureres	16	84,2%

Actividades de comercio y servicios:

	Total	%
Total	356	100,0%
Comerç, Restaurants i Hostaleria, Reparacions	127	35,7%
Transport i Comunicacions	26	7,3%
Institucions Financeres, Assegurances, Servicis prestats a les empreses i lloguers	117	32,9%
Altres servicis	86	24,2%



Actividades profesionales:

	Total	%
Total	146	100,0%
Professionals d'Agricultura, Ramaderia, Silvicultura i Pesca	1	0,7%
Professionals d'indústries d'Aeronàutica, Comunicació i Mecànica de precisió	2	1,4%
Professionals d'altres indústries manufactureres	8	5,5%
Professionals relacionats amb la construcció	21	14,4%
Professionals relacionats amb Comerç i Hostaleria	12	8,2%
Professionals relacionats amb activitats Financeres, Jurídiques, Assegurances i lloguers	46	31,5%
Professionals relacionats amb Altres servicis	56	38,4%

1.5.3.FACTORES AMBIENTALES Y TERRITORIALES EN EL ÁMBITO

La ciudad de València se encuentra en el centro de la depresión valenciana, la cual está situada inmediatamente al sur del sector ibérico, siendo la mayor llanura litoral de toda la cuenca mediterránea de la península Ibérica. La depresión valenciana se encuentra en el centro de la Comunidad Autónoma Valenciana, limitada por la Sierra Calderona al norte, las montañas de la Serranía del Turia al noreste, la sierra de las Cabrillas al oeste, el macizo del Caroig al suroeste y el Mondúver por el sur.

➤ Climatología

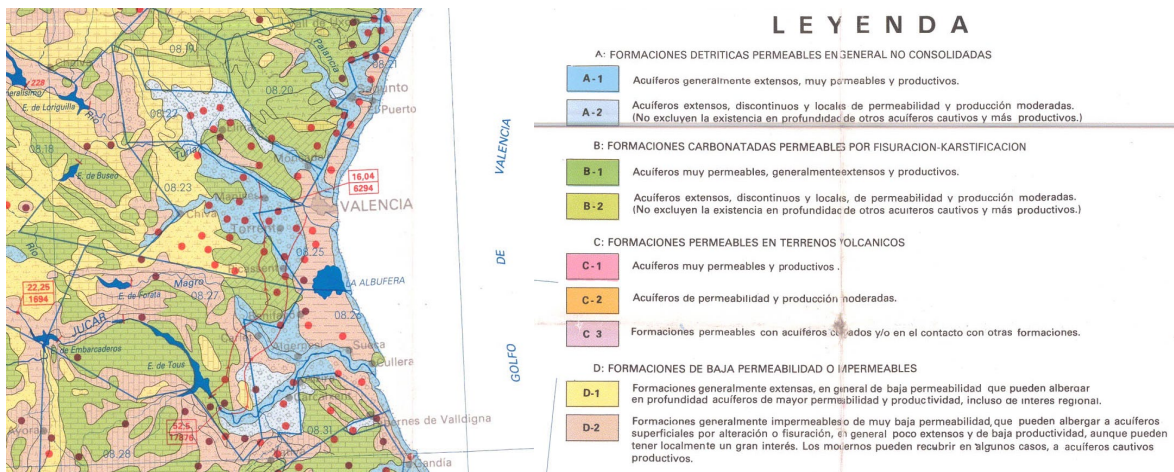
El clima de València es un clima mediterráneo, suave y húmedo. Su temperatura media es de 17,8°C. Siendo sus valores medios entre los 11,5°C de enero y los 25,5°C de agosto. Las precipitaciones son de 454mm al año. Suelen ser de gran intensidad y concentradas en otoño (fenómenos de "la gota fría").

➤ Encuadre Geológico

Para la descripción geológica se ha consultado el Mapa Geológico nº722 de València del Instituto Geológico y Minero de España, escala 1:50.000. Desde el punto de vista regional, València se encuentra dentro del Sistema Ibérico Suroriental (o Rama Castellana). Este terreno corresponde a limos arenosos de inundación.

➤ Encuadre Hidrológico

Para la descripción hidrogeológica se ha consultado el Mapa Hidrogeológico nº56 de València del Instituto Geológico y Minero de España, escala 1:1.000.000.



➤ Hidrología superficial

El ámbito no está afectado por cauces, barrancos ni canalizaciones o acequias protegidas no previstas en el PP vigente. Es intención de la MPP tener en cuenta el agua y su ciclo natural, donde deben constituir uno de los puntos de partida para definir la propuesta urbanística. Esto es salvaguardar e integrar en la urbanización los espacios más valiosos con la gestión del agua y la conservación del paisaje vernacular, y entre estos, sin duda, el conjunto de acequias y canales, que en la actualidad se encuentran, en su mayoría, enterradas.

➤ Corredores Territoriales

Se trata de los principales corredores identificados para la conectividad del territorio en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV).



No existen corredores territoriales dentro del ámbito de estudio, sin embargo cabe destacar, que éste linda con el corredor territorial de tipo terrestre que es la huerta norte ubicada al otro lado de la Ronda Nord.

➤ Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000

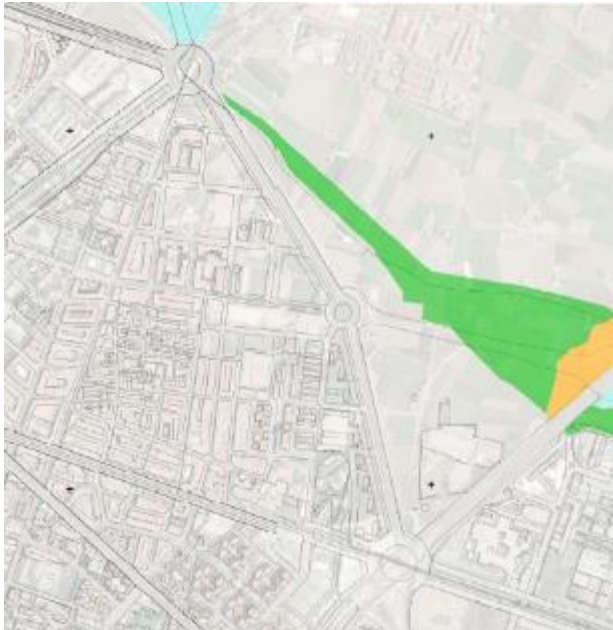
El ámbito de estudio no está ubicado en ninguna zona que albergue Espacios Naturales Protegidos o Red Natura 2000.

En el ámbito de estudio tampoco cuenta con documentos de planificación y gestión del espacio protegido (PORN y PRUG).

➤ Riesgo de inundación

De acuerdo con el PATRICOVA (Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación), la zona de estudio no está afectada por riesgo de inundación.

De acuerdo con el PATRICOVA (Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación), la zona de estudio no está afectada por riesgo de inundación. Se detalla más información sobre el PATRICOVA en el punto 3.1. Condiciones de la Planificación Territorial y Sectorial, de la presente memoria informativa.



**Niveles de peligrosidad
del PATRICOVA**

- 1. Recurrencia < 25 años, calado > 80 cm
- 2. Recurrencia entre 25 y 100 años, calado > 80 cm
- 3. Recurrencia < 25 años, calado < 80 cm
- 4. Recurrencia entre 25 y 100 años, calado < 80 cm
- 5. Recurrencia entre 100 y 500 años, calado > 80 cm
- 6. Recurrencia entre 100 y 500 años, calado < 80 cm

➤ **Riesgo ambiental por contaminación acústica**

Con el fin de conocer la incidencia ambiental por la contaminación acústica existente y generada por la actuación propuesta y de acuerdo con la Actualización del Mapa Estratégico de Ruido de Valencia de 2017 (en adelante MER), se incluyen mapas de niveles sonoros actuales (día/noche).

La Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica de la Generalitat Valenciana, y en particular en su desarrollo reglamentario Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica, define en su Anexo III *"El Mapa Acústico del municipio consistirá en la representación gráfica de los niveles de ruido existentes en el municipio, con objeto de analizarlos y aportar información acerca de las fuentes sonoras causantes de la contaminación acústica"*.

En estos mapas se representan las líneas isófonas: (líneas que delimitan áreas con el mismo nivel sonoro), en los periodos de día, tarde, noche y 24 horas, para cada uno de los focos de ruido establecidos en el RD 1513/2005 recogidos en el Anexo IV, relativo a los requisitos mínimo sobre el cartografiado estratégico del ruido (tráfico rodado, tráfico ferroviario, aeropuertos, actividad industrial (incluidos puertos) y total. En el caso de Valencia, el aeropuerto queda totalmente fuera del entorno del municipio, por lo que su huella acústica no afecta al término municipal.

La representación de los niveles sonoros obtenidos se realiza mediante curvas isófonas que delimitan bandas de 5dB(A). Los colores empleados son los establecidos en el documento "Instrucciones para la entrega de los datos asociados a los mapas estratégicos de ruido. Aglomeraciones," emitido por el Ministerio de Medio Ambiente.

La representación gráfica de los mapas correspondientes al periodo de día, tarde y 24 horas (Ld, Le, Lden) y noche (Ln) se realiza a partir de los siguientes rangos, y según las siguientes gamas de colores:

NIVELES SONOROS
Ld, Le, Lden (dBA)

	< 55		65-70
	55-60		70-75
	60-65		> 75

NIVELES SONOROS
Ln (dBA)

	< 50		60-65
	50-55		65-70
	55-60		> 70

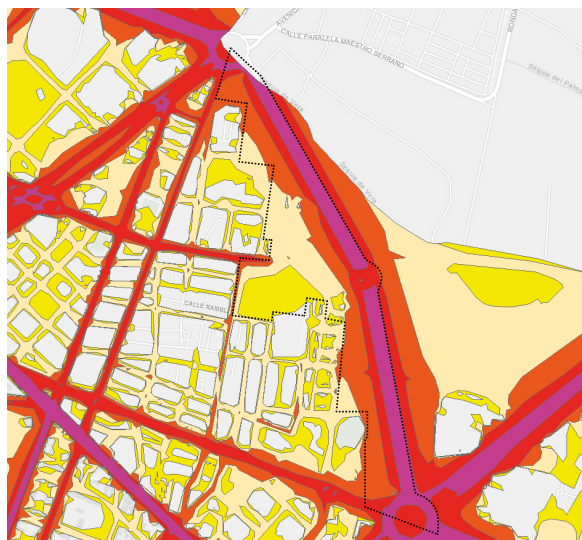
Según la memoria del MER:

“La legislación de aplicación con relación a la realización de mapas de ruido establece que dichos mapas contendrán información, entre otros, de los valores límite y de los objetivos de calidad acústica aplicables a cada una de las áreas acústicas afectadas.

En el caso del mapa estratégico de ruido correspondiente al término municipal de Valencia, para el análisis de la superación o no de los valores existentes de los índices acústicos respecto de los valores límite aplicables se han considerado los valores objetivo de calidad acústica indicados en el Anexo II del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido donde se establecen los siguientes valores objetivo para el ruido ambiental en áreas urbanizadas existentes:

A continuación, se muestran los Mapas temáticos de Ruido de 2017 del Ayuntamiento de Valencia:

- Mapa acústico de ruido total Lden (24 h).

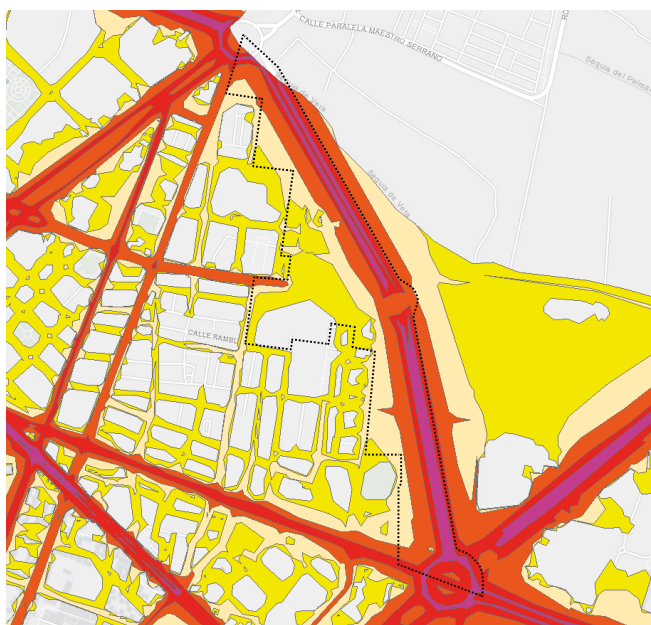


Mapa del Ruido 2017

Ruido Total Lden

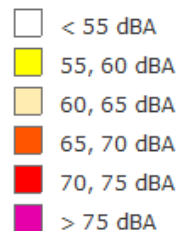
	< 55 dBA
	55, 60 dBA
	60, 65 dBA
	65, 70 dBA
	70, 75 dBA
	> 75 dBA

- Mapa acústico de ruido de día Ld (día):



Mapa del Ruido 2017

Ruido Total Dia

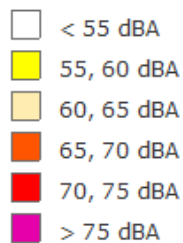


- Mapa acústico de ruido de tarde Le (tarde):



Mapa del Ruido 2017

Ruido Total Tarde

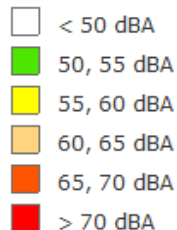


- Mapa acústico de ruido de noche Ln (noche):



Mapa del Ruido 2017

Ruido Total Noche



TIPO DE ÁREA ACÚSTICA (ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES)		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1): En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2): En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

Objetivos de Calidad Acústica. Memoria del Mapa Estratégico de Ruido 2017 de Valencia

A partir de los análisis recogidos en la memoria del MER se resumen las características del Plan de Acción vigente, aquí se presentan algunas de ellas:

- Reducción de la velocidad de circulación
- Mejoras en la urbanización de calles y barrios
- Restricción del tráfico rodado
- Impulso del transporte público
- Fomento de los desplazamientos en bicicleta.
- Control y gestión de aparcamientos.
- Instalación de barreras y/o pantallas acústicas

Estas medidas extraídas del Plan de Acción se toman como base para la propuesta de MPP. Para controlar los niveles sonoros que provoca la circulación por la Ronda Nord se proyecta en el diseño de los bordes de la Ronda una solución natural mediante suaves taludes que resuelvan las diferencias de nivel entre la vía urbana y los terrenos interiores del ámbito, ofreciendo protección acústica frente al ruido del tráfico en todo el parque lineal que discurre paralelo a la ronda, así como la adecuada integración con el paisaje de la huerta.

1.5.4.USOS PRESENTES EN EL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes aparecen detallados en el *Plano I-03 Usos, Aprovechamientos, Edificaciones e Infraestructuras Existentes*, del presente Documento.



1.6. CONDICIONES INSTITUCIONALES

1.6.1. CONDICIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y ESTRATÉGICA

➤ Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV)

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante ETCV), aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell, tal y como expresa LOTUP en su artículo 37, es el instrumento que define un modelo territorial de futuro para la Comunidad Valenciana con el máximo consenso entre los agentes sociales que operan en el territorio.

Según recoge el Artículo 15 de la ETCV "Objeto, funciones, contenidos y documentación de la ETCV":

"1. La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunidad Valenciana y tiene como finalidad la consecución de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico.

(...)

3. Los objetivos y principios directores de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana son vinculantes para el conjunto de las administraciones públicas con ámbito competencial en la Comunidad Valenciana. Estos objetivos y principios, así como los criterios de ordenación del territorio que se establecen en la ETCV, se incorporarán desde el principio de la evaluación ambiental y territorial de todos los programas, planes y proyectos con incidencia sobre el territorio."

La presente MPP **se considera integrada** en las previsiones de la **ETCV**. No consta que afecte a las determinaciones de ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

Dentro de la ETCV, las Directrices que tienen mayor relación con el objeto de la MPP son las siguientes:

a) ETCV: DESARROLLO ECONÓMICO Y TERRITORIO

En relación con el "DESARROLLO ECONÓMICO Y TERRITORIO", la actuación que se pretende se estima coincidente con el Título II de la ETCV.

Directriz 24

Objetivo de la Estrategia Territorial en relación con el desarrollo económico

(...)

2. La consecución de este modelo está fuertemente condicionada por la sostenibilidad del territorio, entendida como la compatibilidad entre su uso ligado a actividades económicas y la conservación y puesta en valor de los activos ambientales, paisajísticos y culturales de los cuales es portador.

3. El territorio es el único activo económico que no se puede deslocalizar, y como tal todas las acciones que sobre él se produzcan deben ser evaluadas considerando sus efectos económicos, ambientales y sociales, tanto actuales como futuros.

(...)

Directriz 26.

Eficiencia en el uso de los recursos

Las actuaciones públicas en materia del uso eficiente de recursos deberán llevar a cabo las siguientes estrategias:

(...)

k) Reducir la huella ecológica en el territorio.

(...)

n) Reducir en la medida de lo posible los movimientos de tierra por motivos de eficiencia energética, contaminación y calidad del paisaje.

(...)

p) Adaptar la morfología urbana y las tipologías edificatorias a las condiciones bioclimáticas específicas del territorio valenciano.

(...)

Directriz 27.

Los activos del territorio y la competitividad económica

Las actuaciones públicas en materia de territorio como activo de la competitividad económica deberán llevar a cabo las siguientes estrategias:

(...)

c) Considerar el consumo eficiente de suelo, agua y energía como indispensables para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.

(...)

e) Considerar la actividad agraria como estratégica para el territorio por su funcionalidad económica, ambiental y social.

(...)

j) Internalizar los costes ambientales y el valor de los servicios de los ecosistemas y la biodiversidad.

k) Asegurar la restauración de los efectos negativos ocasionados por los impactos ambientales, la recuperación del capital natural y su funcionalidad.

l) Desarrollar proyectos demostrativos que sean transformadores del territorio y con impactos positivos en materia económica, ambiental y social.

(...)

n) Garantizar una buena calidad del agua, del suelo y del aire, y también del paisaje, como elementos fundamentales de la mejora de la salud pública.

o) Fomentar una cultura de la calidad territorial, paisajística y de la valoración de sus elementos identitarios.

p) Garantizar el uso público racional y sostenible del territorio para todos los colectivos sociales, evitando sobrepasar la capacidad de carga de los ecosistemas.

q) Potenciar el paisaje y la diversidad urbana y territorial como recurso de competitividad económica.

r) Garantizar el suelo necesario para la implantación de actividades con fuerte contenido innovador.

(...)

v) Fomentar las ciudades tranquilas, el comercio justo, los productos locales, el comercio de proximidad y la agricultura ecológica.

(...)

Directriz 36

Mejora de la cohesión territorial

Las actuaciones públicas en materia cohesión territorial deberán llevar a cabo las siguientes estrategias:

(...)

d) Evitar discriminar el territorio en cuanto a la dotación de infraestructuras sociales, básicas y de movilidad.

e) Fomentar el acceso al disfrute del paisaje como elemento de bienestar individual, social y de mejora de la salud pública.

(...)

b) ETCV: OCUPACIÓN RACIONAL Y SOSTENIBLE DEL SUELO

En relación con la "OCUPACIÓN RACIONAL Y SOSTENIBLE DEL SUELO", la actuación que se pretende se estima coincidente con el Título IV de la ETCV.

Directriz 78.

Principios directores de la ocupación racional y sostenible del suelo para uso residencial

1. Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de ocupación de suelo para uso residencial a los siguientes principios directores:

a) Compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.

b) Integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen.

c) Apoyar los crecimientos urbanos en el sistema de ciudades, reforzando las polaridades de los nodos que produzcan una vertebración territorial más eficiente.

d) Reforzar el carácter polinuclear de la Comunitat Valenciana y su diversidad urbana.

e) Alcanzar masas críticas en los tejidos urbanos que permitan rentabilizar los sistemas de transporte público y los equipamientos de cohesión social.

f) Procurar la creación de cinturones verdes alrededor de los núcleos urbanos, que pueden estar formados por los paisajes agrícolas habituales de cada zona, favoreciendo su singularidad física y visual.

g) Favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.

h) Evitar los continuos urbanos y conurbaciones no deseadas favoreciendo modelos compactos discontinuos apoyados en la estructura urbana existente.

(...)

j) Excepcionar las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.

k) Armonizar el crecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos con el crecimiento de la población en el territorio.

(...)

n) Extender la infraestructura verde del territorio a los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.

o) Desarrollar itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar los núcleos urbanos entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio.

p) Preservar las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativas evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.

q) Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.

2. Estos principios directores deben ser tenidos en cuenta en la formulación y aprobación del planeamiento urbanístico y territorial, sin perjuicio de disposiciones normativas más específicas.

c) ETCV: INFRAESTRUCTURA VERDE

En relación con la "LA INFRAESTRUCTURA VERDE", la actuación que se pretende se estima coincidente con el Título III de la ETCV.

Directriz 52

Criterios paisajísticos para la implantación de nuevas actuaciones en el territorio

La planificación urbanística y territorial preservará y potenciará la calidad de los distintos paisajes que configuran el territorio de la Comunidad Valenciana. Para ello, las nuevas actuaciones tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Respetar la topografía y la vegetación del lugar. Se considerará la topografía integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquier caso sus funciones, como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico. Asimismo, se deberá integrar la vegetación y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.

2. Definir adecuadamente los bordes urbanos y los espacios de transición entre usos. Para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno se deberá propiciar una estructura urbana adecuada, definiendo los espacios de transición, los bordes urbanos y su silueta, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.

(...)

8. Favorecer el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor en un marco de movilidad sostenible. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la consecución de la movilidad sostenible, tratándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo al consumo de recursos próximos, a la reducción del modelo disperso, de la huella ecológica y de las emisiones de dióxido de carbono, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe llevar aparejada la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor, compatibilizando cualquier propuesta con la Infraestructura Verde del territorio.

Directriz 65

Principios directores de la planificación y gestión de los riesgos naturales e inducidos

Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de riesgos naturales e inducidos a los siguientes principios directores:

(...)

b) Evitar la generación de otros riesgos inducidos en el mismo lugar, o en otras áreas, derivadas de las actuaciones sobre el territorio.

c) Incluir los efectos derivados del cambio climático en la planificación territorial de los riesgos naturales e inducidos.

(...)

g) Adecuar las actuaciones en materia de riesgos para favorecer los procesos naturales siempre que sean viables desde el punto de vista económico, ambiental y social.

➤ **Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)**

El Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) se aprueba, por Decreto 201/2015, del 29 de octubre, del Consell, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 y siguientes de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación del territorio y protección del paisaje, para los planes de acción territorial, en relación con la disposición transitoria primera de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunidad Valenciana.

El PATRICOVA es un Plan de acción territorial de los regulados en el Artículo 16 de la LOTUP, y viene expresamente previsto en la Directriz 66 de la ETCV. Es fruto de la revisión del PATRICOVA aprobado mediante Acuerdo de 28 de enero de 2003, del Consell.

La problemática sobre la que actúa el PATRICOVA es el riesgo de inundación a escala regional en la Comunidad Valenciana. Las disposiciones contenidas en esta normativa y en los demás documentos del PATRICOVA son de aplicación en todo el territorio de la Comunidad Valenciana.

De acuerdo con el PATRICOVA (Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación), la zona de estudio no está afectada por riesgo de inundación.

➤ **Plan de Acción Territorial de la Huerta de Valencia (PATH).**

El capítulo tercero de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia (DOGV nº 8252 del 12 de marzo de 2018), contempla la formulación y aprobación por el Consell de un plan de acción territorial de los definidos por el artículo 16 del TRLOTUP.

El Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia (en adelante PATH) fue aprobado por Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell (DOGV nº 8448 de 20 de diciembre de 2018). Este Plan tiene un carácter sectorial y asume los principios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

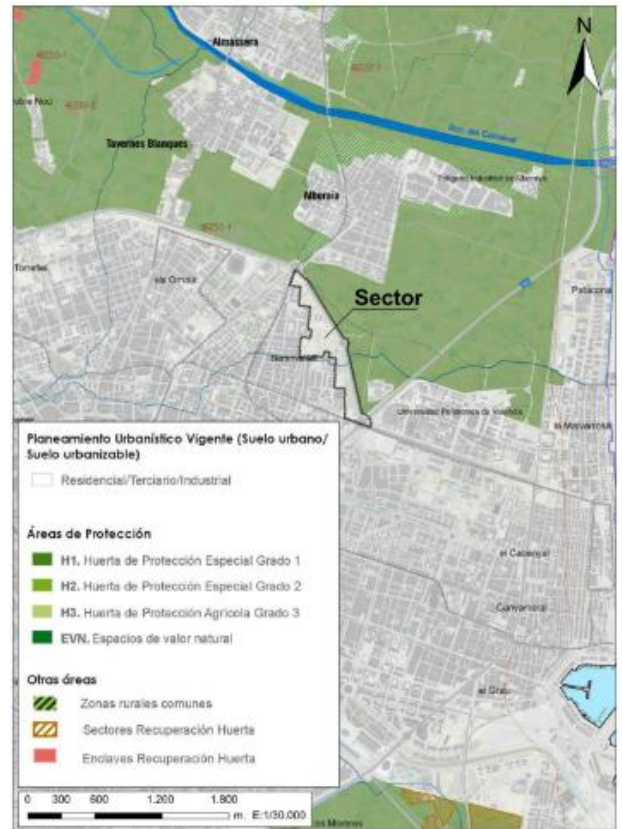
El PATH se formula a través de una serie de objetivos y estrategias sobre las que se fundamenta su normativa. Sus objetivos principales son:

1. Modificar el modelo de desarrollo actual bajo pautas de sostenibilidad.
2. Mantener la actividad agrícola y el paisaje de Huerta.
3. Revitalizar la Huerta introduciendo nuevas actividades económicas.
4. Proteger y poner en valor los recursos de la Huerta.
5. Promover el uso y disfrute público de la Huerta.

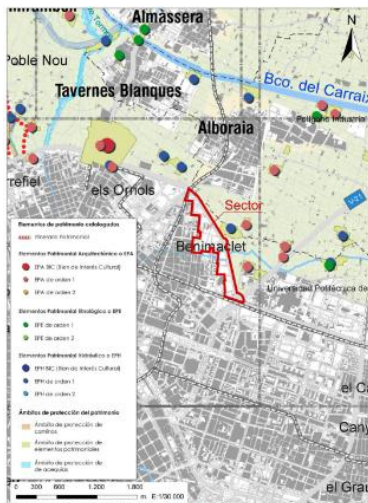
Para alcanzar estos objetivos se formulan una serie de estrategias y acciones dinamizadoras:

1. Definir la Infraestructura Verde de la Huerta.
2. Integración Paisajística de las infraestructuras y de los bordes urbanos.
3. Mejorar la competitividad y rentabilidad de las explotaciones agrícolas
4. Establecer medidas compensatorias a la actividad agrícola
5. Poner en valor el patrimonio de la Huerta para su disfrute público
6. Potenciar la Huerta como espacio de ocio.

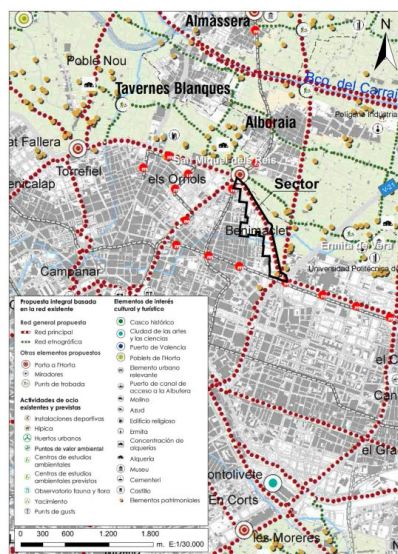
El PATH, tras el largo proceso de redacción y de participación pública, en su plano de ordenación nº 1 zonifica y clasifica el ámbito del Sector como: **Planeamiento Urbanístico Vigente (Suelo urbano/ Suelo urbanizable)**. Es por ello que el PATH, ante la falta de valores del Sector SUP T-4, opta por mantener la actual clasificación del suelo del Plan General de Valencia en dicho sector, tal y como se muestra en el plano de zonificación:



PATH solo detecta dentro del ámbito como patrimonio cultural, uno de los ramales de la acequia de Rascanya que el desarrollo urbanístico tendrá que respetar o reponer al objeto de mantener el riego en la zona de Huerta del lado este de la ronda.



Dentro del ámbito del sector no existen ninguno de los elementos de la propuesta de uso público y recreativo que se proponen en el PATH.



Al Sector no le es de aplicación la DT primera del 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 Valencia porque en los planos de ordenación del PAT el Sector SUP T-4 no está identificado con el rotulo «Disposición transitoria».

En el caso del Sector SUP T-4, como ya se ha dicho, es compatible con el PATH ya que en sus planos de ordenación mantiene la actual clasificación urbanística de los terrenos como suelo urbanizable. Mantiene el borde urbano del municipio de Valencia en la zona de estudio en la ronda norte. En el establecimiento de ese límite se han basado todos los estudios previos al mismo, el estudio de paisaje del PATH y toda la participación pública. Por lo que el diseño de dicho borde y el mantenimiento de la clasificación como urbanizable del sector ha tenido en cuenta criterios paisajísticos.

Con respecto a las "puertas de entrada" a las que se refiere el artículo 70 del PATH estas se localizaran en suelo urbano consolidado y por lo tanto dichas puertas no pueden ubicarse en el Sector SUP-T4 porque no es suelo urbano consolidado. Es cierto que el PAT propone como una posible ubicación la rotonda del camino de Alboraia pero como no puede ser de otra manera fuera del Sector PRR-4 porque este no es suelo urbano consolidado.

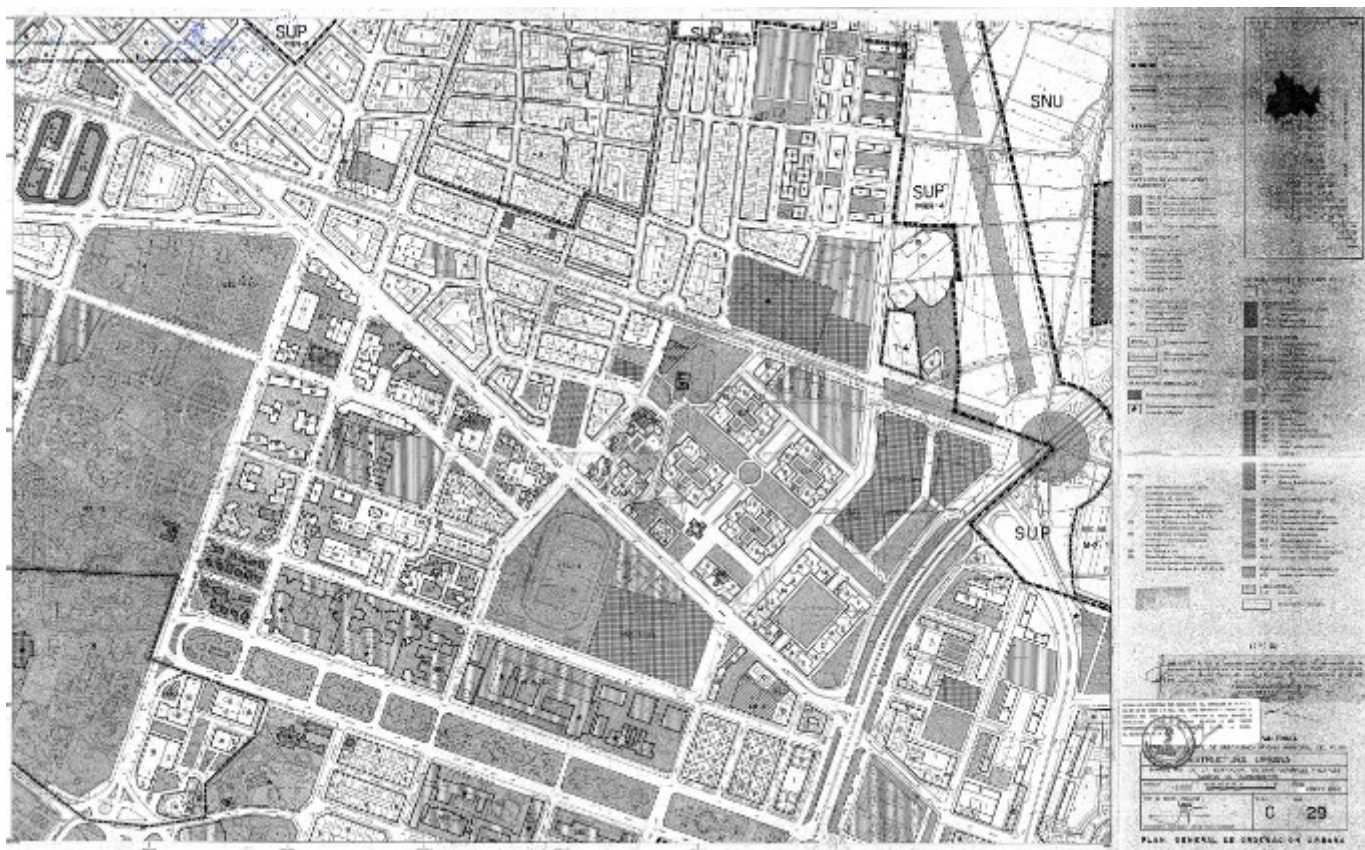
En conclusión el desarrollo urbanístico del Sector SUP-T-4 es plenamente compatible con el PAT de la Huerta desde el momento que el PAT mantiene la clasificación de suelo urbanizable del sector y fija como borde urbano de la ciudad de Valencia con la Huerta la ronda Norte. El desarrollo del sector no afecta a elementos de la infraestructura verde regional del PAT, ni la municipal, complementando la infraestructura verde con la propia del sector. El desarrollo del sector permite la integración de los pocos elementos patrimoniales identificados en el mismo

1.6.2.DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN

- **Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988 y publicado en el BOP el 14 de enero de 1989.**

Para el ámbito de la MPP incluye las siguientes características:

- Clasificación: SUP – Suelo Urbanizable Programado
- Calificación: GRV-2, GRV-3, GTR-2, GEL-2 y EDA
- Uso dominante: Residencial (EDA)



➤ Plan Parcial Benimaclet – SUP T4

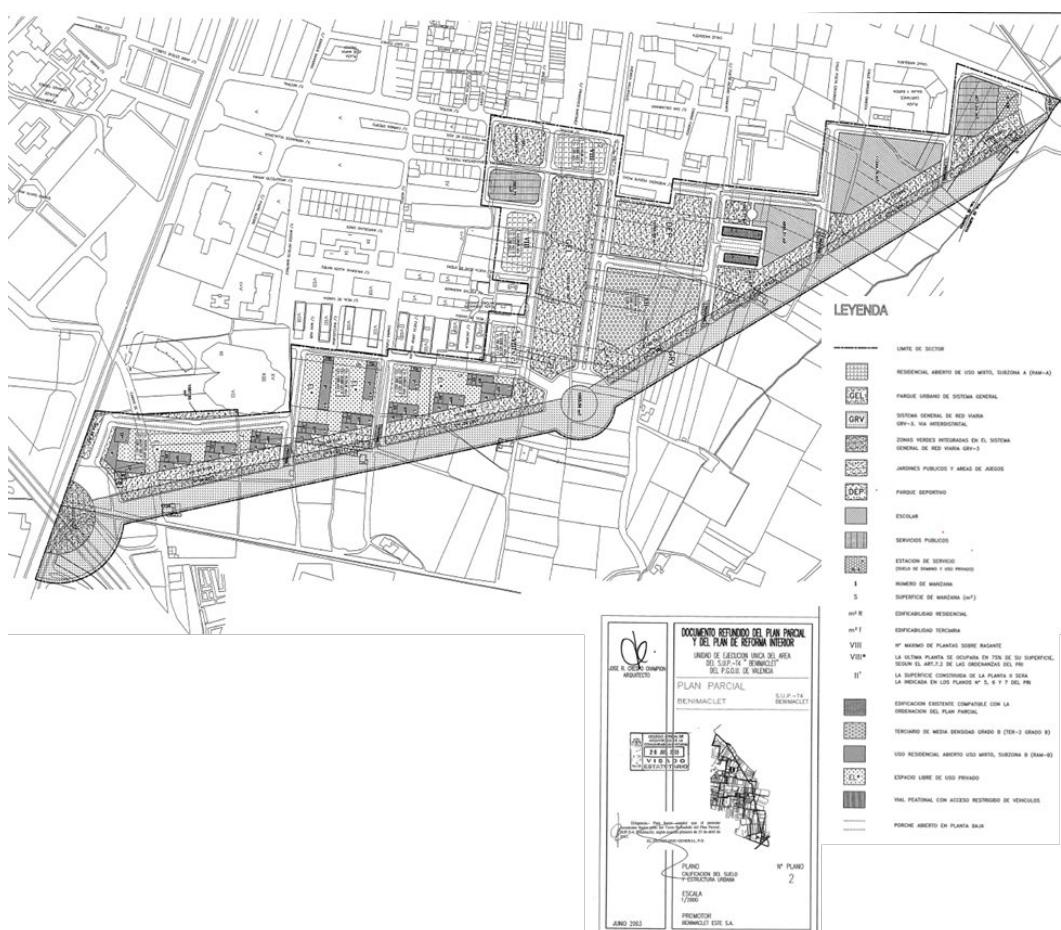
El Plan General de Ordenación Urbana de València (en adelante PGOU) delimita el Sector de suelo urbanizable programado PRR-4 Benimaclet.

Una modificación puntual del PGOU, aprobada definitivamente por Acuerdo del Gobierno Valenciano, de fecha 7 de marzo de 1.994, 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 modifica 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.

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	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



Esta ordenación concentra la edificabilidad de uso residencial en la mitad Sur del Plan Parcial y destina la mitad Norte a dotaciones dado que tiene la ventaja de situarse en el punto más próximo al casco histórico de Benimaclet. La ordenación volumétrica de la edificabilidad de uso residencial compone una fachada a la Ronda Norte y cierra con un borde urbano identificable, el final de la ciudad, marcando un límite diferenciador del suelo dedicado a huerta. Aspectos totalmente contrarios a la integración de la ciudad con la huerta, a desdibujar los límites y hacer una transición más permeable.

Las alturas de la edificación tienen una media de 14 alturas con escalonamientos de 10 y 12 plantas, y 20 plantas en los dos extremos del sector recayentes a la ronda norte. La justificación de la agrupación de edificaciones de mayor altura en los extremos es para liberar suelo sobre su espacio posterior y reducir la presión urbanística y el impacto visual sobre las edificaciones colindantes y preexistentes en el suelo urbano.

Se concentra la edificabilidad residencial en las manzanas situadas al sur del Plan.

Plantea un gran parque urbano y una parcela de uso terciario ubicados en la zona central del sector, así como algunas manzanas dotacionales.

Las tipologías residenciales planteadas son abiertas de uso mixto y como ya se ha dicho, se ubican en la zona mitad sur del sector de ordenación.

➤ **Determinaciones del Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana 2018**

El 28 de junio de 2018, el Ayuntamiento de València aprueba definitivamente, al amparo de lo establecido en el art.43 de la LOTUP, el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana (en adelante PEDCU), siendo el instrumento que establece los objetivos, indicadores y directrices de calidad urbana de València en el ámbito de las Áreas Funcionales en él definidos.

La presente MPP deberá estar integrada y estar en concordancia con el PEDCU.

El PEDCU toma los siguientes criterios:

*"Se proponen unos **objetivos estratégicos generales**, sobre campos de intervención en los que el planeamiento urbanístico tiene capacidad de actuación, lo suficientemente universales para poder establecer un marco de calidad urbana para toda la ciudad, que posteriormente se completarán con las directrices personalizadas para cada barrio surgidas del diagnóstico de cada área funcional tras la aplicación de los indicadores y de los procesos de participación pública.*

1. Suelo

Conseguir una ciudad compacta, sin vacíos urbanos y con equilibrio entre la población y los servicios dotacionales dispuestos (ocupación eficiente del suelo), diversa con equilibrio entre la oferta y la demanda de usos (uso eficiente del suelo) e integrada con el modelo natural y rural que la rodea

2. Patrimonio edificado

Sobre la ciudad edificada, el objetivo es fomentar la rehabilitación del parque de viviendas para mejorar su habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética

3. Identidad social y cultural

Puesta en valor de los elementos determinantes de la identidad y patrimonio cultural de la ciudad

4. Equipamientos

El objetivo es la consecución del equilibrio dotacional en toda la ciudad, de forma que no existan diferencias entre los barrios, incrementando la accesibilidad a los equipamientos como método de mejora de su eficiencia con la garantía de su sostenibilidad económica.

5. Espacio público

Conseguir la habitabilidad del sistema de espacios públicos mediante la accesibilidad a todos los ciudadanos de un barrio tanto de los parques como de los espacios libres de proximidad, su integración en la infraestructura verde, de forma que dispongan de la calidad ambiental, confort y seguridad que permita la convivencia y relación de las personas.

6. Vivienda

Hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada con una oferta tipológica diversa y distribuida equilibradamente en la ciudad.

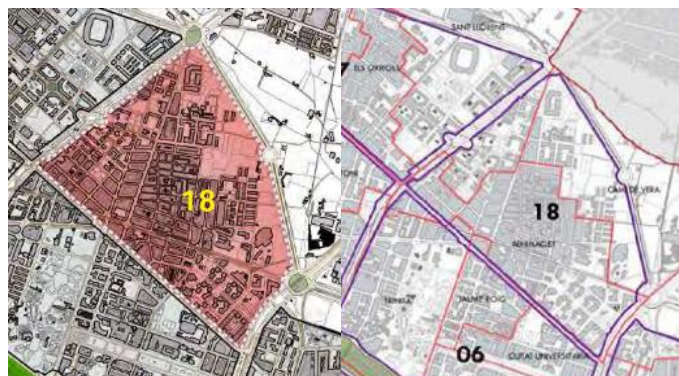
7. Movilidad

Conseguir una estructura de ciudad a la escala del peatón, mediante la jerarquización del tráfico rodado, ordenando cada área funcional a partir de la accesibilidad del peatón a los equipamientos y espacios libres, con reservas de aparcamiento para reducir el espacio de ocupación de vía pública y la conexión del barrio con las redes de carril bici y transporte público."

El PEDCU describe las **Áreas Funcionales** como:

"Ámbitos territoriales con una extensión que cubre las áreas de influencia de las dotaciones de proximidad, garantizan la distribución equilibrada de dotaciones y servicios en la ciudad y constituyen el ámbito de justificación de los umbrales de calidad."

El ámbito de la MPP queda incluido en el **Área Funcional nº18**, con uso global residencial, y delimitada por la Avenida Alfahuir, Bulevar Periférico Norte (ronda norte), Avenida de Cataluña y Avenida Primado Reig. Sin embargo, esta Área Funcional nº18 no engloba un único barrio, sino que recoge total o parcialmente los barrios de Sant Llorens (Distrito 15 Rascanya), Trinitat (Distrito 5 La Saïdia), Jaume Roig (Distrito 6 El Pla del Real) y Benimaclet y Camí de Vera (Distrito 14 Benimaclet).



Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana. Fichas de área funcional, página 270 (1). Ámbitos territoriales, página 40(2).

El PED describe los **indicadores de calidad** como:

"Los indicadores son la herramienta para la medición y seguimiento de la calidad urbana de la ciudad. Tienen un objetivo concreto y cuantificable y se enmarcan dentro de un campo de intervención urbanística. Existen dos categorías en función de su escala de aplicación:

- Los indicadores generales para la escala de ciudad (quedan definidos en el PED)
- Los indicadores complementarios para la escala del área funcional (quedan definidos en los Planes Especiales de Área Funcional (en adelante PEAf).(...)

El umbral de calidad es un intervalo de valores establecidos en el indicador fuera del cual, salvo justificación expresa, procede la modificación del planeamiento vigente en base a las directrices de calidad urbana. (...)

Cada indicador se calcula para los siguientes supuestos temporales:

- Escenario 0 (E0), en el que se considera la situación existente respecto de la demanda de la población empadronada según los datos más recientes de los que se disponga.
- Escenario 1 (E1), en el que se considera la situación resultante del planeamiento vigente respecto de la demanda de la población potencial prevista.
- Escenario 2 (E2), resultado de la nueva propuesta.

El PED refleja el Escenario 0 y el Escenario 1 correspondiente al planeamiento vigente (PG88 y planes de desarrollo), y los PEAf o planeamiento de desarrollo reflejarán el Escenario 2."



ÁREA FUNCIONAL	18
SUPERFICIE	1.217.827 m2
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
POBLACIÓN ACTUAL	32.962 habitantes
POBLACIÓN POTENCIAL	34.995 habitantes
VIVIENDAS EXISTENTES	17.110 viviendas
VIVIENDAS POTENCIALES	18.455 viviendas
EDIFICABILIDAD POTENCIAL	2.603.435 m2
SUPERFICIE PARQUE REPERCUTIDO	32.895 m2
ESPACIOS LIBRES GLOBALES	99.566 m2
EQUIPAMIENTO GLOBAL EN PARCELA	132.335 m2
SUPERFICIE DOTACIONAL	231.901 m2

CAMPO		SUELO				PATR. MO. NIO	IDENTIDAD			EQUIPAMIENTOS														ESPACIO PÚBLICO					VIVIENDA		MOVILIDAD			
INDICADOR		S-01	S-02	S-03	S-04	Pe-01	Id-01	Id-02	Id-03	Eq-01	Eq-02	Eq-03	Eq-04	Eq-05	Eq-06	Eq-07	Eq-08	Eq-09	Eq-10	Eq-11	Eq-12	Eq-13	Eq-14	Ep-01	Ep-02	Ep-03	Ep-04	Ep-05	V-01	V-02	M-01	M-02	M-03	M-04
AF-18	E0																																	
	E1																																	

DIAGNÓSTICO

El área funcional muestra una elevada densidad de viviendas (S-03), pero con valores de edificabilidad y eficiencia de la trama acordes con la ciudad compacta.

En este momento el terciario respecto de la edificabilidad global está equilibrado, pudiendo producirse la terciarización si se implantase todo lo previsto para esta área por el planeamiento vigente (S-04).

El carácter identitario del área se podría potenciar más en cuanto a la integración de los barrios en el ámbito (Id-01), así como se detecta bajo el nivel de asociacionismo (Id-03). La existencia del Núcleo Histórico de "Benimaclet" potencia ese carácter identitario, pero se encuentra en cierto modo desconectado de su entorno ya que las parcelas dotacionales se concentran en la periferia del área.

Respecto a los Equipamientos de Proximidad, no está suficientemente dotada en este momento, pero contaría con superávit en el escenario planificado (Eq-13), siendo que resulta insuficiente ahora la accesibilidad a equipamientos tales como Centros de Personas Mayores (Eq-06) y Universidad Popular (Eq-09).

En cuanto a la superficie de equipamiento educativo de enseñanza obligatoria la dotación presenta déficit en el momento actual, pero se equilibra si se desarrollara lo previsto por el planeamiento vigente (Eq-01).

Respecto a los Espacios libres del tipo de Proximidad no son suficientes ahora, pero son equilibrados desarrollando el planeamiento previsto (Ep-01), sin embargo los Espacios Libres globales (Ep-02) presentan déficit en los dos escenarios por lo que habrá que considerar este aspecto principalmente, teniendo en cuenta que la accesibilidad simultánea a los distintos tipos de Espacios Libres muestra valores de cobertura por encima de lo establecido. Da cobertura como Espacio Libre de Ciudad al área el Parque de "Oriols" y el Parque "Viveros" principalmente.

El área presenta una excelente conexión con la Huerta puesto que es colindante a ella (Ep-04).

En cuanto a la movilidad del área hay déficit de cantidad de carriles bici (M-01), así como de plazas de aparcamiento fuera de calzada, lo que supone la invasión de vehículos del Espacio público en el área (M-04).

Este PEDCU tras el análisis y diagnóstico establece los indicadores de calidad y las directrices particulares para este AF-18.

INDICADORES GENERALES			
CAMPO	INDICADOR	MÍNIMO	DESEABLE
SUELO	S-01 Edificabilidad	> 1.50 m ² /m ² s	
	S-02 Eficiencia de la trama	> 5 m ³ /m ² s	
	S-03 Densidad Viviendas	> 100 viv/ha	140 viv/ha
	S-04 Equilibrio entre Actividad y Residencia	> 10 % sup. Constr.	20 % sup. Constr.
PATRIMONIO	Pe-01 Viviendas vacías	< 20 % total viv	< 10 % total viv
IDENTIDAD	Id-01 Integración de Rarrios	> 85 % de hab. barrio	100 % de hab. barrio
	Id-02 Patrimonio Cultural	> 50 % de hab. AF	100 % de hab. AF
EQUIPAMIENTOS	Eq-03 Nivel Asociacionismo	> 0.80 asoc/1000hab	
	Eq-01 Ratio Equipamiento Educativo	> 1.75 m ² /hab	< 2.38 m ² /hab
	Eq-02 Accesibilidad Centros Infantil y Primaria	75 % hab < 300 m	100 % hab < 300 m
	Eq-03 Accesibilidad Centros Secundaria	75 % hab < 600 m	100 % hab < 600 m
	Eq-04 Accesibilidad Centros Sanitarios	75 % hab < 600 m	100 % hab < 600 m
	Eq-06 Accesibilidad Centros Servicios Sociales	75 % hab < 900 m	100 % hab < 900 m
	Eq-06 Accesibilidad Centros Personas Mayores	75 % hab < 600 m	100 % hab < 600 m
	Eq-07 Accesibilidad Centros Día y Especialidades	75 % hab < 900 m	100 % hab < 900 m
	Eq-08 Accesibilidad Centros Municipales Juventud	75 % hab < 900 m	100 % hab < 900 m
	Eq-09 Accesibilidad Eq. Universidad Popular	75 % hab < 900 m	100 % hab < 900 m
	Eq-10 Accesibilidad Eq. Culturales. Bibliotecas	75 % hab < 900 m	100 % hab < 900 m
	Eq-11 Accesibilidad Eq. Deportivos Proximidad	75 % hab < 750/1000 m	100 % hab < 750/1000 m
	Eq-12 Accesibilidad Eq. Deportivos Ciudad	75 % hab < 2000 m	100 % hab < 2000 m
	Eq-13 Ratio Eq. Públicos Proximidad	> 1.74 m ² /hab	> 3.21 m ² /hab
ESPACIO PÚBLICO	Eq-14 Ratio Eq. Públicos Globales	> 3.04 m ² /hab	> 4.72 m ² /hab
	Ep-01 Ratio Espacios Libres Públicos Proximidad	2.5 m ² /hab	4 m ² /hab
	Ep-02 Ratio Espacios Libres Públicos Global	5.5 m ² /hab	8 m ² /hab
	Ep-03 Accesibilidad Simultánea Espacios Libres	2 tipos EL	3 tipos EL
	Ep-04 Conexión con la Huerta	40 % de m ² s AF	60 % de m ² s AF
	Ep-06 Densidad de arbolado en Vial	> 0.11 árbol/20m ²	
VIVIENDA	V-01 Oferta Vivienda Protegida	20 %	
	V-02 Oferta Vivienda Renta Libre	7 %	
MOVILIDAD	M-01 Ratio Carril Bici	12 % de la sup. Vial	16 % de la sup. Vial
	M-02 Accesibilidad a la Red Ciclista	90 % de hab	100 % de hab
	M-03 Accesibilidad Simultánea Redes Movilidad	80 % de hab	100 % de hab
	M-04 Aparcamiento en Vial		0 %

DIRECTRICES PARTICULARES
La compactación del área implica la priorización de la rehabilitación del patrimonio edificado, para la mejora del uso residencial existente, con la posible implementación de usos terciarios de forma adecuada sin llegar a la terciarización, así como los dotacionales que den el servicio que es insuficiente en el área, en concreto Centros de Personas Mayores y Universidad Popular y/o aquellos que deriven de las necesidades consecuencia de la participación pública.
La revisión de las parcelas dotacionales globales para su optimización y puesta en servicio que en este momento no están ejecutadas, podría resolver el déficit actual, pudiendo establecer usos múltiples o cambios de uso dotacional en aquellas parcelas que puedan suponer superávit, una vez recalculados los valores del umbral.
El aparcamiento como uso provisional y definitivo en cualquiera de sus formas es uno de los equipamientos necesarios por lo que habrá que implementarlo.
En cuanto a la obtención de los suelos dotacionales necesarios en el área sería conveniente estudiar el incremento de edificabilidad, terciaria y de vivienda protegida principalmente, para gestionar la cesión y ejecución de dotaciones mediante Unidades de Ejecución, Complejos inmobiliarios, Unidades de Actuación, u otros mecanismos que se puedan materializar.
La jerarquización del tráfico, generando Espacios Libres peatonalizados y arbolados podría dar respuesta a la necesidad de aumentar Espacios Libres de forma global, mejorando la accesibilidad a los equipamientos, y potenciando la identidad del área al relacionar el Núcleo Histórico de "Benimaclet" con los elementos de su entorno, así como su conexión con el resto de la Ciudad.
Además de la implantación de aparcamiento sería necesario revisar la escasez de carriles bici en el área para alcanzar los valores del umbral y conectarse con esta infraestructura en las áreas de su entorno.
La implantación de las directrices generales establecidas en todas las áreas permitirá la tendencia a alcanzar la calidad urbana que se pretende, de forma equilibrada, en toda la ciudad.

El Documento Inicial Estratégico al que acompaña la presente MP PP en su apartado 2.6. "Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la Planificación Territorial o Sectorial", en concreto en su apartado 2.6.3, analiza los referidos indicadores (en los que es posible su valoración para el ámbito del sector), y como escenario E2 analiza las directrices del PEDCU que contempla la presente MPPP y las propuestas que respecto al mismo contempla esta MP PP.

Por tanto, la presente MP PP estará integrada y en concordancia con el PEDCU según los indicadores expresados para el AF.

Por otra parte, según el artículo 20 el PEDCU

"Las directrices para la mejora de la calidad urbana, son las líneas de acción que deben guiar las exigencias del planeamiento de desarrollo en cada área funcional para garantizar que la calidad urbana se integra dentro de los umbrales establecidos por los indicadores.

"Se clasifican en dos grupos, las generales, de aplicación a todas las áreas funcionales por ser determinantes del modelo de ciudad y las particulares de aplicación a un área funcional concreta, establecidas en las fichas de área, para corregir los desequilibrios de calidad urbana detectados tras la aplicación de los indicadores."

Según el artículo 21, del PED:

"Las directrices generales son determinantes del modelo de ciudad próxima y sostenible el equilibrio dotacional, la habitabilidad del espacio público y el derecho de vivienda"

01 PRIORIDAD PEATONAL	Incrementar el porcentaje de espacio público viario al servicio de los peatones
02 INFRAESTRUCTURA VERDE	Establecer una estructura de ciudad basada en la infraestructura verde generada a partir de una malla de corredores peatonales que enlacen todo

		<i>el sistema dotacional de la ciudad, sus hitos principales y el entorno de la huerta.</i>
03	VACÍOS URBANOS	<i>Desarrollo de los vacíos urbanos y ámbitos de planeamiento pendientes de ejecutar, como áreas de oportunidad, para generar un aprovechamiento que permita la disponibilidad de nuevas dotaciones y la mejora de entornos degradados.</i>
04	PATRIMONIO EDIFICADO	<i>Favorecer las actuaciones que permitan la rehabilitación y regeneración de la edificación existente mejorando las condiciones para el desarrollo de la vida de sus habitantes, especialmente las relacionadas con la accesibilidad, la eficiencia energética y la perspectiva de género.</i>
05	PATRIMONIO CULTURAL	<i>Potenciar la centralidad de los núcleos históricos tradicionales incrementando la capacidad de relación de su espacio público, y fomentar la rehabilitación y conservación de los hitos urbanos del barrio como referencia de identidad. En este sentido, se priorizará la rehabilitación para uso dotacional de los edificios identitarios incluidos en el ámbito del área funcional.</i>
06	DIVERSIDAD	<i>Disponer de medidas que fomenten el equilibrio entre actividades mediante la regulación de intensidades que permitan la coexistencia de servicios de proximidad, residencia y usos terciarios de gran poder de atracción.</i>
07	SOSTENIBILIDAD DEL SISTEMA DOTACIONAL	<i>Dimensionar sosteniblemente el sistema dotacional de forma que queden garantizados los servicios al ciudadano y el encaje en él de los suelos dotacionales privados, gestionando los suelos dotacionales pendientes de obtención y consolidación con las actuaciones urbanísticas y evitando, en la medida de lo posible, tipologías expansivas.</i>
08	PACIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	<i>Aplicación de técnicas de calmado de tráfico que mejoren la calidad del espacio público, jerarquizando el tráfico rodado en función de su intensidad, delimitando zonas de carga y descarga.</i>
09	APARCAMIENTOS	<i>Impulsar el acondicionamiento provisional o definitivo de las parcelas dotacionales sin uso como aparcamiento público que permita liberar de vehículos las calles.</i>
10	ENTORNOS SEGUROS	<i>Mejora de la seguridad en los espacios libres y en los entornos próximos de los equipamientos y las viviendas.</i>
11	CAMBIO CLIMÁTICO	<i>Reducir el efecto isla de calor mediante la implantación de arbolado en la vía pública que permita un mayor confort ambiental de la red viaria. Contrarrestar los efectos de las lluvias torrenciales mediante la implantación de sistemas de drenaje eficientes.</i>
12	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	<i>Fomentar la puesta en valor de espacios libres privados, incluso patios de manzana, para fomentar la implantación de actividades terciarias o dotaciones regulando su compatibilidad para el uso público.</i>
13	REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA	<i>Delimitar ámbitos de posibles intervenciones de rehabilitación edificatoria y reurbanización de espacios públicos.</i>

14 VIVIENDA PROTEGIDA	<i>Implantar una oferta de vivienda protegida, en suelo privado o público, que permita el cumplimiento de los porcentajes del indicador.</i>
15 REDENSIFICACIÓN	<i>Incrementar el número de viviendas disponibles mediante la redensificación en aquellas áreas en que tanto la eficiencia de su trama como su capacidad dotacional lo permita, bien para la obtención de suelo dotacional o para el incremento de la oferta de vivienda.</i>
16 TIPOLOGÍA	<i>Implantar normativamente la diversidad tipológica que permita dar cobertura a un amplio abanico de estilos de vida y formas de propiedad.</i>
17 VIVIENDA TURÍSTICA	<i>Regular la implantación de la vivienda turística en áreas en las que puedan producirse fenómenos de gentrificación.</i>

Por su parte Las directrices particulares para el AF-18, el PED estima:

"La compacidad del área implica la priorización del patrimonio edificado, para la mejora del uso residencial existente, con la posible implementación de usos terciarios de forma adecuada sin llegar a la terciarización, así como los dotacionales que den el servicio que es insuficiente en el área, en concreto Centros de Personas Mayores y Universidad Popular y/o aquellos que deriven de las necesidades consecuencia de la participación pública."

"La revisión de las parcelas dotacionales globales para su optimización y puesta en servicio que en este momento no están ejecutadas, podría resolver el déficit actual, pudiendo establecer usos múltiples o cambios de uso dotacional en aquellas parcelas que puedan suponer superávit, una vez recalculados los valores del umbral."

"El aparcamiento como uso provisional y definitivo en cualquiera de sus formas es uno de los equipamientos necesarios por lo que habrá que implementarlo."

"En cuanto a la obtención de suelos dotacionales necesarios en el área sería conveniente estudiar el incremento de edificabilidad, terciaria y de vivienda protegida principalmente, para gestionar la cesión y ejecución de dotaciones mediante Unidades de Ejecución, Complejos Inmobiliarios, Unidades de Actuación, u otros mecanismos que se puedan materializar."

"La jerarquización del tráfico, generando Espacios Libres peatonalizados y arbolados podría dar respuesta a la necesidad de aumentar Espacios Libres de forma global, mejorando la accesibilidad a los equipamientos, y potenciando la identidad del área al relacionar el Núcleo Histórico de "Benimaclet" con los elementos de su entorno, así como su conexión con el resto de la Ciudad."

"Además de la implantación de aparcamiento sería necesario revisar la escasez de carriles bici en el área para alcanzar los valores del umbral y conectarse con esta infraestructura en las áreas de su entorno."

"La implantación de las directrices generales establecidas en todas las áreas permitirá la tendencia a alcanzar la calidad urbana que se pretende, de forma equilibrada, en toda la ciudad."

➤ Plan Especial del Área Funcional 18 Benimaclet (en tramitación)

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia, en sesión ordinaria celebrada el 3 de diciembre de 2021, dispuso encargar a la empresa municipal AUMSA las actuaciones técnicas y jurídicas necesarias para la elaboración del Plan Especial del Área Funcional Benimaclet (en adelante PEAf) y documentos complementarios.

La mercantil AUMSA, en ejecución del acuerdo citado, una vez concluido el procedimiento de licitación y adjudicación del contrato, el 15 de julio de 2022 formaliza con la mercantil "Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio, SL" (en adelante equipo redactor) el contrato de servicios para la elaboración del Plan Especial del Área Funcional Benimaclet de Valencia.

En el momento de redactar el presente documento, el mencionado PEAf se encuentra en tramitación, habiendo presentado AUMSA los documentos para el inicio la Evaluación Ambiental Estratégica el pasado 13 de julio de 2023. Tal y como se extrae de la **Resolución de Alcaldía 203 de 20 de octubre de 2023** que da cumplimiento a la Sentencia de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal superior de Justicia de la Comunidad Valenciana nº 23, de 3 de mayo de 2023 el Ayuntamiento de Valencia:

"Dar traslado a la mercantil que ha presentado una alternativa para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable "Benimaclet" de los estudios y análisis que sobre el desarrollo del Sector ha realizado la asistencia técnica contratada para la redacción del Plan especial del Área Funcional de Benimaclet para que sean tenidos en cuenta en la propuesta que se tramite."

De la documentación que forma parte del Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico del PEAf se extraen las siguientes necesidades y criterios de ordenación a tener en cuenta como objetivos de la actual propuesta de MPP. Éstas se muestran en el siguiente cuadro:

CRITERIOS PARA LA PROPUESTA RESULTANTES DEL DIAGNÓSTICO
Limitar los Incrementos de densidad residencial en el área funcional en su conjunto, que en la actualidad ya se encuentra en el objetivo óptimo del PEDCU de 140 viviendas por hectárea. En línea con este objetivo se entiende el criterio formulado en 2021 de reducir la edificabilidad residencial en beneficio de la terciaria, para lograr una relación entre empleo y residencia más equilibrada. Se rebasará el objetivo óptimo de forma moderada, pero sobre todo se mantendrá un equilibrio adecuado en la zona Este, y especialmente en las células Este y Noreste.
Lograr una adecuada conectividad peatonal con la huerta a través de la Ronda Norte. Esto implica dar una mejor configuración a los pasos de los caminos tradicionales, y, en una de las alternativas, renunciar a prolongar la Avenida Valladolid hasta la rotonda hoy existente.
Propiciar la especialización de las vías de delimitación de células urbanas en los tráficos de relación entre células, y del calmado de tráfico en el interior de las mismas, procurando la progresiva recuperación de espacio público para el peatón.
Procurar la integración paisajística y con la infraestructura verde de las actuaciones, así como la mejora de los indicadores de sostenibilidad del ámbito en su conjunto y en sus partes.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN RECOGIDOS EN EL PE AF-18 REFERIDOS A ESTE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE	
INFRAESTRUCTURA VERDE	✓ Establece una red de itinerarios peatonales accesibles principales, más allá de los anchos mínimos legales, incorporando la perspectiva de género y jerarquizando la misma desde la escala territorial hasta la de los itinerarios cotidianos. ✓ Procurar la integración paisajística y con la infraestructura verde de las actuaciones, así como la mejora de los indicadores de sostenibilidad del ámbito en su conjunto y en sus partes. ✓ Gran parque, que conecta con la huerta por los caminos que llegan a la ronda norte, se extiende hacia las zonas verdes existentes en la trama urbana dándoles continuidad y formando una unidad. ✓ Parque colector de itinerarios ciclo peatonales de tal forma que los equipamientos escolares públicos previstos y las nuevas viviendas quedan enlazados sin que sea necesario cruzar calzada alguna, pudiendo emplearse como camino escolar. ✓ Lograr una adecuada conectividad peatonal con la huerta a través de la Ronda Norte. Esto implica dar una mejor configuración a los pasos de los caminos tradicionales, y, en una de las alternativas, renunciar a prolongar la Avenida Valladolid hasta la rotonda hoy existente. ✓ Recupera el itinerario de los caminos históricos de acceso a Benimaclet atravesando la ronda y el parque con carácter peatonal hasta la red urbana de itinerarios.
RED VIARIA	✓ Simplificar y jerarquizar la red viaria ✓ Propiciar la especialización de las vías de delimitación de células urbanas en los tráficos de relación entre células, y del calmado de tráfico en el interior de las mismas, procurando la progresiva recuperación de espacio público para el peatón. ✓ Parque de borde urbano actúa como un gran contenedor de itinerarios peatonales entre los que se propone un circuito saludable de hasta 1.300 m de longitud que no cruza vial motorizado alguno, este itinerario se enlazarán con las conexiones dentro del parque, las zonas verdes próximas y a los caminos de huerta de Farinòs, Fonts, Senda y Vera. ✓ Dar respuesta a la necesidad de aparcamiento del barrio, con la reserva de áreas reguladas de estacionamiento, así como la reserva de dotacional público para aparcamiento en altura.
RED EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	✓ Redistribuir los equipamientos públicos de forma equidistante- ✓ Dar respuesta a las demandas del barrio • Campo de fútbol • Mercado • Aparcamiento • Dotación escolar ✓ No obstante, no se plantea una asignación específica de cada parcela a una especialidad dotacional concreta, aportando de este modo flexibilidad para atender a la evolución de la demanda.
PROPUESTA RESIDENCIAL	✓ Adaptación de la tipología edificatoria con el objeto de reducir los espacios libres privados ✓ Revisión del número de plantas edificables en la zona central del ámbito, redistribuyendo las mismas en los extremos.

	✓ Disposición de los bloques que permita minimizar la necesidad de trazado de red viaria motorizada, liberar suelo, favorecer la permeabilidad de vistas y los recorridos que conecten el barrio con la huerta.
PROPUESTA TERCIARIA	✓ Ubicar la edificabilidad terciaria principalmente en el entorno de las dos rotondas de la Ronda Norte con las Avenidas de Cataluña y Alfahuir que cuentan con una buena accesibilidad en transporte público y se complementa con comercio en las plantas bajas de los edificios residenciales..
PAISAJE	✓ Recuperación del borde de la ronda y su reintegración paisajística ✓ La prolongación y conexión entre calles y caminos, así como el enlace de los itinerarios saludables del parque contribuyen a generar un paisaje dinámico donde se produzca una gradación entre lo urbano y lo rural.

1.7. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

1.7.1.AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA

La totalidad del ámbito de la MPP se encuentra afectada tanto por las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas, como por la propuesta de servidumbres aeronáuticas incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de València.

Dicha afección está regulada en:

• En materia aeronáutica

- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de **Ordenación de los Aeropuertos** de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, (B.O.E., nº118, de 17 de mayo)
- Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las **servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de València** (B.O.E. nº129, de 28 de mayo de 2008)
- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE núm, 131, de 2 de junio de 2023)"
- Plan Director del Aeropuerto de València vigente, de abril de 2010, aprobado mediante Orden Ministerial FOM /3417/2010 de 29 de noviembre de 2010, (B.O.E. nº2, de 3 de enero de 2011)

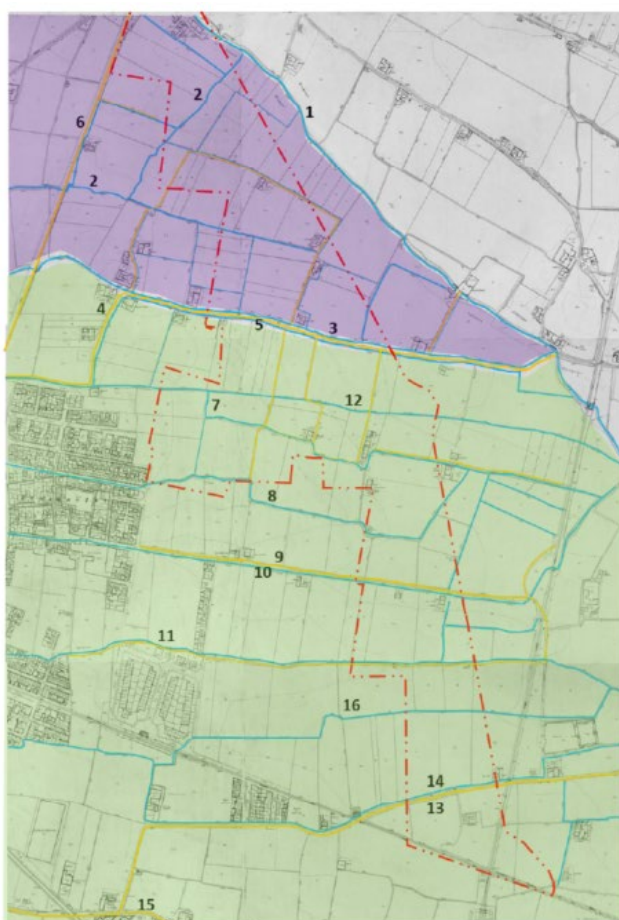
Tal y como se observa en el Mapa de Servidumbres Aeronáuticas extraído de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, el ámbito objeto de la modificación puntual está ubicado dentro de la zona de servidumbre de aeródromo del aeropuerto de Manises.

1.7.2.PATRIMONIO CULTURAL

En el ámbito de referencia no existen elementos catalogados como patrimonio cultural ni suelo afectado por patrimonio arqueológico, así como tampoco existen ejemplares clasificados como Arbolado Monumental protegidos.

Sin embargo, el sector se encuentra incluido en dos sistemas hidráulicos de riego superficial correspondientes a las Acequias de Rascanya y Mestalla. De estas dos acequias surgen una serie de brazos que actúan de canales de circulación de los que se desgajan las acequias "regadoras" que sirven para el riego generalizado a los campos.

De forma simplificada estos son los niveles o categorías de las acequias, de las cuales en el sector encontramos los dos últimos, el de los brazos de distribución y las regadoras finales.

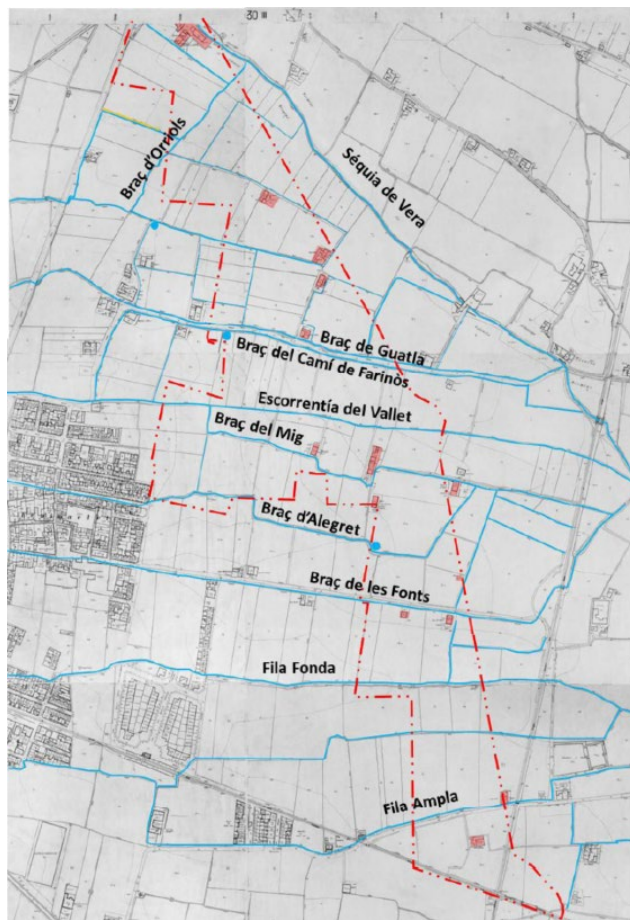


CAMINOS Y ACEQUIAS

1. Acequia de Vera
2. Braç d'Orriols (Rascanya)
3. Braç de Guatla o del Extremal de Rascanya
4. Camí de Farinós
5. Braç del Camí de Farinós
6. Camino Nuevo de Alboraya
7. Braç del Mig
8. Braç d'Alegret
9. Camí de Les Fonts

10. Braç de Les Fonts
11. Fila Fonda
12. Escorrentia del Vallet
13. Camino de Vera
14. Fila Ampla
15. Senda de la Carrasca
16. Escorrentia del Vallet

- Àrea de riego de Mestalla
- Àrea de riego de Rascanya



Si bien, las acequias de Rascanya y Mestalla están catalogadas como Bienes de Interés Local (BRL), en las fichas de catalogación se establecen en colores los niveles y los elementos afectados por la protección de las acequias y sus brazos principales, siendo de aplicación en cada caso lo indicado en el articulado sobre acequias en las Normas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Valencia.

A continuación, se señalan dentro del ámbito del sector los trazados históricos soterrados de brazos de acequias existentes, los cuales deberán ser objeto de protección e integración en la ordenación pormenorizada según las Normas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza rural de la Revisión Simplificada del Plan General de Valencia.



De la acequia de Rascanya cruzan dentro del sector el Braç de Guatla que discurre por el Camí de Farinós. De la acequia de Mestalla discurren dentro del ámbito: el Braç del Camí de Farinós, el Braç de Font de Murta que discurre por la calle Murta y Camí de les Fonts, el Braç de la Fila Fonda que conecta con la calle Músico Hipólito Martínez y el Braç de la Fila Ampla que acompaña el Camí de Vera, todos ellos procedentes del Braç de Rambla.

En las fichas del catálogo de protecciones de sendas acequias (Rascanya AH_07 y Mestalla AH_05) se indica que:

ÁMBITO DE INCIDENCIA DE LA PROTECCIÓN En el caso de las acequias se proponen como BRL únicamente los tramos de la acequia madre indicada en cada caso más los <u>brazos principales expresamente indicados con sus nombres en las fichas correspondientes</u>. La afección en suelo no urbano, ni urbanizable, salvo los casos particulares y de cierta singularidad, lo forman las parcelas que se encuentran en los 10 metros entorno a la acequia, salvo en los ámbitos relativos a los entornos de Lenguas, Partidores y Molinos reseñados como BRL, en los cuales el ámbito de protección se amplía a lo indicado en la ficha del bien correspondiente. La protección general de la acequia, dada su naturaleza, es la ambiental, excepto en las inmediaciones reseñadas anteriormente de Lenguas, Molinos y Partidores antes citados, donde se entiende su trazado y cajero con protección integral. La autorización para cualquier intervención en estas acequias o brazos corresponderá al Ayuntamiento. NIVEL DE PROTECCIÓN En distintos colores se indica el nivel de protección de las acequias y sus brazos principales, siendo de aplicación en cada caso lo indicado en el articulado sobre acequias en las Normas de este Catálogo. En zonas rurales las parcelas colindantes conservarán el uso agrario con campos de huerta o arbolado sobre parcelas de riego por inundación o selectivo, valorando en el paisaje: trazado y carácter de la propia acequia madre, acequias finales que llevan a los campos, parcelación tradicional, caminos y sendas con su trazado, anchura y características. Se permiten sistemas de cultivo en invernadero siempre que sean de altura inferior a 60 cm. PARTES INTEGRANTES A CONSERVAR Trazado de la acequia y sus brazos principales. Toponimia tanto de la acequia madre como de los brazos y derivaciones. Artefactos e instalaciones hidráulicas y arquitectónicas propias del sistema tradicional de riego. Paisaje circundante potenciando los recursos paisajísticos propios de la huerta: sistema de riego, parcelas, caminos, cultivos, etc.	Según las Normas del Catálogo de bienes y espacios protegidos, en su artículo 13.7.- <i>Obras en acequias: tramos de acequias madres y brazales descritos en las fichas</i>, existen tres tipos de tramos según el nivel de protección: tramos con protección integral (grafitados en color rojo), tramos de protección ambiental (grafitados en color azul) y <u>tramos ya soterrados</u> (grafitados de color marrón).
--	---

Por el ámbito de estudio discurren tramos ya soterrados (marrón), y en los cuales, las obras permitidas según las dichas normas son:

13.7.3.-TRAMOS SOTERRADOS (EN CUALQUIER CLASIFICACIÓN DE SUELO)

Con autorización municipal se permiten todas aquellas actuaciones necesarias para integrar las acequias en suelo urbano y en especial aquellas necesarias para garantizar unas condiciones de higiene y salubridad compatible con el uso específico de cada suelo, en particular, cambios de trazado o canalización con los materiales más adecuados desde el punto de vista técnico, siempre que se garantice la continuidad y capacidad del servicio hidráulico de la acequia, si la acequia está en servicio. Del mismo modo se admiten cambios de trazado en planta y de las dimensiones hidráulicas de los conductos. En estos casos, deberá quedar documentado el trazado y las características del tramo de acequia que se desvía.

Además de los elementos de las acequias descritas, no existen otros elementos con algún nivel de protección o catalogación según la normativa vigente.

No obstante, cabe destacar dos inmuebles de interés histórico y social, se trata de dos alquerías: **Casas de Bolea y Casa Tello**, que están ubicadas dentro del ámbito de estudio. Estas alquerías, pese a no tener actualmente ningún tipo de protección, se ha tomado la decisión de respetar su edificación y su entorno, así como integrarlo en la ordenación propuesta a fin de preservar los valores del patrimonio cultural identitario existentes y como elemento integrador de la ordenación propuesta con la huerta preexistente y colindante al ámbito. Las alquerías en cuestión son:



1.7.3.INFRAESTRUCTURA VERDE

Con respecto a la Infraestructura Verde, el artículo 4 del Capítulo I del TRLOTUP indica que:

"Artículo 4. La infraestructura verde: concepto y funciones.

1. La infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

2. La infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión.

3. La identificación y caracterización de los espacios que componen la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana se realizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal y urbana, siendo la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su coherencia y funcionalidad y delimitarla en la cartografía temática del Instituto Cartográfico Valenciano.

4. La planificación urbanística y territorial definirá y caracterizará la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades en el territorio.

5. Las funciones de la infraestructura verde son las siguientes:

a) Preservar los principales elementos y procesos del patrimonio natural y cultural, y de sus bienes y servicios ambientales y culturales.

b) Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad, la salud de los ecosistemas y la calidad del paisaje.

c) Proporcionar una metodología para el diseño eficiente del territorio y una gradación de preferencias en cuanto a las alternativas de los desarrollos urbanísticos y de la edificación.

d) Orientar de manera preferente las posibles alternativas de los desarrollos urbanísticos hacia los suelos de menor valor ambiental, paisajístico, cultural y productivo.

e) Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.

f) Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos.

g) Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida de las personas y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.

h) Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano."

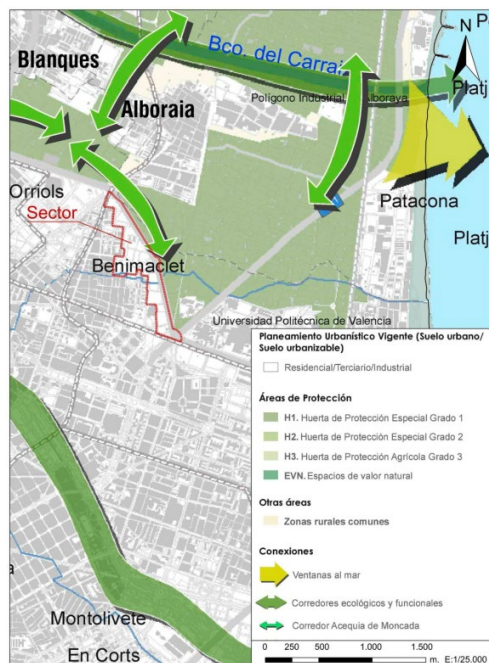
En el artículo 5 del TRLOTUP sobre espacios que integran la infraestructura verde y su incorporación a la misma, se indica además que:

"n) Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no solo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos."

La infraestructura verde en el ámbito de estudio y su entorno se recoge de los planos de infraestructura verde de la revisión simplificada del Plan General de Valencia (2014) y del EP del PAT de la Huerta. De ellos

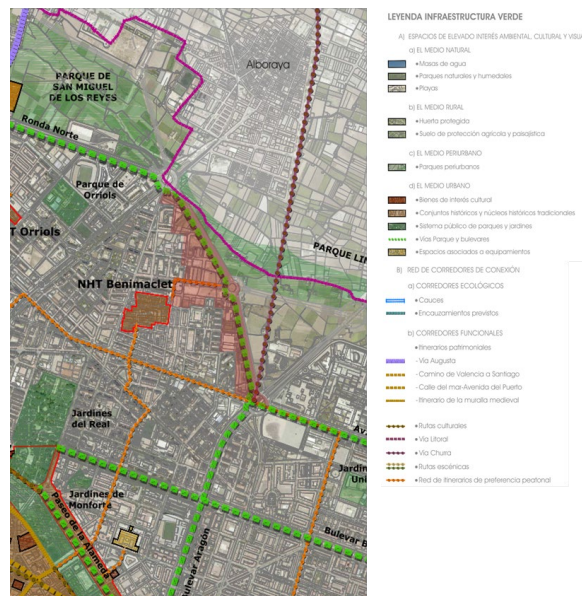
se extrae la infraestructura verde regional definida en el PATH, la infraestructura verde municipal (de la revisión del PG) para integrarla con la infraestructura verde que se propone en esta propuesta.

La infraestructura verde definida en el PAT de la Huerta se muestra en la siguiente imagen:



Como puede verse en la imagen, el ámbito de la MPP no afecta directamente a corredores y conexiones ecológicas y funcionales, ni vectores de conexión de la infraestructura verde del PAT de la Huerta.

La figura siguiente se ha extraído de la documentación de la revisión simplificada del PGOU de Valencia, en ella se muestra la infraestructura verde municipal.



Tanto la infraestructura verde regional del PAT como la infraestructura verde municipal de la revisión del PGOU de Valencia se complementarán con la infraestructura verde del ámbito que se proponga en la Modificación del Plan Parcial.