

A. DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

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**

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

ÍNDICE

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	5
2.1. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN	5
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS GENERALES DE LA PLANIFICACIÓN	7
2.2.1 DOCUMENTOS BASE PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS OBJETIVOS	7
2.2.1.1 Estrategia Integral participativa de Benimaclet, "Benimaclet és futur"	7
2.2.1.2 Informe de la Dirección General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Valencia de 20 de mayo de 2021	9
2.2.1.3 Plan Especial del Área Funcional Benimaclet (en tramitación)	10
2.2.2 DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS	11
2.2.3 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROMENORIZADA A LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.....	13
2.2.4 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPCIÓN ADOPTADA	16
2.3. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	22
2.3.1. OBJETIVOS, INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD, CON PERSPECTIVA DE GENERO, Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO	23
2.3.2. DELIMITACION Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE. COMPATIBILIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA.....	24
2.3.3. RED PRIMARIA.....	27
2.3.4. DELIMITACIÓN DE ZONAS DE OPRDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	29
2.3.5. CLASIFICACION DEL SUELO	30
2.3.6. ORDENACION DE SUELO NO URBANIZABLE	30
2.3.7. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO	30
2.3.8. CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	31
2.3.9. CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACION DE ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO	31
2.4. DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED SECUNDARIA. ARTICULO 36 TR LOTUP.....	31
2.4.1. CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 4.1 Reserva de suelo dotacional público no viario.....	32
2.4.2. CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 4.2 Y 4.5- Destino a zona verde del suelo dotacional público no viario... 33	33
2.4.3. CONDICION DIMENSIONES ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES.....	33
2.4.4. EQUIPAMIENTOS.....	39
2.4.5. CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 4.3. Juego de infancia.....	40
2.4.6. CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 4.4. Y 5.3. Reservas plazas aparcamiento	40
2.4.7. CONDICION DIMENSIONES DE LA RED VIARIA	41
2.4.8. DOTACION MÍNIMA DE SUELO COMERCIAL	43
2.4.9. CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 8	43

2.4.10.	ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL	44
2.5.	DELIMITACIÓN DE SUBZONAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	46
2.6.	REGULACIÓN DETALLADA DE USOS DEL SUELO DE CADA SUBZONA	46
2.7.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y FIJACION DEL APROVECHAMIENTO TIPO	46
2.8.	FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.....	48
2.9.	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	48
2.10.	DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACION SOBRE EL MEDIO URBANO	48
2.11.	MODALIDAD DE GESTION URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA	49
2.12.	RESERVA EXIGIBLE PARA VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA	49
2.13.	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO A LA ADMINISTRACIÓN	50
2.14.	DESAFECCIÓN DEL SUBSUELO DE PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS	50
2.15.	IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES NO COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO.....	52
2.15.1.	Casa Cucaleta Camí Vera (Ronda bulevar periférico-rotonda Av. Cataluña)	53
2.15.2.	Edificaciones cerca del Camí de Farinos. Casas de Bolea y otras.....	54
2.16.	CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL	56
2.16.1.	Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación	56
2.16.2.	LEY 3/2011 DE COMERCIO DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y PATSECOVA.....	56
2.17.	AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO	57
2.17.1.	IMPACTO SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL	57
2.17.1.	SEVIDUMBRES AERONÁUTICAS	60
2.18.	MAGNITUDES DE LA ORDENACIÓN	62
2.18.1.	DATOS GENERALES DEL SECTOR.....	62
2.18.2.	CUADRO GENERL DE PARÁMETROS DEL SECTOR	63
2.18.3.	CUADRO RESUMEN DE DOTACIONES PÚBLICAS.....	64
2.18.4.	CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES	65
2.19.	CONCLUSIÓN	66
ANEXO 1	imágenes de la propuesta de ordenación.	67

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de actuación de la presente modificación del Plan Parcial 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.

Han pasado varios años desde la primera propuesta de modificación del PP y reordenación del ámbito. Además, tras la crisis sanitaria ha cambiado en parte la percepción de la población en cuanto a condiciones habitacionales, espacios públicos e integración de la perspectiva de género. En la actualidad se estima necesario partir de una nueva reflexión sobre el contenido de las propuestas a la luz de un paradigma urbanístico que ponga de manifiesto una respuesta ante esta necesidad urbana y social. Condición que exige, por otro lado, la coherencia de los programas respecto a las condiciones territoriales específicas de cada lugar, así como una elevada dosis de singularidad.

El momento actual requiere, por tanto, un modelo de intervención urbanística que se caracterice por el uso realista de la imaginación programática, que aproveche la singularidad del territorio sobre el que opera, y que derive en una proyección urbano-arquitectónica que tenga permanentemente presentes las características específicas del terreno y las necesidades sociales. Por tanto, postula un modelo de intervención en el que la imaginación no es sinónimo de extravagancia y donde la singularidad del territorio sobre el que opera, y que derive en una proyección urbano-arquitectónica que tenga permanentemente presentes las características específicas del terreno. Por tanto, postula un modelo de intervención donde la singularidad consiste sobre todo en la plena atención a las especificidades territoriales (medioambientales, sociales, patrimoniales, contextuales y de accesibilidad) y en la potencia de la propuesta urbanística.

Por otro lado, tanto entre la ciudadanía como en la Administración, ha crecido la conciencia sobre el carácter finito del territorio, y muy en especial del espacio de calidad, entendiendo por tal aquel que, por sus condiciones medioambientales, contextuales y de accesibilidad ha sido y sigue siendo objeto de demanda ciudadana y ha estado y sigue estando altamente presionado para su uso urbanístico.

La actual regulación territorial y urbanística valenciana plantea que se vaya más allá de la consideración del suelo como mero soporte vital de la sociedad. Ello obliga a desarrollar programas más ajustados a las potencialidades de los suelos sobre los que se desarrollan, mediante modelos urbano-arquitectónicos que sean sensibles a las condiciones específicas de partida, y, para terminar, que postulen actividades económicas que, por su rentabilidad, por su capacidad para generar empleo y por su durabilidad y consistencia, justifiquen la utilidad social del proyecto en su conjunto.

La geometría y disposición de los volúmenes y usos en el sector, aprobada por el anterior PP, genera espacios de difícil aprovechamiento, además, de una clara barrera climática y visual de los nuevos edificios sobre el barrio. La disposición de las edificaciones propuestas en el anterior PP da la espalda al barrio y a sus necesidades.

Se ha detectado la necesidad de reordenar los usos y volúmenes edificables que el PP aprobado asignaba, de tal manera que la nueva ordenación suponga una mejora respecto a lo anteriormente aprobado por el plan. La imagen de ciudad que se proyectaba dista mucho de la realidad arquitectónica, urbanística y paisajística que la ciudad y sus ciudadanos necesitan.

Además, este ámbito está ubicado en un lugar donde convergen diferentes ámbitos: el límite de la ciudad de Valencia, el límite del barrio de Benimaclet y el límite de la huerta norte.

Esta situación de límite requiere de respuestas adaptadas a cada uno de estos ámbitos, a sus diferentes escalas, a sus bordes, a las actividades que se desarrollan en ellos y a sus necesidades concretas.

Por tanto, **la modificación de la ordenación de este ámbito deberá abordarla desde una triple integración -urbana, social y paisajística- que responda a los requerimientos de cada ámbito y pueda resolver/coser el encuentro entre sus límites.**

Es **objeto** de esta modificación del plan parcial es pues, la adaptación de la ordenación pormenorizada del sector, a través de la reordenación de los usos y volúmenes edificables, establecidos en el anterior PP, liberar mayor superficie de suelo que conecte con el barrio existente, ampliar las visuales, generar una comunicación directa y un diálogo entre el nuevo barrio y el núcleo histórico consolidado de Benimaclet, a la vez que tejer el borde urbano adecuado y establecer una transición en un enclave tan simbólico como es la huerta, además de adaptarse a las nuevas alternativas compositivas y arquitectónicas edificatorias, así como a las nuevas demandas de recursos residenciales.

Por tanto a través de la presente modificación del Plan Parcial se adaptará la ordenación pormenorizada, se definirá la infraestructura verde urbana, la red secundaria de dotaciones públicas y también los suelos con destino privado, para su posterior edificación, así como la regulación de las condiciones de dichas edificaciones, respetando en todo caso la ordenación estructural, y sin que estas modificaciones supongan incremento alguno de la edificabilidad o de los aprovechamientos del sector.

Hay que señalar que la alternativa de ordenación propuesta con la presente modificación ha tenido en cuenta lo establecido en la Resolución del Informe ambiental y territorial estratégico, de fecha 20 de julio de 2024, emitida por el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica de la Conselleria de Medio Ambiente Infraestructuras y Territorio

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS GENERALES DE LA PLANIFICACIÓN

2.2.1 DOCUMENTOS BASE PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

Teniendo en cuenta los antecedentes urbanísticos del ámbito, para conseguir plantear unos objetivos de planificación que den respuesta a la realidad social, patrimonial y paisajística del sector, se han tenido en cuenta en el planteamiento de objetivos los siguientes estudios, informes y planes:

- Estrategia integral participativa de Benimaclet "Benimaclet es futur" de junio de 2018.
- Informe de la dirección General de Ordenación Urbanística de 20 de mayo de 2021.
- Plan Especial del Área Funcional 18 de Valencia (en tramitación).

A continuación, pasamos a resumir los objetivos contenidos en estos y que han servido de base de los OBJETIVOS GENERALES de planificación que recogerá la presente modificación del Plan Parcial

2.2.1.1 Estrategia Integral participativa de Benimaclet, "Benimaclet és futur"

En septiembre de 2016 se iniciaron los trabajos para la mejora del barrio de Benimaclet, en concreto en el ámbito objeto de la presente MPP, con diversos talleres, reuniones y debates. Fruto de ello, se produjo el "Documento Base de la Estrategia Integral Participativa para el barrio de Benimaclet en la Ciudad de Valencia", documento este que como veremos ha ido evolucionando como se aprecia en las encuestas que sirvieron de base al PE del Área Funcional 18.

El 4 de junio de 2018 el Ayuntamiento de Valencia aprueba la "Estrategia Integral Participativa en el Barrio de Benimaclet". Atendiendo a las demandas y necesidades del barrio surgidas del proceso participativo, el Ayuntamiento de Valencia presenta las actuaciones a desarrollar, y que la MPP incorpora, en la medida de lo posible, dentro de su ámbito de actuación.

La MPP que se plantea asume el reto de aunar los resultados de los procesos participativos, **apoyar y promover el grueso de conclusiones** ya que, como se define en su documento base:

*"Por un lado, introduce un modelo de intervención institucional centrado en la **mejora de las condiciones de vida, la inclusión y la cohesión social**, al mismo tiempo que se construye y fortalece la comunidad. Y, por otro lado, se trata de una herramienta de co-diseño de políticas públicas en el territorio más próximo a la ciudadanía, que sirva para **definir las líneas de actuaciones prioritarias** para el gobierno municipal configurando una guía de trabajo del Ayuntamiento de Valencia en el barrio de Benimaclet, teniendo en cuenta la viabilidad técnica y asignación presupuestaria de dichas líneas de actuación.*

Es, en definitiva, un proyecto en el que ciudadanía, personal técnico y representantes políticos han trabajado de forma conjunta en el diseño de una estrategia integral que alcanza todas las dimensiones de la vida del barrio de Benimaclet, a través de un trabajo participativo y en red."

En los siguientes cuadros se presenta un resumen de las actuaciones obtenidas en este proceso de participación y que la MPP asume como objetivos de la planificación:

CONSEGUIR UN BARRIO CON UNA MOVILIDAD MÁS AMABLE

Líneas de actuación de la Estrategia que contempla la MPP:
PRIORIZACIÓN DE LAS PERSONAS VIANDANTES Y DE LA BICICLETA
<i>Pacificación del tráfico rodado</i>
<i>Señalización de las entradas rodadas mediante creación de umbrales</i>
<i>Rediseño de los cruces</i>
REDUCIR AL MÁXIMO EL TRÁFICO RODADO DE PASO DE NO RESIDENTES. NO PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA VALLADOLID
<i>Modificación de las determinaciones de planeamiento</i>
<i>Convertir el "camí de Farinós" en camino para los peatones</i>
<i>Eliminación parcial de la rotonda de conexión de la Ronda Norte (Se elimina la conexión rodada)</i>
ALTERNATIVAS AL APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS EN SUPERFICIE EN EL VIARIO EXISTENTE
GENERAR APARCAMIENTOS SEGUROS DE BICICLETAS
CONEXIÓN DE LOS CARRILES BICI DE LA CIUDAD CON EL BARRIO
<i>Implantación de nuevos carriles bici y conexión con los existentes</i>
MEJORA DE LA CALIDAD URBANA EN CALLES DE TRÁFICO RODADO
<i>Urbanización de calles con modificación de la sección viaria</i>
<i>Conversión de la Avenida Valladolid en una avenida-paseo, consolidándose como la calle comercial principal del barrio.</i>
REALIZACIÓN O MEJORA DE LOS JARDINES
<i>Rediseño accesible y utilizable</i>
<i>Contar con zonas de mascotas</i>
<i>Introducir un jardín de juegos inclusivos</i>
MEJORA DE LA CALIDAD URBANA EN CALLES PEATONALES
<i>Urbanización de calles con la introducción de arbolado y mobiliario urbano</i>
GESTIÓN DE LOS RECURSOS PÚBLICOS MÁS CERCANA A LOS VECINOS Y LAS VECINAS
<i>Equipamientos públicos</i>
<i>Huertos Urbanos</i>
<i>Nuevos modelos de vivienda</i>
<i>Completar la oferta de todos los ciclos educativos en el barrio</i>
DISMINUCIÓN DEL IMPACTO VISUAL Y ACÚSTICO DE LA RONDA NORTE
<i>Mejora de la conexión ciudad-huerta con la potenciación de la transversalidad de los caminos tradicionales (Farinós, de les Fonts y de Vera)</i>
<i>Incorporación de una franja de protección contigua a la Ronda que contenga vegetación, recorridos para viandantes y ciclistas, espacios de recreo y miradores elevados sobre la huerta.</i>
REDISEÑO DEL PAI DE BENIMACLET ESTE
<i>Replantar/revisión el planeamiento de este sector de suelo urbanizable para generar un espacio de transición entre la ciudad y la huerta.</i>
<i>Creación de un espacio de transición entre huerta y ciudad</i>
<i>No prolongación del viario de la ciudad</i>
<i>El espacio de transición es un gran espacio libre con zonas verdes, huertos urbanos y equipamientos</i>
<i>El espacio de transición mantiene la cota del terreno de la huerta</i>
<i>Los huertos urbanos como puente entre la huerta y la ciudad desde el punto de vista agronómico</i>

<i>El espacio de transición contendrá los equipamientos que necesita el barrio</i>
<i>La edificabilidad se concentrará en los extremos norte y sur</i>
<i>Potenciar los caminos tradicionales que conectaban Benimaclet con la huerta (Farinós y de les Fonts)</i>

2.2.1.2 Informe de la Dirección General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Valencia de 20 de mayo de 2021

Las premisas que se extraen de dicho "Informe de la dirección general de ordenación urbanística del ayuntamiento de valencia de fecha 20 de mayo de 2021 sirven como base para la redacción del Plan Especial del Área Funcional 18 de Valencia en redacción por "Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio S.L.". que es tenido en cuenta en la redacción de la actual propuesta de MPP 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.

Las premisas y propuestas que se extraen de dicho Informe se recogen en el cuadro siguiente:

PREMISAS Y OBJETIVOS ESENCIALES PARA REORDENAR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
MANTENER LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES: Como son la clasificación del suelo, el uso global o dominante, la edificabilidad bruta y la red primaria de dotaciones públicas.
DESARROLLO DE LA CIUDAD MÁS SOSTENIBLE DESDE EL PUNTO DE VISTA AMBIENTAL: Ciudad compacta, compleja y densa. Adaptación al concepto ciudad 15'
APLICAR CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD URBANA: • mayor mixtidad de usos, con incremento de usos como el terciario y residencial comunitario. • Concentración de servicios y ampliación de los espacios públicos de encuentro ciudadano y relación social. • Potenciación de los servicios públicos del Barrio de Benimaclet que impulse la aparición de nuevas centralidades. • Construcción de viviendas que creen entornos cómodos para las familias y con amplias terrazas, que debe primar sobre la excesiva proliferación de espacios comunes de titularidad y uso privado. • Ordenación tipológica y volumétrica que mejore la transición del Sector tanto con la ciudad consolidada como con la huerta de su entorno rural inmediato.
PROPUESTAS A TENER EN CUENTA PARA MEJORAR LA ORDENACIÓN EN BASE A LAS PREMISAS INDICADAS
1. MEJORA DE LA INTEGRACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA CON LA HUERTA
Se considera que la ordenación debería incorporar tipologías edificatorias más acordes con las existentes en el barrio y su disposición en el terreno, obviando o minimizando la utilización de soluciones de edificación abierta con espacios libres de uso privado, para destinarlos a usos de carácter público.
Que la ubicación de la edificación como cierre de la trama urbana existente reduciendo, en la medida de lo posible, su altura y volumetría en su aproximación hacia la Huerta. También reducción de volumetría en las proximidades del suelo consolidado que se compense mediante el incremento en los extremos del sector. Lo cual permitiría conformar una nueva fachada urbana mejor integrada en su entorno paisajístico agrícola.
Dar mayor importancia en la ordenación a los caminos históricos de les Fonts y de Farinós, singularizando su paso a través de la Ronda, y garantizando la conexión del NHT de Benimaclet con el entorno agrícola y los elementos de valor cultural que existen en él.
En lo referente a la conectividad física entre ambos espacios que requiere el PATH, se propone la revisión de su sección y la naturalización de su borde más exterior, con la generación de recorridos peatonales y zonas estanciales en contacto con el suelo agrícola, conectados con los caminos históricos.

2. ALGUNOS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA COHESIÓN SOCIAL

Dada la demanda social no satisfecha a que nos hemos referido, ese Parque público podría incrementarse mediante la previsión de nuevas parcelas dotacionales para la construcción de viviendas para el alquiler a los colectivos relacionados, aprovechando parte del suelo destinado en la ordenación a espacios libres privados.

Incorporar la mixticidad de usos para alcanzar mayor equilibrio entre la actividad y la residencia, a través de la integración de actividades que resuelvan las necesidades de comercio y servicios de proximidad de la población, y de otras actividades generadoras de empleo, que permitan acercar la residencia al trabajo y minimizar las necesidades de desplazamiento motorizado.

La proximidad del sector a dos de las mejores Universidades de la Comunidad sugiere el fomento de nuevas sinergias entre ambos que coadyuven a la generación de desarrollo económico en el barrio. Junto a esta circunstancia, la existencia de una demanda de suelo no satisfecha en la ciudad para usos terciarios, equipamientos educativos, sanitarios, y asistenciales y otras actividades, revisión de la propuesta en el sentido de incrementar las posibilidades de implantación de este tipo de usos y actividades, reduciendo el suelo destinado a uso residencial.

Dado que la ordenación presentada asigna el 13.3 % de la edificabilidad total a usos económicos (TER), se considera que este porcentaje debiera alcanzar, como mínimo, el 20 % de la edificabilidad total prevista en el sector.

4. OTROS ASPECTOS A CONSIDERAR

Viviendas más confortables, dotadas de unas condiciones de ventilación y asoleamiento adecuadas o la previsión de terrazas. Del mismo modo, debiera incorporar criterios relacionados con la mejora de la sostenibilidad en la edificación, tanto en lo referente a su morfología, como en las soluciones de fachadas y cubiertas o la utilización de materiales, y que fomenten la implantación de sistemas de producción de energías renovables, o relacionados con la gestión sostenible del agua o los residuos.

2.2.1.3 Plan Especial del Área Funcional Benimaclet (en tramitación)

La Junta de Gobierno Local, 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 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.

2.2.2 DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS

Por tanto, el objetivo de la ordenación contenida en la modificación puntual de Planeamiento parte de recoger y dar respuesta a la totalidad de los objetivos referidos por estos 3 documentos

- Estrategia integral participativa de Benimaclet "Benimaclet és futur" de junio de 2018.
- Informe de la dirección General de Ordenación Urbanística de 20 de mayo de 2021.
- Plan Especial del Área Funcional 18 de Valencia (en tramitación).

En base al análisis de los referidos documentos se han establecido los **OBJETIVOS GENERALES** de la ordenación que debe desarrollar y cumplir la presente Modificación de Plan Parcial y que podemos concretar en:

Urbanismo participado y mejora social

- Incorporar las actuaciones propuestas por los procesos de participación, y en concreto las conclusiones obtenidas del proceso iniciado con el Plan Especial del Área Funcional 18 encargado por AUMSA a "Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio, SL", cuyas conclusiones tienen un gran valor proyectual para la presente propuesta de ordenación.
- Dar solución a la demanda social no satisfecha de vivienda pública para alquiler aumentando las parcelas dotacionales destinadas a este fin (SQR).
- Incorporar criterios de sostenibilidad en la edificación, tanto en su morfología, como en su ubicación en el entorno que favorezcan las condiciones de ventilación y soleamiento.

Identidad social y cultural- Transición huerta-ciudad

A través de la recuperación de la memoria del lugar y de la intervención sobre los bordes de la Ronda, a tal fin se propone:

- Recuperación e integración de los caminos en la ordenación del sector singularizando su paso a través de la Ronda para mejorar la integración con la Huerta.
- Recuperación de las acequias históricas protegidas y en algunos casos además de su adecuación recuperar su memoria a través de líneas de agua que discurran junto a los recorridos de las zonas verdes.
- Mantenimiento de las Alquerías (Bolea y Casa del Tello) dentro del Parque público, como memoria del lugar.

- Reducir la altura y volumetría de la edificación propuesta en la zona central del ámbito en su aproximación hacia la huerta, para conformar una nueva fachada urbana más integrada paisajísticamente con su entorno.

La sostenibilidad urbana.

- Adaptación de la tipología edificatoria con el objeto de reducir los espacios libres privados
- Alcanzar mayor equilibrio entre actividad y residencia, incorporando la mezcla de usos para cubrir las necesidades de comercio y servicios de proximidad de la población, así como actividades generadoras de empleo en el marco de la ciudad 15.
- Favorecer la mixtidad de usos en los extremos del ámbito, 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, generando así dos polos de actividad que concentren una gran cantidad de edificabilidad terciaria y residencial en manzanas de uso mixto con edificios de mayor altura. Lo que permitirá incrementar el terciario.
- Reducción de las alturas en el resto de las manzanas para que se asimilen a las alturas de las construcciones ya existentes.
- Las nuevas manzanas residenciales se dispongan en continuidad con las ya existentes de los sucesivos ensanches de Benimaclet, de forma que se asimilan en alturas 8 plantas y en su orientación este-oeste, para favorecer la permeabilidad de vistas, y los recorridos que conecten el barrio con la huerta. Esta disposición favorece también la ventilación cruzada del espacio público y de las edificaciones gracias a la brisa procedente del mar.
- Disponer el mayor volumen edificado en los extremos norte y sur colindante y con el entorno urbano consolidado con el que se articulará, con mayor accesibilidad exterior permitirá liberar el ámbito central cuya vinculación íntima se establece con la huerta y el casco histórico de Benimaclet
- Igualmente, la disposición de los bloques edificatorios permitirá 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.

Cohesión social- Espacio Público y Equipamientos.

- Aumento de los espacios públicos para el barrio.
- Proponer un gran parque central que articule el conjunto de la actuación y su relación con las tramas colindantes, de forma que se facilite el acceso a la zona verde desde el centro del barrio.
- Incorporar equipamientos abiertos, integrados en las zonas verdes, que puedan ser usados de manera multifuncional y que permitan dotar de uso intenso los parques y jardines proyectados.

Movilidad sostenible

- Establecer criterios de movilidad que minimicen el impacto del tráfico rodado a la vez que garanticen su accesibilidad.
- Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas como modo de transporte prioritario en la actuación con el fin de garantizar un espacio público vivo, de estancia, de encuentro y de interacción social.
- La Ronda norte, como principal vía que delimita el ámbito en toda su longitud, supone una barrera con la huerta que se pretende mitigar mediante una pacificación del tráfico con semáforos, especialmente en los cruces con los caminos históricos, y algún radar de control de velocidad, de forma que se perciba pase a tener carácter de como una vía plenamente urbana.
- Garantizar la dotación de aparcamientos públicos exigidos en la red viaria para la nueva actuación de manera coordinada con la distribución de usos previstos y la zonificación de espacios libres y dotacionales estructurantes.
- Las Zonas Verdes se desarrollan a lo largo de todo el ámbito, configurando un parque lineal formando un colchón de protección transición en paralelo a la Ronda norte, con franjas que se internan para conectar con los recorridos

provenientes del barrio de manera que las nuevas circulaciones se integren con naturalidad y fluidez a las ya existentes.

- El incremento de las zonas verdes y espacios libres respecto del planeamiento vigente

2.2.3 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROMENORIZADA A LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

Por tanto, partiendo de la ordenación pormenorizada vigente (TR PP y PRI de 2003) los criterios que orientan la modificación de ordenación planteada en este documento recogen los objetivos de planificación que dan respuesta a la realidad social, patrimonial y paisajística del sector, incorporando el resultado de los distintos procesos participativos que han tenido lugar así como:

- ✓ Estrategia integral participativa de Benimaclet "Benimaclet es futur" septiembre 2016 – febrero 2017, aprobada abril 2018
- ✓ Las determinaciones del Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de junio de 2018
- ✓ Plan de Acción Territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València aprobado diciembre 2018.
- ✓ Informe de la dirección General de Ordenación Urbanística de 20 de mayo de 2021
- ✓ Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Plan Especial del Área Funcional 18 de Valencia de marzo de 2023 (en tramitación) encargado por AUMSA a "Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio SL

Por tanto, los criterios que recoge modificación planteada van orientados a dar respuesta a la realidad y necesidades actuales del AF-18 y contempla todos los objetivos generales, estratégicos y de ordenación contemplados en los documentos mencionados.

El Sector está ubicado en un lugar donde convergen diferentes ámbitos: el límite de la ciudad de Valencia, el límite del barrio de Benimaclet y el límite de la huerta norte. Esta situación de limite requiere de respuestas adaptadas a cada uno de estos ámbitos, a sus diferentes escalas, a sus bordes, a las actividades que se desarrollan en ellos y a sus necesidades concretas.

La MPP para dar cumplimiento a los objetivos revisará el planeamiento vigente con el objetivo de formalizar las directrices y objetivos marco referidos en los documentos analizados.

Las zonas calificadas en el proyecto parten de la estructura básica del planeamiento recogida por los instrumentos de rango superior. Asumen la red estructural de suelo dotacional sin alterar ningún parámetro definido por estos.

Los usos potencian la utilización de los suelos así calificados permitiendo un programa flexible y adaptable a las circunstancias poblaciones, sociales, económicas y locales.

Por tanto, la propuesta se articula a partir de los objetivos que se sustentan en los principios estratégicos directores del proyecto, a través de la mencionada **triple integración -urbana, social y paisajística-**

Se adjunta como ANEXO 1 imágenes de la propuesta de ordenación en la que se puede apreciar gráficamente los criterios de planificación adoptados desde la triple integración.

Integración urbana:



La integración con la ciudad se plantea a partir de una perspectiva más amplia que abarca las áreas colindantes a nuestro ámbito y los principales ejes que lo vertebran, de manera que la ordenación se configura a una escala mayor:

- **Mixticidad de Usos:** En los extremos del ámbito -frente a las rotondas de Avda. Cataluña y Avda. Alfahuir- se generan dos polos de actividad que concentran una gran cantidad de edificabilidad terciaria y residencial en unas manzanas de uso mixto, con edificios de mayor altura.
- Estas manzanas mixtas se conciben como nodos dinamizadores del ámbito que podrán albergar una gran variedad de actividades en relación con los usos ya existentes en las proximidades como la Universidad Politécnica, el estadio del Levante o el centro comercial Arena. Su visibilidad desde la ronda norte y principalmente desde la entrada de Avda. Cataluña les confiere la condición de **hitos urbanos que modulan el perfil de la ciudad**. La disposición de parte del terciario en estas ubicaciones permite incrementar hasta 20% del total de la edificabilidad terciaria, concretándose en 32.282 m²t, representa un **incremento del 50% de la edificabilidad asignada a usos terciarios en el Plan vigente**.
- Se mantiene la compatibilidad del uso terciario en planta baja de todas las manzanas del sector, para que puedan atender la demanda de comercio de proximidad de pequeña escala que exista.
- La concentración de edificabilidad en los extremos junto a las rotondas permite **liberar un gran espacio abierto en la parte central del ámbito**, a modo de pulmón verde, que llega hasta el centro de Benimaclet y se configura como un parque equipado que pueda ofrecer las dotaciones de las que se carece actualmente. De igual forma, la **concentración de edificabilidad en los extremos posibilita una reducción de las alturas en el resto de las manzanas para que se asimilen a las alturas de las construcciones ya existentes**, y también permite la disposición de parcelas dotacionales o terciarias de menor altura -junto al Espai Verd o al Camí de les Fonts- que suponen interrupciones en el frente construido y ofrecen variedad al perfil urbano que se percibe desde la ronda (sucesión de: hitos - dotacionales de menor altura - manzanas residenciales – gran parque equipado – manzanas residenciales – hitos)
- La **Ronda norte**, como principal vía que delimita el ámbito en toda su longitud, supone una barrera con la huerta que se pretende mitigar mediante una **pacificación del tráfico** con semáforos, especialmente en los cruces con los caminos históricos, y algún radar de control de velocidad, de forma que pase a tener carácter de vía plenamente urbana.

Integración social:

La integración en Benimaclet se articula en base a las condiciones específicas del barrio, sus necesidades actuales y su potencialidad como uno de los distritos de la ciudad con mayor dinamismo:

- Las **nuevas manzanas residenciales se proponen en continuidad con las ya existentes** de los sucesivos ensanches de Benimaclet, de forma que se asimilan en alturas **8 plantas** y en su orientación este-oeste, para **favorecer la permeabilidad de vistas**, y los recorridos que conecten el barrio con la huerta. Esta disposición **favorece también la ventilación cruzada** del espacio público y de las edificaciones gracias a la **brisa procedente del mar**.
- La nueva ordenación de las manzanas residenciales supone una **reducción de la superficie de uso privativo del ámbito** (en **más de 15.000m2** respecto al planeamiento vigente, casi un 30% menos) que **revierte directamente en un aumento de los espacios públicos para el barrio**.
- Las Zonas Verdes se desarrollan a lo largo de todo el ámbito, configurando un parque lineal transición en paralelo a la Ronda norte, con franjas que se internan para conectar con los recorridos provenientes del barrio de manera que las nuevas circulaciones se integren con naturalidad y fluidez a las ya existentes. El incremento de las zonas verdes respecto del planeamiento vigente es de más de 20.000m2 (un incremento superior al 40%).
- El **gran parque equipado en la zona central se interna hasta alcanzar el núcleo de Benimaclet** de forma que se facilite el acceso a la zona verde desde el centro del barrio. El parque está rodeado de espacios dotacionales que complementan su uso y potencian la percepción del espacio público en el corazón del ámbito.
- Las parcelas dotacionales, a pesar de estar concentradas en torno al parque central, también se distribuyen hacia los extremos para no dejar ningún área sin reequipar: en el extremo sur, junto al Espai Verd, se dispone un dotacional educativo; a continuación del colegio público de Benimaclet se ubica un dotacional múltiple donde se propone la construcción del "Mercat municipal"; al otro lado del parque se ubica un dotacional deportivo que podría acoger el campo de fútbol del "Sporting Benimaclet", y dos parcelas dotacionales educativas que bordean el Camí de Farinós; a continuación del bloque residencial de la calle Ingeniero Vicent Pichó se plantea un dotacional residencial; y finalmente, en el extremo norte se dispone otro dotacional múltiple para uso aparcamiento.
- Esta **distribución homogénea de los equipamientos, junto a ubicación de un terciario comercial en el Camí de les Fonts, además de los terciarios de los complejos mixtos de los extremos** y de algunas de las manzanas residenciales intermedias, permiten configurar el barrio como **"Ciudad 15min"** donde las dotaciones, los centros de trabajo, el ocio y los servicios estén próximos a la mayoría de las ubicaciones.
- La **circulación rodada interior del ámbito se plantea con un vial perimetral que borde el barrio actual** y mejore las conexiones y los recorridos para dar servicio tanto a las construcciones existentes como a las nuevas manzanas. Este vial se conecta a la Ronda en la prolongación de la calle Poeta Eduard Buil y en la calle de Fila Fonda para dar acceso y salida al barrio tanto al norte como al sur, mientras la Avda. Valladolid mantiene su condición de vía de la red General, pero como vial peatonal. De esta forma, los caminos históricos de Farinós y les Fonts recuperan su condición peatonal y también se conectan al carril bici que bordea la Ronda para que se interne hacia el barrio. En el interior del ámbito se prioriza la movilidad blanda, peatonal y en bicicleta.
- La **dotación de aparcamientos se dispone de forma homogénea a lo largo de este vial perimetral**, hasta un total de **1.201 plazas** -1074 para coches y 127 para motos- (superior a las 971 exigidas según estándares). **Además, atendiendo la demanda de aparcamiento existente en el barrio**, también se propone la ubicación de **aparcamientos públicos bajo el dotacional deportivo, y en el dotacional múltiple del extremo norte**, que podría funcionar como aparcamiento disuasorio dada su proximidad con la estación de metro de Emili Baró (Machado). **Entre ambas localizaciones se añadirían más de 600 plazas.**

Integración del paisaje:

La integración con el paisaje de la Huerta que linda con nuestro ámbito al otro lado de la Ronda se busca a través de la recuperación de la memoria del lugar y de la intervención sobre los bordes de la Ronda:

- Se propone una **recuperación de los caminos históricos** – Camí de Vera, Camí de les Fonts y Camí de Farinós- en continuidad con los recorridos procedentes del Barrio. El Camí de Vera se prolonga a través del complejo mixto junto a la rotonda de Avda. Catalunya, que le sirve como puerta de acceso hacia la huerta y hacia su enlace con la vía Xurra; El Camí de les Fonts se continúa dentro de la zona verde acompañado por el terciario comercial, cuya altura reducida va abriendo la visual hacia el paisaje; e igualmente sucede con el Camí de Farinós, que discurre entre el dotacional deportivo y los dotacionales educativos hasta desembocar en la huerta.
- Vinculadas a estos caminos se ubican las acequias históricas protegidas que cruzan el ámbito: El Braç de Guatla y el Braç de Farinós que proceden de las acequias de Rascanya y de Mestalla junto al Camí de Farinós, el Braç de Font de Murta que discurre junto al Camí de les Fonts y el Braç de la Fila Ampla que acompaña el Camí de Vera. En algunos casos, además de la adecuación de estas acequias, se propone la recuperación de su memoria a través de líneas de agua que discurran junto a los recorridos de las zonas verdes.
- Las alquerías existentes entre ellas-casa Bolea y casa del Tello- también se mantienen como referencia a la memoria del lugar y se integran dentro del gran parque equipado. Para albergar usos dotacionales para la comunidad.
- En algunas de las manzanas residenciales con frente a la Huerta, se propone una ordenanza que posibilite un escalonado de las alturas en los finales de los bloques de forma que se disminuya el impacto visual según establece el Plan de protección de la Huerta.
- En los bordes de la Ronda, además de trabajar la fluidez de las conexiones transversales entre Benimaclet y la Huerta coincidiendo con los caminos históricos, se proyecta 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.
- Finalmente, en el diseño del espacio público, se busca recuperar la memoria del parcelario de la huerta, y sus caminos cuya traza sirve para ordenar la totalidad de las zonas verdes del ámbito. En lo relativo a soluciones constructivas, materialidad y paisajismo, el proyecto tiene la vocación de mantener la cota natural del terreno, sellando al mínimo el espacio público, renaturalizando con especies autóctonas y haciendo uso de sistemas de drenaje sostenible.

2.2.4 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPCIÓN ADOPTADA

Tal y como quedó reflejado en el Documento Inicial Estratégico presentado para la Evaluación Ambiental, se han analizado diferentes alternativas de ordenación que evidencian la necesidad de reordenar los usos y volúmenes edificables que el PP aprobado asignaba, de tal manera que la nueva ordenación suponga una mejora respecto a lo anteriormente aprobado por el plan.

Por tanto se descarta la Alternativa O que supondría ejecutar el planeamiento vigente, pues la geometría y disposición de los volúmenes y usos en el sector, aprobada por el anterior PP, genera espacios de difícil aprovechamiento,

además, de una clara barrera climática y visual de los nuevos edificios sobre el barrio. La disposición de las edificaciones propuestas en el anterior PP da la espalda al barrio y a sus necesidades.

La no modificación del planeamiento vigente supondría, muy probablemente, imposibilitar el desarrollo urbanístico y paisajístico de la zona ya que este rigidiza los criterios constructivos y compositivos de las parcelas edificables, al igual que no se adapta a los nuevos modelos urbanos y a las demandas de necesidad de sus ciudadanos. Además, obstaculizaría la posible liberación de suelo en favor de mayores zonas abiertas y verdes de uso público, no incluye la perspectiva de género en el diseño y planificación del territorio, y es anterior a las conclusiones recogidas en el Documento Base de la Estrategia Integral Participativa. Con todo esto, se estima no procedente el mantener las circunstancias urbanísticas actuales.

La Alternativa 1 estudiada toma su origen en la propuesta presentada en su día por la Agrupación, propuesta que reordena los usos y volúmenes edificables, sin incrementar en ningún caso la edificabilidad del sector, que conlleva a una distribución más eficiente en la que se consigue liberar mayor superficie de suelo, adaptarse a las nuevas alternativas compositivas y arquitectónicas edificatorias. También se busca establecer una mayor y mejor relación visual, espacial y social entre los nuevos espacios verdes y el núcleo urbano consolidado del barrio, aportando una permeabilidad entre las edificaciones y estableciendo un diálogo amable entre lo existente y lo futuro.

No obstante lo anterior, desde su planteamiento inicial en 2018 y su evolución a la alternativa de 2020 presentada en su día por la AIU, se considera que **la misma debe evolucionar** para dar respuesta adecuada a las nuevas necesidades públicas y privadas que la crisis sanitaria reciente puso de manifiesto **y recoger e igualmente dar respuesta al análisis y nueva consulta pública realizada por el Plan Especial del Área Funcional nº 18 realizado por "Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio SL"**.

Por tanto, tal y como se ha reflejado en el punto anterior de Justificación de los criterios generales de ordenación la Alternativa 2 escogida, que se desarrolla, mejora y evoluciona la Alternativa 1 dando respuesta a la realidad y necesidades actuales del AF-18 y contempla todos los objetivos generales, estratégicos y de ordenación contemplados en los documentos mencionados. **Es decir, alcanza los objetivos específicos en base a los indicadores de calidad urbana establecidos en el PEDCU y da respuesta a los objetivos específicos resultantes del diagnóstico del Plan Especial del AF-18 encargado por AUMSA a Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio SL.**

Se considera que **la alternativa 2, es, con todo, la más adecuada**, dado que:

- Reduce la edificabilidad residencial en beneficio de la terciaria, para lograr una relación entre empleo y residencia más equilibrada.
- Ofrece una mayor integración paisajística de las actuaciones e incorpora más elementos a la infraestructura verde, además de mejorar de los indicadores de sostenibilidad del ámbito en su conjunto y en sus partes.
- Está alineada con el objetivo 11 de la Agenda Urbana 2030. "Ciudades y Comunidades sostenibles": ámbitos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.
- Se inspira en el concepto "Ciudad 15 minutos". Modelo Mediterráneo de ciudad compacta, compleja y densa.
- Consigue una estructura de ciudad a la escala del peatón, mediante la jerarquización del tráfico rodado, ordenando desde la accesibilidad del peatón, a los equipamientos y espacios libres.
- Plantea un sistema de espacios libres que constituye el referente esencial de la ordenación urbanística, porque ocupa la mayor superficie del terreno, 95.000 m²s, que junto con el sistema de equipamientos públicos centralizados genera un nuevo pulmón verde de casi 129.000 m²s. Además, al estar definido por las

características del propio terreno, permite mantener la estructura geológica del mismo, sin apenas alteraciones antrópicas que lo desnaturalicen.

- Los espacios libres en la propuesta son sello de identidad y cohesión social. Éstos incorporan elementos naturales y patrimoniales, integran en la ordenación los conectores ecológicos (acequias e itinerarios históricos) y recuperan las permanencias territoriales y trazas de gran valor identitario, cultural y ecológico.
- Recupera e integra los caminos históricos en la ordenación del sector singularizando su paso a través de la Ronda para mejorar la integración con la Huerta.
- Recupera las acequias históricas protegidas y en algunos casos, además de su adecuación, recupera su memoria a través de líneas de agua que discurren junto a los recorridos de las zonas verdes.
- Se conservan las Alquerías (Bolea y Casa del Tello) dentro del parque público, como memoria del lugar.
- El parque está rodeado de equipamientos dotacionales que complementan su uso y potencian la percepción del espacio público en el corazón del ámbito.
- La circulación rodada interior del ámbito se plantea con un vial perimetral que borda el barrio actual y mejora las conexiones y los recorridos para dar servicio tanto a las construcciones existentes como a las nuevas manzanas.

Hay que señalar que la alternativa de ordenación propuesta con la presente modificación ha tenido en cuenta lo establecido en la Resolución del Informe ambiental y territorial estratégico, de fecha 20 de julio de 2024, emitida por el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica de la Conselleria de Medio Ambiente Infraestructuras y Territorio.

Pero además si comparamos los parámetros urbanísticos derivados de cada una de las alternativas analizadas podemos observar la clara mejora que supone la Alternativa 2 respecto a la situación actual y el planeamiento vigente, alternativa 0, así como la clara evolución positiva respecto a la Alternativa 1:

DATOS GENERALES DEL SECTOR	ALTERNATIVA 0 PG-PP-PRIM- 2003 PLANEAMIENTO VIGENTE	ALTERNATIVA 1 BORRADOR MPP 2020 Propuesta inicial AIU	ALTERNATIVA 2- ELEGIDA MPP- Enero 2025
SUPERFICIE SECTOR (SBS)	268.575,56 m2s	268.575,56 m2s	268.575,56 m2s
Superficie enclave urbano (Resid Prex.)	1.200,00 m2s	1.200,00 m2s	1.200,00 m2s
Red Primaria externa (PRV ADSCRITA)	3.878,00 m2s	3.878,00 m2s	3.878,00 m2s
Red Primaria INSCRITA (Parque)	21.170,17 m2s	21.170,17 m2s	21.170,17 m2s
Red Primaria INSCRITA (Comunicaciones) No computable	69.210,30 m2s	69.210,30 m2s	69.210,30 m2s
Red Primaria perteneciente (Comunicaciones) Computable	15.726,65 m2s	15.726,65 m2s	15.726,65 m2s
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SCS)	178.195,09 m2s	178.195,09 m2s	178.195,09 m2s
IEB (SBS)	0,60 m2t/m2s	0,60 m2t/m2s	0,60 m2t/m2s
IER (SBS)	0,52 m2t/m2s	0,52 m2t/m2s	0,48 m2t/m2s
IET (SBS)	0,08 m2t/m2s	0,08 m2t/m2s	0,12 m2t/m2s
EDIFICABILIDAD TOTAL	161.455,00 m2t	161.455,00 m2t	161.445,00 m2t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	139.928,00 m2t	139.928,00 m2t	129.162,92 m2t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	21.527,00 m2t	21.527,00 m2t	32.282,08 m2t

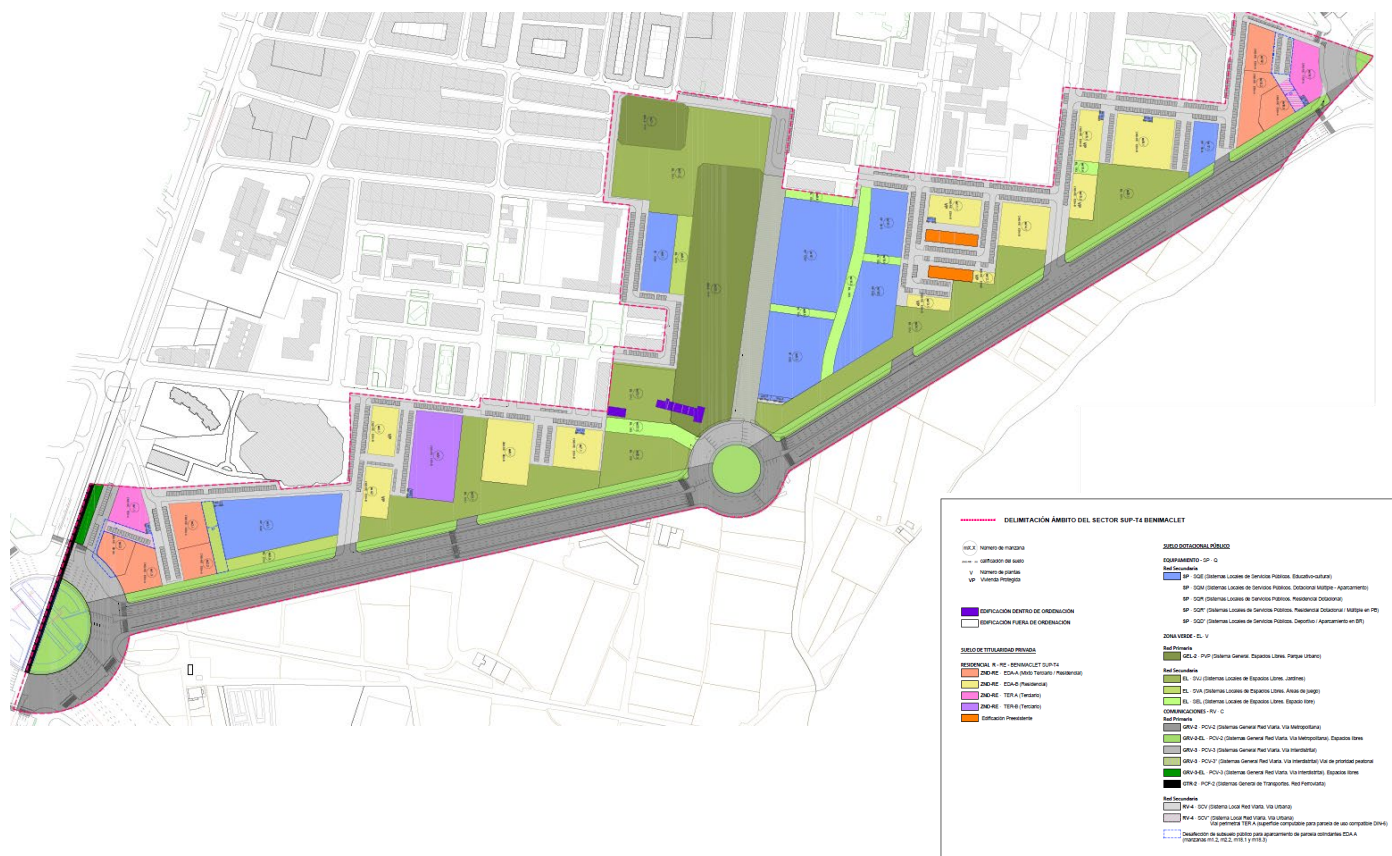
ESTÁNDARES SUELO DOTACIONAL	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2- ELEGIDA	
	PG-PP-PRIM- 2003 PLANEAMIENTO VIGENTE		BORRADOR MPP 2020 Propuesta inicial AIU		MPP- Enero 2025	
ZONA VERDE (ZV)						
ZV RED PRIMARIA	21.170,17	8%	21.170,17	8%	21.170,17	8%
GEL-2 Parques (P VP)	21.170,17		21.170,17		21.170,17	
ZV RED SECUNDARIA	28.704,53	11%	38.518,22	14%	48.757,65	18%
Espacios libres (S EL)					5.754,93	
Áreas de juego (S VA)	8.529,03		7.802,15		3.572,37	
Jardines Públicos (S VJ)	20.175,50		30.716,07		39.430,35	
TOTAL ZONA VERDE	49.874,70	19%	59.688,39	22%	69.927,82	26%
incremento respecto a estándares diferencia respecto al planeamiento vigente (Alternat 0)			9.813,69	20%	36.306,39 20.053,12	108% 40%
EQUIPAMIENTO (EQ)						
PEQ RED PRIMARIA	0,00	0%	0,00	0%		0%
SEQ RED SECUNDARIA	33.855,86	13%	33.855,86	13%	31.194,83	12%
Educativo-cultural (S QE)	16.140,07		10.150,05		16.140,59	
Dotacional múltiple (S QM)	6.955,79		7.572,83		3.679,45	
Infraestructuras (SQI)					503,18	
Residencial dotacional (S QR)			2.503,30		2.554,84	
Deportivo-recreativo (S QD)	10.760,00		13.629,68		8.316,77	
TOTAL EQUIPAMIENTO	33.855,86	13%	33.855,86	13%	31.194,83	12%
incremento respecto a estándares diferencia respecto al planeamiento vigente (Alternat 0)	5.870,26	17%	5.870,26 0,00	17%	5.362,25 -2.661,03	21%
ESTÁNDARES RSD MÍNIMOS EXIGIDOS						
RSD (ZV+ EQ)	62.560,39	23%	72.374,08	27%	79.952,48	30%
Residencial ZV					48.757,65	0,38
Residencial EQ					31.194,83	0,24
Residencial ZV+EQ					79.952,48	0,62
Terciario ZV						1.291,28
incremento respecto a estándares diferencia respecto al planeamiento vigente (Alternat 0)	12.724,51	20%	22.538,20 9.813,69	31% 16%	33.454,17 17.392,09	72% 28%
RED VIARIA (RV-CV)						
PCV Primaria (no computable)	69.210,30	26%	69.210,30	26%	69.210,30	26%
GRV-2 - PCV (2)	50.093,07		50.093,07		50.093,07	
GRV-2-EL - PCV (EL2)	18.280,14		18.280,14		18.280,14	
GTR-2 - PCF (2)	837,09		837,09		837,09	
CV Secundaria Computable (SCV)	64.620,22	24%	57.542,51	21%	63.375,22	24%
PCV interna COMPUTABLE como SCV	15.726,65		15.726,65		15.726,65	
GRV-3 - PCV (3)	14.832,91		8.477,91		8.477,91	
GRV-3 - PCV (3) prioridad peatonal			6.355,00		6.355,00	
GRV-3-EL - PCV (EL3)	599,22		599,22		599,22	
GTR-2 - PCF (2)	294,52		294,52		294,52	
SCV	48.893,57		41.815,86		47.648,57	
SCV - Calles	48.893,57		32.286,60		35.127,38	
SCA - Aparcamiento			9.529,26		12.521,20	
TOTAL RED VIARIA	133.830,52		126.752,81		132.585,52	
RV Plazas aparcamiento			908		1.201	
Residencial RV PL			908		1.201	
Otros usos terciarios (Ter)						
Plazas bajo equipamiento deportivo					300	Adicionales en equipamientos públicos de ejecución municipal.
Plazas en altura (parcela eq)					304	

	ALTERNATIVA 0			ALTERNATIVA 1			ALTERNATIVA 2- ELEGIDA		
	PG-PP-PRIM- 2003 PLANEAMIENTO VIGENTE			BORRADOR MPP 2020 Propuesta inicial AIU			MPP- Enero 2025		
TOTAL SUELO DOTACIONAL INTERNO									
Red secundaria	111.453,96	41%		114.189,94	43%		127.601,05	48%	
ZV y EQ	62.560,39	23%		72.374,08	27%		79.952,48	30%	
VIARIO	48.893,57	18%		41.815,86	16%		47.648,57	18%	
Red primaria	106.107,12	40%		106.107,12	40%		106.107,12	40%	
ZV y EQ	21.170,17			21.170,17			21.170,17		
VIARIO	84.936,95			84.936,95			84.936,95		
SUELO DOTACIONAL	217.561,08	81%	1,35	220.297,06	82%		233.708,17	87%	1,45
EQUIPAMIENTOS	33.855,86	13%		33.855,86	13%		31.194,83	12%	
ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	68.754,06	26%		84.922,75	32%		95.162,18	35%	
APARCAMIENTO (viario)	0,00	0%		9.529,26	4%		12.521,20	5%	
VIARIO	114.951,16	43%		91.989,19	34%		94.829,97	35%	
diferencia respecto al planeamiento vigente (Alternat 0)				2.735,98		2%	16.147,09		7%
diferencia respecto a la propuesta 2020 (Alternat 1)							13.411,11		6%
ZV y EL diferencia respecto al planeamiento vigente (Alternat 0)				16.168,69		24%	26.408,12		38%
y EL diferencia respecto a la propuesta 2020 (Alternat 1)							10.239,43		12%
SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA									
	PG-PP-PRIM PLANEAMIENTO VIGENTE			MPP 2020 Propuesta inicial AIU			MPP 2023 actualización propuesta		
SUELO aprovechamiento lucrativo									
Uso mixto Residencial/ Terciario	39.024,52	15%		46.203,00	17%		27.566,42	10%	
Residencial Abierto de Uso Mixto (RAM-A)	8.430,94								
Residencial Abierto de Uso Mixto (RAM-B)	30.593,58			46.203,00					
Residencial EDA- A							9.481,01		
Residencial EDA- B							18.085,41		
Edificación existente compatible con el PP	1.200,00						1.200,00		
Edificación existente compatible con el PP				1.207,25					
Terciario	11.989,96	4,5%		2.075,50			7.300,97	2,7%	
Terciario de media densidad grado B (TER-2)	10.930,90						3.021,77		
Estacion de Servicio (IS-6)	1.059,06			2.075,50			4.279,20		
TOTAL SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA	51.014,48	19%		48.278,50	18%		34.867,39	13%	
diferencia respecto al planeamiento vigente (Alternat 0)				-2.735,98		-5%	-16.147,09		-32%
diferencia respecto a la propuesta 2020 (Alternat 1)							-13.411,11		-28%
SUPERFICIE SECTOR (SBS)	268.575,56			268.575,56			268.575,56		
Edificabilidad aprovechamiento lucrativo									
Residencial	139.928,00	0,52	86,67%	139.928,00	0,52	86,67%	129.162,92	0,48	80,00%
Terciario	21.527,00	0,08	13,33%	21.527,00	0,08	13,33%	32.282,08	0,12	20,00%
Total	161.455,00	0,60		161.455,00	0,60		161.445,00	0,60	

Por tanto,

- ✓ La nueva ordenación de las manzanas residenciales contemplada en la Alternativa 2 supone una reducción de la superficie de uso privativo del ámbito (en más de 16.000 m² respecto al planeamiento vigente, alternativa 0, casi un 30% menos) que revierte directamente en un aumento de los espacios públicos para el barrio.
- ✓ El incremento de las zonas verdes respecto del planeamiento vigente o alternativa 0, es de más de 20.000m² (un incremento superior al 40%) y respecto a la alternativa 1 de más de 10.000 m² (un incremento superior al 17%).
- ✓ El total suelo previsto para zonas verdes y espacio libre público previsto en la Alternativa 2 supera los 95.000 m², que junto con el sistema de equipamientos públicos centralizados generan un nuevo pulmón verde de más de 129.000 m² s.
- ✓ La alternativa 2 incrementa la dotación de aparcamientos, al igual que prevé dotaciones públicas que puedan dar cabida a mayor dotación de aparcamiento público, cubriéndose así por encima del indicador de calidad las necesidades no solo del sector, sino del AF donde este se integra.

- ✓ Con respecto al uso otorgado a los equipamientos 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, si bien, al objeto de cubrirse los indicadores que respecto a las dotaciones resultan para el AF-18, además de la reserva de dotacional educativo, se prevén parcelas dotacionales a las que se podría reservar un uso de equipamiento residencial.



2.3. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

De acuerdo con apartado 2 del artículo 19 del TR LOTUP:

"la ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. La integran las determinaciones así calificadas por esta ley."

De acuerdo con el artículo 21 del TR LOTUP:

"integran la ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.*
- b) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.*
- c) Red primaria.*
- d) Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.*
- e) Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.*
- f) Clasificación del suelo.*
- g) Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.*
- h) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.*
- i) Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.*
- j) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.*
- k) Política pública de suelo y vivienda."*

La presente modificación del plan parcial procede a definir la ordenación pormenorizada del sector urbanizable ST-4 Benimaclet, con arreglo a las previsiones de carácter estructural del planeamiento municipal aprobado y a las determinaciones aplicables de rango supramunicipal. Desde el punto de vista de la ordenación estructural, la presente modificación de plan no supone alteración de la clasificación, calificación o red primaria previstos por el plan general y el Plan Parcial vigente, así como ninguna otra de las determinaciones estructurales que este contiene.

La presente MPP, **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 esto definen.

2.3.1.OBJETIVOS, INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD, CON PERSPECTIVA DE GENERO, Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO

El objetivo de la presente modificación del plan parcial es la ordenación pormenorizada de un sector de suelo urbanizable, cuyo desarrollo está previsto por el Plan General. Por tanto, los indicadores de sostenibilidad serán los del propio plan general y la directriz estratégica del desarrollo es la ordenación pormenorizada del ámbito y su mejora para su posterior ejecución y transformación urbanística.

En la redacción de la presente MPP, y sus documentos complementarios, se ha tenido en cuenta la perspectiva de género desde el punto de vista de diseño, marcadas en la legislación existente a nivel europeo, estatal, autonómico y municipal, y que, por lo tanto, y, en consecuencia, adquieren carácter normativo.

Se cumplirán, en todo caso, las directrices marcadas por la consecuente legislación, en materia de perspectiva de género, para facilitar, favorecer y promover la igualdad entre hombres y mujeres, a la vez que la inclusión y desarrollo, en el medio urbano

Por tanto, en cuanto a la adecuación de la planificación a la perspectiva de género, esta se ha tenido en cuenta en la ordenación pormenorizada del sector, de acuerdo con los criterios del anexo XII del TRLOTUP, a través de los siguientes aspectos:

- **Red de espacios comunes:** las principales dotaciones públicas no viarias de red secundaria (equipamientos y zonas verdes) se localizan permitiendo su relación con el entorno urbano colindante
- **Proximidad de las actividades de la vida cotidiana:** las dotaciones públicas no viarias de red secundaria se localizan de manera central en el sector, garantizando la mejor accesibilidad posible en el servicio que ofrecen a sus habitantes.
- **Combinación de usos y actividades:** En los extremos del ámbito -frente a las rotondas de Avda. Cataluña y Avda. Alfahuir- se generan dos polos de actividad que concentran una gran cantidad de edificabilidad terciaria y residencial en unas manzanas de uso mixto, con edificios de mayor altura.
Estas manzanas mixtas se conciben como nodos dinamizadores del ámbito que podrán albergar una gran variedad de actividades en relación con los usos ya existentes en las proximidades como la Universidad Politécnica, el estadio del Levante o el centro comercial Arena.
Se mantiene la compatibilidad del uso terciario en planta baja de todas las manzanas del sector, para que puedan atender la demanda de comercio de proximidad de pequeña escala que exista.
- **Seguridad en el espacio público:** los espacios públicos dotacionales no viarios del sector se organizan de manera que se asegura una fácil y directa accesibilidad por parte de los ciudadanos. Además, esto permite una clara identificación de la estructura urbana y su mejor accesibilidad. El parque está rodeado de equipamientos dotacionales que complementan su uso y potencian la percepción del espacio público en el corazón del ámbito
- **Habitabilidad del espacio público:** el dimensionamiento de los espacios urbanos que estructuran el sector se dimensiona de manera suficiente, integrando adecuadamente itinerarios y espacios para la movilidad no motorizada.
- **Equipamientos:**
Las parcelas dotacionales, a pesar de estar concentradas en torno al parque central, también se distribuyen hacia los extremos para no dejar ningún área sin reequipar. Incorporar equipamientos abiertos, integrados en las zonas verdes, que puedan ser usados de manera multifuncional y que permitan dotar de uso intenso los parques y jardines proyectados

Esta distribución homogénea de los equipamientos permite configurar el barrio como "Ciudad 15min" donde las dotaciones, los centros de trabajo, el ocio y los servicios estén próximos a la mayoría de las ubicaciones.

- **Vivienda:** el plan parcial propone la mixticidad de usos, pensando en otros modelos de convivencia además del de la estructura de familia tradicional
- **Movilidad:** Mejora la calidad, seguridad y características especiales de las infraestructuras y transporte. Prioriza los viandantes en núcleos urbanos frente a los vehículos, adecuando su velocidad y compatibilizando su uso con la bicicleta, para que aumente la sensación de seguridad, sobre todo por la noche.
Consigue una estructura de ciudad a la escala del peatón, mediante la jerarquización del tráfico rodado, ordenando desde la accesibilidad del peatón, a los equipamientos y espacios libres
- **Transversalidad:** en la participación pública del estudio de integración paisajística del sector se incorporan las perspectivas de cualquier colectivos y sector de población que desee participar.

2.3.2.DELIMITACION Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE. COMPATIBILIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA

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.

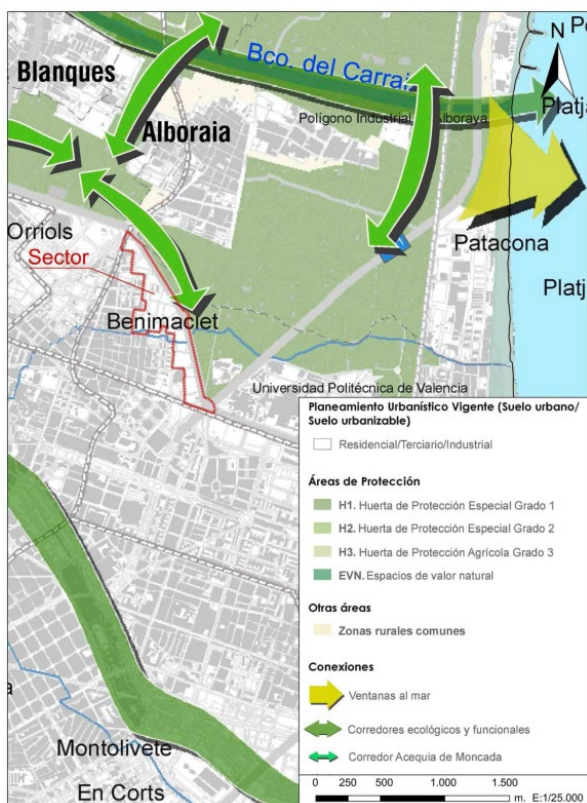
h) Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano."

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."

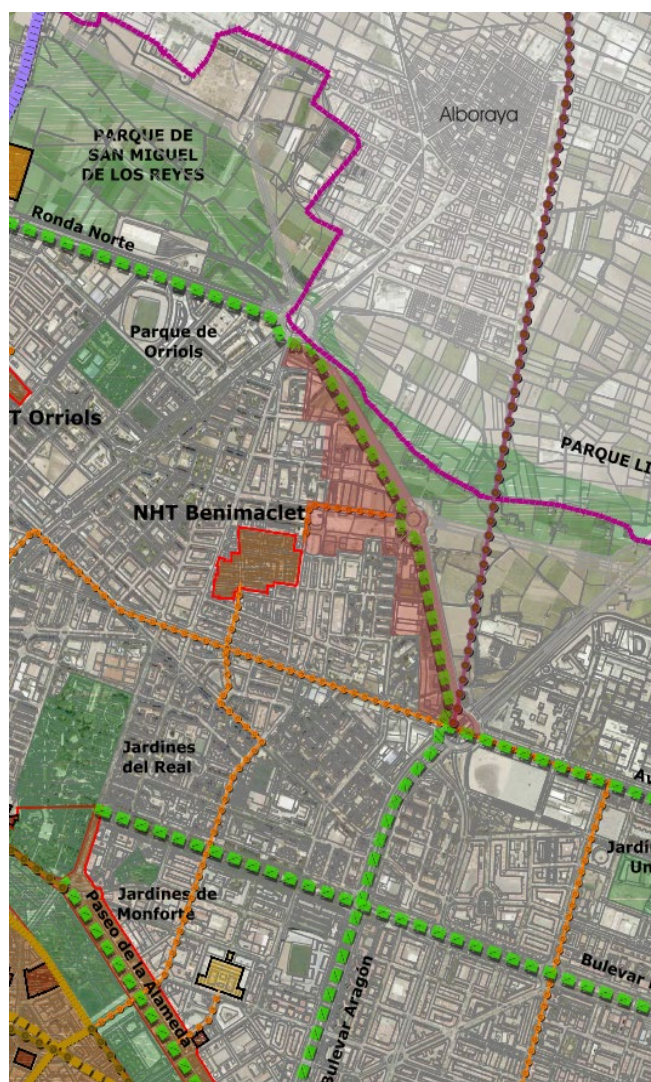
La infraestructura verde en el ámbito de estudio y su entorno se recoge de los planos de infraestructura verde de la revisión simplificada del Plan General de Valencia (2014) y del EP del PAT de la Huerta. De ellos se extrae la infraestructura verde regional definida en el PATH, la infraestructura verde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



LEYENDA INFRAESTRUCTURA VERDE

A) ESPACIOS DE ELEVADO INTERÉS AMBIENTAL, CULTURAL Y VISUAL

a) EL MEDIO NATURAL

- Masas de agua
- Parques naturales y humedales
- Playas

b) EL MEDIO RURAL

- Huerta protegida
- Suelo de protección agrícola y paisajística

c) EL MEDIO PERIURBANO

- Parques periurbanos

d) EL MEDIO URBANO

- Bienes de interés cultural
- Conjuntos históricos y núcleos históricos tradicionales
- Sistema público de parques y jardines
- Vías Parque y bulevares
- Espacios asociados a equipamientos

B) RED DE CORREDORES DE CONEXIÓN

a) CORREDORES ECOLÓGICOS

- Cauces
- Encauzamientos previstos

b) CORREDORES FUNCIONALES

- Itinerarios patrimoniales
- Vía Augusta
- Camino de Valencia a Santiago
- Calle del mar-Avenida del Puerto
- Itinerario de la muralla medieval
- Rutas culturales
- Vía Litoral
- Vía Churra
- Rutas escénicas
- Red de itinerarios de preferencia peatonal

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 como se desarrollará a continuación.

Los elementos que forman parte de la infraestructura verde dentro del ámbito de la MPP son los siguientes:

- Gran zona verde central: La infraestructura verde del sector según la modificación de la ordenación propuesta se articula en base a una amplia zona verde-dotacional central y de borde junto al Bulevar Periférico Norte, que articula el conjunto de la actuación y facilita de gran manera la transición entre el borde urbano y la trama agrícola. Esta gran zona verde conecta el casco histórico de Benimaclet con la Huerta de Alboraya mediante una red de itinerarios peatonales accesibles principales, incorporando la perspectiva de género y jerarquizando la misma desde la escala territorial hasta la de los itinerarios cotidianos.
- Zonas verdes: integran la infraestructura verde un sistema de espacios libres que constituyen el referente esencial de la ordenación urbanística, dado que ocupan la mayor superficie del ámbito (89.000 m²s), que junto con el sistema de equipamientos públicos centralizados generan un nuevo pulmón verde de casi

123.000 m²s. Estos espacios públicos están definidos por las características del propio terreno, permite mantener la estructura geológica del mismo, sin apenas alteraciones antrópicas que lo desnaturalicen.

Los espacios libres en la propuesta son sello de identidad y cohesión social. En la urbanización de las zonas verdes, se busca recuperar la memoria del parcelario de la huerta, con sus caminos que delimitan los campos de diferentes cultivos y ordenan los espacios de uso público del ámbito. Se incorporan elementos naturales y patrimoniales, se integran en la ordenación los conectores ecológicos (acequias e itinerarios históricos) y se recuperan las permanencias territoriales y trazas de gran valor identitario, cultural y ecológico.

- **Recorridos verdes:** Las zonas verdes que forman parte de la infraestructura verde se desarrollan a lo largo de todo el ámbito, formando un colchón de protección en paralelo a la Ronda norte y que se internan para conectar con el resto de zonas verdes y con el interior del barrio. En los bordes de la Ronda, además de trabajar la fluidez de las conexiones transversales entre Benimaclet y la Huerta, se proyecta una solución mediante taludes que resuelva las diferencias de nivel entre la vía urbana y los terrenos interiores del ámbito y también ofrezca una protección acústica a los recorridos de las zonas verdes frente al ruido del tráfico.
- **Caminos Históricos:** En la propuesta se propone la recuperación de los caminos históricos – Camí de Vera, Camí de les Fonts y Camí de Farinós- en continuidad con los recorridos procedentes del Barrio. El Camí de Vera se prolonga bajo el complejo mixto junto a la rotonda de Avda. Cataluña, que a modo de pórtico le sirve como puerta de acceso hacia la huerta y hacia su enlace con la vía Xurra; El Camí de les Fonts se continúa dentro de la zona verde acompañado por el dotacional educativo; e igualmente sucede con el Camí de Farinós, que discurre entre el dotacional deportivo del campo de fútbol y los dotacionales educativos hasta desembocar en la huerta.
- **Acequias Históricas:** Se incorporan además a la infraestructura verde la red de acequias existentes, estas son: El Braç de Guatla y el Braç de Farinós junto al 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 Amplia que acompaña el Camí de Vera. En algunos casos, además de la adecuación de estas acequias, se propone la recuperación de su memoria a través de líneas de agua que discurran junto a los recorridos de las zonas verdes.
- **Vectores de conexión:** Se establece una serie de vectores de conexión entre el sector y la huerta protegida que forma parte de la infraestructura verde territorial definida en el PATH. Estos vectores garantizan la continuidad física, ambiental y visual de los ambos elementos de la infraestructura verde.

De esta manera cabe concluir que, la infraestructura verde del ámbito de ordenación cumple las funciones de conexión e integración paisajística con la infraestructura verde regional y urbana situados en el exterior del tejido urbano. Mejora la conexión funcional del casco histórico de Benimaclet y con la red ciclopeatonal, así como con la Huerta de Alborai. Además, dota al barrio de Benimaclet y la ciudad de Valencia, de una amplia zona verde dotacional de fácil acceso desde todos los puntos del ámbito favoreciendo el concepto de ciudad 15 minutos.

2.3.3. RED PRIMARIA

La Red Primaria de reservas de suelo dotacional queda regulado en el Artículo 24. Red primaria y estándar global de zonas verdes y parques públicos del TR LOTUP.

La Red Primaria se mantiene respecto de lo previsto en el PP vigente, ya que la MPP no modifica ordenación estructural, sino que únicamente se centra en la ordenación pormenorizada. La ordenación pormenorizada incluye las determinaciones de los instrumentos de rango superior vigentes y las determinaciones de carácter estructural que estos definen.

Por tanto, la ordenación incorpora la red primaria 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.
- 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.

DATOS GENERALES DEL SECTOR	PG-PP-PRIM- 2003 PLANEAMIENTO VIGENTE	MPP- Enero 2025
SUPERFICIE SECTOR (SBS)	268.575,56 m2s	268.575,56 m2s
Superficie enclave urbano (Resid Prex.)	1.200,00 m2s	1.200,00 m2s
Red Primaria externa (PRV ADSCRITA)	3.878,00 m2s	3.878,00 m2s
Red Primaria INSCRITA (Parque)	21.170,17 m2s	21.170,17 m2s
Red Primaria INSCRITA (Comunicaciones) No computable	69.210,30 m2s	69.210,30 m2s
Red Primaria perteneciente (Comunicaciones) Computable	15.726,65 m2s	15.726,65 m2s
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SCS)	178.195,09 m2s	178.195,09 m2s

Como la MPP no modifica la red estructural, la superficie computable del sector se mantiene respecto de la fijada en el PP.

En relación con la Delimitación de la Red Primaria o estructural, se reservan terrenos y construcciones con destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de usos colectivos.

La ordenación propuesta establece idéntica calificación para la ordenación estructural, e incorpora las alineaciones y superficies de los suelos así calificados. Para ello se establecen los siguientes tipos de Suelos Dotacionales Estructurales, a saber:

1. GEL-2 (PVP) Red primaria de zonas verdes

ZV RED PRIMARIA	21.170,17
GEL-2 Parques (P VP)	21.170,17

En este caso, no se consideran los 21.170,17m2s superficie computable como Red Secundaria de Zonas Verdes, debido a que el PGOU los ha incluido en el cómputo de la dotación de al menos 5 metros cuadrados de zona verde por habitante, en virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística, que se debe aportar, independientemente de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria.

2. PRV: Red Primaria Viaria perteneciente al sector

PCV Primaria (no computable)	69.210,30
GRV-2 · PCV (2)	50.093,07
GRV-2-EL · PCV (EL2)	18.280,14
GTR-2 · PCF (2)	837,09
PCV interna COMPUTABLE como SCV	15.726,65
GRV-3 · PCV (3)	14.832,91
GRV-3-EL · PCV (EL3)	599,22
GTR-2 · PCF (2)	294,52

Comprende los terrenos pertenecientes al sector, necesarios para la ejecución de la conexión del ámbito de planeamiento con la red estructural exterior (av. Valladolid, av. Vicent Zaragozà, y conexiones de estas con el Bulevar Periférico Norte), además de los suelos incluidos en el Bulevar (Ronda Nord) ya ejecutada.

Dichos terrenos pertenecientes a la Red Primaria, que comprenden una superficie de 69.210,30m²s, NO son computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria.

3. PRV-A: Red Primaria Viaria adscrita al sector

Comprende los terrenos externos al sector, que fueron adscritos e incluidos en el área de reparto para la gestión. Dichos terrenos pertenecientes a la Red Primaria NO son computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria.

Ámbito externo al sector	GRV-2 - Adscrita	3.878,00
TOTAL GRV-2 ADSCITA		3.878,00

2.3.4.DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

La presente propuesta de MPP incide únicamente en la ordenación pormenorizada, manteniendo el uso dominante residencial y como compatible el uso terciario establecido en el Plan General.

Según la nomenclatura del TR LOTUP, la **ZONA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** se corresponde con la siguiente:

ZONA DE ORDENACIÓN: ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL- ZND-RE- Benimaclet SUP-T4

Según las NNUU del PGOU de València de 1988, *Capítulo Décimo: Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales*, la **RED PRIMARIA** (Sistemas Generales) constituyen Zonas de Calificación Urbanística en cualquier clase de suelo.

	PGOU VALÈNCIA 1988	TR LOTUP	MP PP enero 25
COMUNICACIONES (RED VIARIA)	GRV-2 Sistema General. Red Viaria. Vía metropolitana	PCV-2 Red Primaria. Red viaria	GRV-2- PCV-2

	GRV-2-EL	Sistema General Red Viaria. Vía Metropolitana. Espacios verdes		Red Primaria. Red viaria zona ajardinada	GRV-2-EL-PCV-2-EL
	GRV-3	Sistema General. Red Viaria. Vía interdistrital	PCV-3	Red Primaria. Red viaria	GRV-3 · PCV-3
	GTR-2	Sistema General de Transportes. Red Ferroviaria	PCF-2	Red Primaria. Red ferroviaria	GTR-2 · PCF-2
ZONAS VERDES (ESPACIOS LIBRES)	GEL-2	Sistema General. Espacios Libres. Parque Urbano	PVP	Red Primaria. Zonas Verdes. Parques.	GEL-2 · PVP

Las zonas del ámbito de actuación se encuentran grafiadas en el plano O.02. zonas de ordenación estructural

2.3.5. CLASIFICACION DEL SUELO

La clasificación del suelo prevista por el planeamiento general, que es la de suelo urbanizable, se mantuvo en el Plan Parcial vigente y no se ve modificada por la presente modificación de plan parcial.

2.3.6. ORDENACION DE SUELO NO URBANIZABLE

El ámbito de ordenación del presente plan no afecta a suelos con clasificación distinta del suelo urbanizable, y no se afecta por tanto a suelos no urbanizables

2.3.7. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO

Este plan no introduce variación alguna en la delimitación de los ámbitos de planeamiento de desarrollo, cuya delimitación se ajusta al sector de suelo urbanizable de acuerdo con las previsiones del planeamiento general.

2.3.8.CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El presente plan abarca un único sector de planeamiento diferenciado y su desarrollo es independiente de otros sectores, de acuerdo con lo previsto por el plan general.

Las condiciones para el desarrollo del sector vienen reflejadas en su ficha de planeamiento y gestión

2.3.9.CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACION DE ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

El PG establece un área de reparto única para todo el sector de suelo urbanizable, a la que asigna un aprovechamiento tipo igual a 0,59 m² de techo por cada metro cuadrado de suelo.

La aprobación definitiva de la modificación puntual de plan general de 07/03/1994 en el ámbito del Sector PRR-4 del Suelo Urbanizable Programado de Benimaclet debido al recálculo en ella efectuado del aprovechamiento medio o tipo del sector, la cesión complementaria de sistemas generales externos será de 3.878 m².

El plan parcial mantiene el aprovechamiento tipo previsto por el PG, aplicado al sector de suelo urbanizable junto con la superficie adscrita de red primaria en el ámbito de suelo urbanizable establecido por el Plan General para este ámbito y que se concretó en 3.878 m²

2.4. DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED SECUNDARIA. ARTICULO 36 TR LOTUP

De acuerdo con el artículo 36 del TR LOTUP, la ordenación pormenorizada debe cumplir los siguientes estándares dotacionales:

"1. La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.

2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV y, como mínimo, los siguientes:

a) En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un mínimo de 15 se destinarán a zonas verdes públicas.

...

Las siguientes reservas de suelo dotacional vienen reguladas en el capítulo III. Estándares Funcionales y de calidad de las dotaciones públicas del Anexo IV Estándares Urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas del TR LOTUP.

2.4.1.CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 4.1 Reserva de suelo dotacional público no viario

"4.1. La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial".

DATOS GENERALES DEL SECTOR	PG-PP-PRIM- 2003 PLANEAMIENTO VIGENTE		MPP- Enero 2025	
SUPERFICIE SECTOR (SBS)	268.575,56	m2s	268.575,56	m2s
Superficie enclave urbano (Resid Prex.)	1.200,00	m2s	1.200,00	m2s
Red Primaria externa (PRV ADSCRITA)	3.878,00	m2s	3.878,00	m2s
Red Primaria INSCRITA (Parque)	21.170,17	m2s	21.170,17	m2s
Red Primaria INSCRITA (Comunicaciones) No computable	69.210,30	m2s	69.210,30	m2s
Red Primaria perteneciente (Comunicaciones) Computable	15.726,65	m2s	15.726,65	m2s
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SCS)	178.195,09	m2s	178.195,09	m2s
IEB (SBS)	0,60	m2t/m2s	0,60	m2t/m2s
IER (SBS)	0,52	m2t/m2s	0,48	m2t/m2s
IET (SBS)	0,08	m2t/m2s	0,12	m2t/m2s
EDIFICABILIDAD TOTAL	161.455,00	m2t	161.445,00	m2t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	139.928,00	m2t	129.162,92	m2t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	21.527,00	m2t	32.282,08	m2t

Edificabilidad Residencial **129.162,92 m2t**
% Reserva **35%**
SD-RV mínimo **129.162,92 x 35/100 = 46.498,31 m2s**

Además en aplicación del apartado III.4.5 del Anexo IV del TRLOTUP debe considerarse la exigencia legal de reserva de equipamientos derivada de la edificabilidad terciaria. Si bien en este apartado no se concreta el modo de aplicar este estándar, un criterio racional es considerar el porcentaje de edificabilidad terciaria respecto a la edificabilidad total (20%) y aplicar ese porcentaje al 5 % de la superficie del sector, que es la exigencia de equipamientos en sectores de uso dominante terciario. De todo ello resultaría la necesidad de reservar para equipamiento una superficie adicional de 2685,18. Igualmente deberá considerarse la reserva de zona verde de 4m²s/100 m²t ER, lo que supo

La Red Secundaria de Dotaciones públicas excluido el viario:

	MPP 2025	ESTANDAR	
ZV + EQ	79.952,48 m ² s	49.183,49 m ² s	Cumple
ZV	48.757,65 m ² s	20.665,72 m ² s	Cumple
EQ	31.194,83 m ² s	28.517,76 m ² s	Cumple

La reserva de la propuesta es mayor que la reserva mínima, por lo que CUMPLE el estándar mínimo dotacional.

ESTÁNDARES RSD MÍNIMOS EXIGIDOS				estándar				estándar				estándar			
RSD (ZV+ EQ)		62.560,39	23%	49.835,88	79.952,48	30%	49.183,49	49.183,49	18%	35 m2s/100 m2t ER		49.183,49	18%	35 m2s/100 m2t ER	
Residencial ZV				20.989,20	48.757,65	0,38	19.374,44	19.374,44	0,15	15 m2s/100 m2t ER		19.374,44	0,15	15 m2s/100 m2t ER	
Residencial EQ				27.985,60	31.194,83	0,24	25.832,58	25.832,58	0,20	20 m2s/100 m2t ER		25.832,58	0,20	20 m2s/100 m2t ER	
Residencial ZV+EQ				48.974,80	79.952,48	0,62	45.207,02	45.207,02	0,35	35 m2s/100 m2t ER		45.207,02	0,35	35 m2s/100 m2t ER	
Terciario equipamiento							2.685,18	2.685,18	0,01	% sup sector *% terciario		2.685,18	0,01	% sup sector *% terciario	
Terciario ZV				861,08			1.291,28	1.291,28	0,04	4 m2s/100 m2t ET		1.291,28	0,04	4 m2s/100 m2t ET	
Incremento respecto a estándares		12.724,51	20%		30.768,99	63%									
diferencia respecto al planeamiento vigente (Alternat 0)					17.392,09	28%									

2.4.2.CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 4.2 Y 4.5- Destino a zona verde del suelo dotacional público no viario.

"4.2. De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos."

"4.5. A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, si bien, la reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores

Edificabilidad Residencial	129.162,92 m2t
% Reserva (ER)	15%
ZV mínima	$129.162,92 \times 15/100 = 19.374,44 \text{ m2s}$
Edificabilidad Terciaria	32.282,08 m2t
% Reserva (ER)	4%
ZV mínima	$32.282,08 \times 4/100 = 1.291,28 \text{ m2s}$
ZV mínima (ER+ET)	20.665.72 m2t

Las Red Secundaria de Dotaciones públicas excluido el viario en la propuesta es de:

ZV 48.757,65 m2s

La reserva de la propuesta es mayor que la reserva mínima, por lo que CUMPLE el estándar mínimo dotacional.

ESTÁNDARES SUELO DOTACIONAL	PG-PP-PRIM- 2003 PLANEAMIENTO VIGENTE	MPP- Enero 2025	TR LOTUP
ZONA VERDE (ZV)			
ZV RED PRIMARIA	21.170,17 8%	21.170,17 8%	12.955,71 5% 5m2s/habitante
GEL-2 Parques (P VP)	21.170,17		12.955,71 5m2s/habitante
ZV RED SECUNDARIA	28.704,53 11%	48.757,65 18%	20.665,72 8% 15 m2s/100 m2t ER
Espacios libres (S EL)		5.754,93	
Áreas de juego (S VA)	8.529,03	3.572,37	9.751,53 <20 % RS ZV
Jardines Públicos (S VJ)	20.175,50	39.430,35	
TOTAL ZONA VERDE	49.874,70 19%	69.927,82 26%	33.621,43 13%
Incremento respecto a estándares diferencia respecto al planeamiento vigente (Alternat 0)		36.306,39 108% 20.053,12 40%	

2.4.3.CONDICON DIMENSIONES ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES

Las zonas verdes y espacios libres respetan lo dispuesto en el TRLOTUP respecto a los "Estándares Funcionales y de Calidad de las Dotaciones Públicas".

- a) El **área de juego (VA)**: es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones, se

considerarán elementos de la red viaria (CV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

Total red secundaria		48.757,65
----------------------	--	-----------

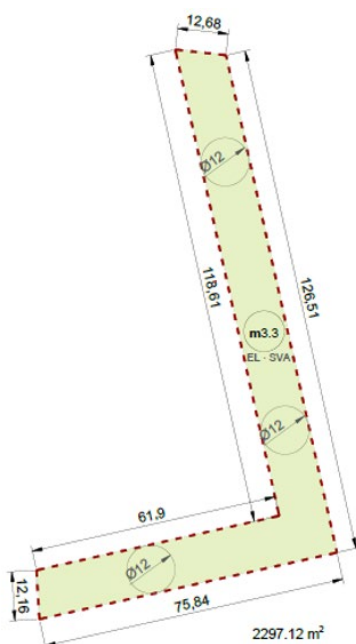
Áreas de Juego		EL · SVA	3.572,37
----------------	--	----------	----------

m3.3	EL · SVA	Área de juego	2.297,12
m8.2	EL · SVA	Área de juego	1.275,25

Calificación: EL - SVA

Subparcela: m3.3

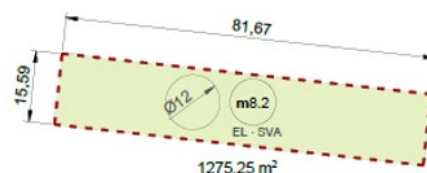
Superficie: 2.297,12 m²



Calificación: EL - SVA

Subparcela: m8.2

Superficie: 1.275,25 m²

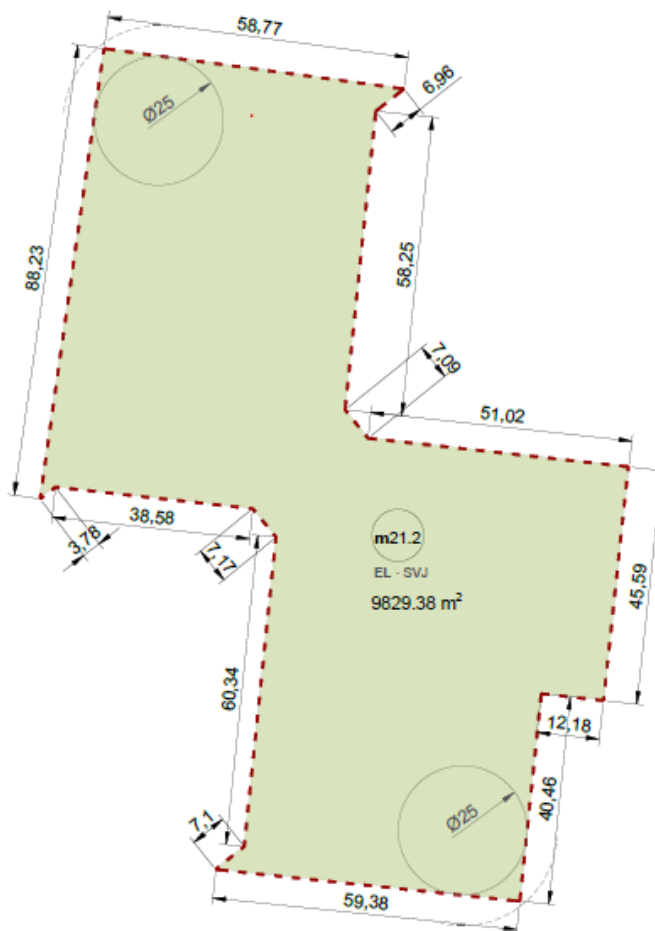


- b) El **jardín (VJ)**: es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

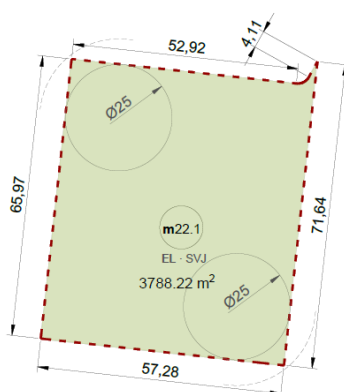
Con respecto a las parcelas m23.1, m24.1 y m25.1 paralelas a la ronda, por su configuración tienen la consideración de zona lineal ajardinada que tienen por tanto la calificación de Jardín (VJ) con los mismos límites de superficie de 1.000 m, si bien podrá ser de un diámetro mínimo de 20 metros en lugar de los 25 exigidos con carácter general.

m21.2	EL · SVJ	Jardín	9.829,38
m22.1	EL · SVJ	Jardín	3.490,13
	EL · SVJ (Px)	Alqueria	298,08
m22.3	EL · SVJ	Jardín	3.845,40
m23.1	EL · SVJ	Jardín	8.951,02
m24.1	EL · SVJ	Jardín	8.519,47
m25.1	EL · SVJ	Jardín	4.496,87

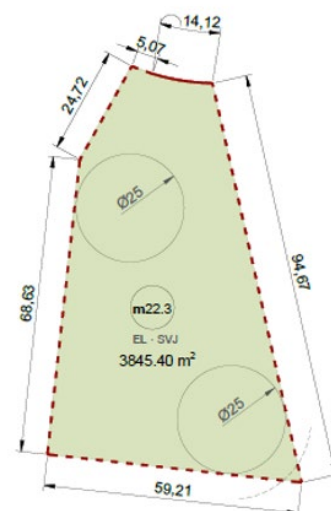
Calificación: EL - SVJ
Subparcela: m21.2
Superficie: 9.829'38 m²



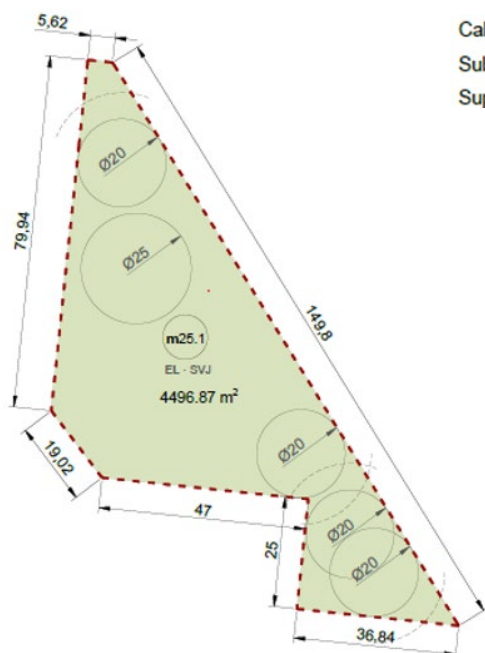
Calificación: EL - SVJ
Subparcela: m22.1
Superficie: 3.788'22 m²



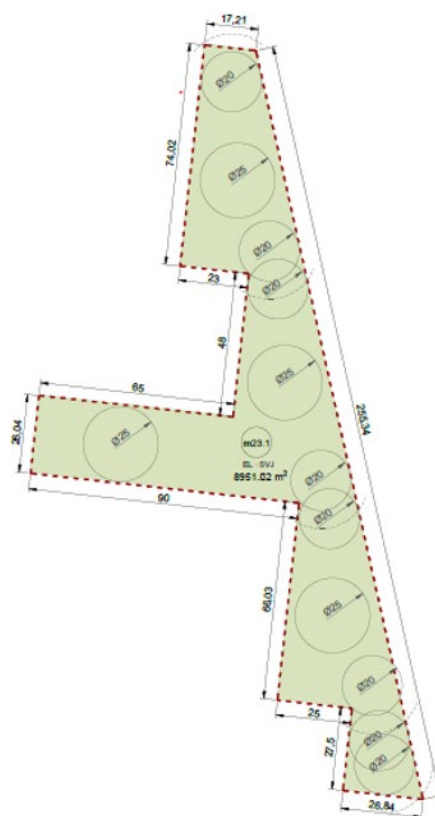
Calificación: EL - SVJ
Subparcela: m22.3
Superficie: 3.845'40 m²



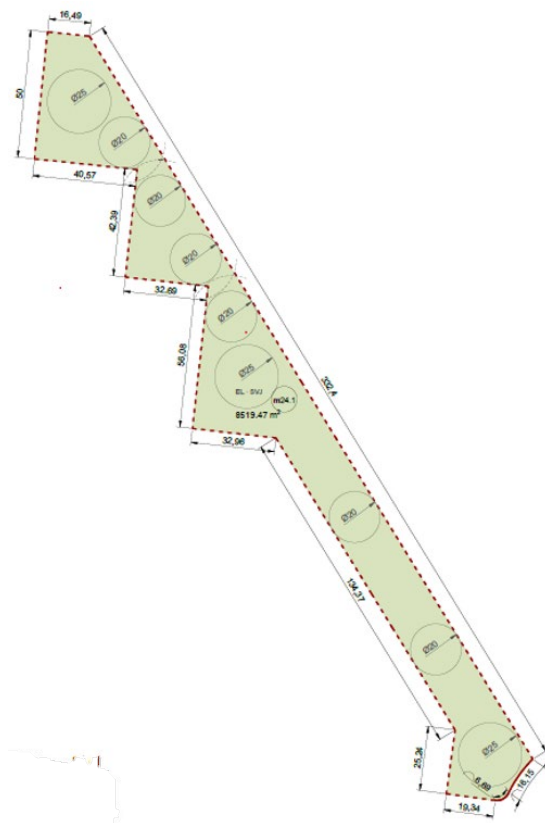
Calificación: EL - SVJ
Subparcela: m25.1
Superficie: 4.496'87 m²



Calificación: EL - SVJ
Subparcela: m23.1
Superficie: 8.951'02 m²



Calificación: EL - SVJ
Subparcela: m24.1
Superficie: 8.519'47 m²



- c) Se consideran espacios libres de uso público a aquellas áreas de uso público de superficie superior a 400 m² que por sus características morfológicas y funcionales posibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre la ciudadanía, sin poseer las condiciones exigidas a las zonas verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales.

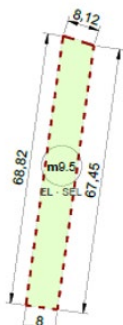
Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose pequeñas modificaciones destinadas a equipamientos e instalaciones al servicio de los propios espacios libres de una sola planta y de superficie inferior al 5 % del total de la superficie del espacio libre.

m9.5	EL · SEL	Espacio libre	544,99
m9.6	EL · SEL	Espacio libre	622,99
m10.3	EL · SEL	Espacio libre	2.726,03
m15.4	EL · SEL	Espacio libre	415,25
m22.2	EL · SEL	Espacio libre	1.445,67

Calificación: EL - SEL

Subparcela: m9.5

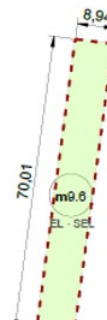
Superficie: 544'99 m²



Calificación: EL - SEL

Subparcela: m9.6

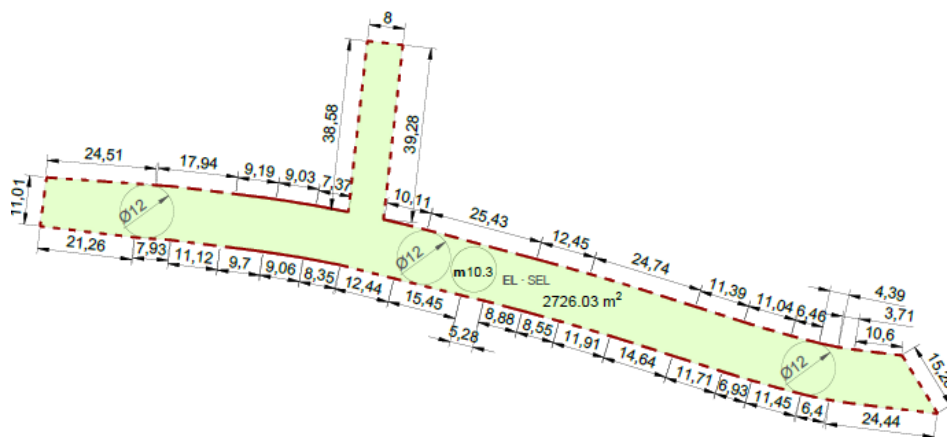
Superficie: 622'99 m²



Calificación: EL - SEL

Subparcela: m10.3

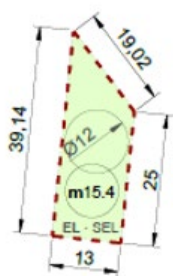
Superficie: 2.726'03 m²



Calificación: EL - SEL

Subparcela: m15.4

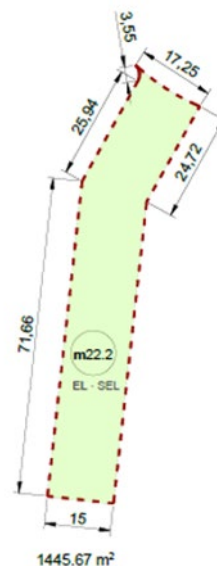
Superficie: 415'25 m²



Calificación: EL - SEL

Subparcela: m22.2

Superficie: 1.445'67 m²



Por su parte corresponde a la Red Primaria de Zonas verdes que la presente modificación del PP mantiene las siguientes:

m20.1	GEL-2 · PVP	Parque	17.325,28
	GEL-2 · PVP (Px)	Alqueria	347,72
m21.1	GEL-2 · PVP	Parque	3.497,17

Integradas en las zonas verdes de las parcelas m20.1 y m22.1, se han mantenido las edificaciones actualmente existentes (alquerías) para que puedan ser reutilizadas con destino a usos culturales, educativos sociales y de restauración.

2.4.4.EQUIPAMIENTOS

La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no están sujetos a estándares genéricos. La distribución de los usos de acuerdo con el criterio de ciudad cuidadora, priorizando las necesidades cotidianas y diversas del conjunto de la comunidad, será la prioridad para su distribución. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convenga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan

La presente modificación del plan parcial delimita varias reservas dotacionales destinadas a equipamientos perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas(SP-Q). Estas reservas comprenden

SP-SQE- Educativo Cultural

m3.1	SP · SQE	Educativo/cultural	6.458,17
m9.2	SP · SQE	Educativo/cultural	5.134,21
m10.2	SP · SQE	Educativo/cultural	4.548,21

SP-SQR- Residencial Dotacional

m10.1	SP · SQR	Dotacional/residencial	2.554,84
-------	----------	------------------------	----------

SP- SQD- Deportivo

m9.1	SP · SQD*	Dotacional/Deportivo (Aparcamiento en BR)	8.316,77
------	-----------	--	----------

Se reserva el subsuelo para la posibilidad de uso aparcamiento público.

SP- QM: Dotacional múltiple (su uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.)

m8.1	SP · SQM	Múltiple	2.446,31
m17.1	SP · SQM	Múltiple (Aparcamiento)	1.233,14

La parcela M17.1 se considera adecuada para poder posibilitar el uso como aparcamiento público en altura

SP- QI: Dotacional infraestructuras

m1.4	SP · SQI	Eq. Infraestructuras	50,40
m3.2	SP · SQI	Eq. Infraestructuras	42,66
m5.2	SP · SQI	Eq. Infraestructuras	40,80
m7.2	SP · SQI	Eq. Infraestructuras	40,80
m9.3	SP · SQI	Infraestructuras	62,44
m9.4	SP · SQI	Infraestructuras	93,28
m11.2	SP · SQI	Infraestructuras	40,80
m15.3	SP · SQI	Infraestructuras	40,80
m16.2	SP · SQI	Infraestructuras	40,80
m19.2	SP · SQI	Infraestructuras	50,40

2.4.5.CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 4.3. Juego de infancia

4.3 En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de infancia por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines

La ordenación planifica 3 parcelas calificadas como Jardín que superan los 5.000 m² de tramo completo, por lo que el mínimo de reserva para juego de infancia será de 3.

El correspondiente Proyecto o Proyectos de Urbanización deberán tener en cuenta el cumplimiento de este requerimiento, de tal manera que se contemplen al menos 3 juegos de infancia. En este caso la urbanización prevé 7 áreas distribuidas por todo el ámbito..

2.4.6.CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 4.4. Y 5.3. Reservas plazas aparcamiento

"4.4. La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,50 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante".

"5.3. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso."

El Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana (en adelante PED), aprobado definitivamente el 28 de junio de 2018 por el Ayuntamiento de València, al amparo de lo establecido en el art 43 del TR LOTUP, es el instrumento que establece los objetivos, indicadores y directrices de calidad urbana de València en el ámbito de las Áreas Funcionales en él definidos. El ámbito de la MPP queda incluido en el **Área Funcional nº18**, para el que se establecen una ratio habitantes/vivienda de 1,9265, de lo que resultarán 2.591,14 habitantes

Dotación mínima de plazas públicas para uso residencial

Nº de plazas públicas mínimas (0,25*(1pl/habitante) 648 plazas

Dotación mínima de plazas públicas para uso terciario

Edificabilidad terciaria **32.282,08** m2t

Nº de plazas públicas mínimas 1 pl cada 100 m² edificabilidad terciaria
323 plazas

Dotación en la propuesta

Nº de plazas públicas mínimas 648 + 323 = 971 plazas

Nº de plazas públicas propuestas 1.210 plazas

El plan propone

RV Plazas aparcamiento	1.201	971
Residencial RV PL	1.201	648
Otros usos terciarios (Ter)		323
Plazas bajo equipamiento deportivo	300	
Plazas en altura (parcela eq)	304	

Se CUMPLE el estándar dotacional mínimo.

La modificación del Plan Parcial prevé una reserva de hasta 1201 plazas de aparcamiento de uso público a localizar en vía pública, entre las que se han reservado un total de 22 plazas para personas con movilidad reducida.

Esta reserva supera ampliamente el mínimo exigible de 971 plazas.

Además de las plazas de aparcamiento en vial público, la ordenación pormenorizada prevé a través de sus ordenanzas el uso de aparcamiento en el subsuelo del SP- SQD- Deportivo (M9.1). Igualmente, en la parcela M17.1 SP- QM: Dotacional múltiple (cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.), se ha considerado adecuada para poder posibilitar el uso como aparcamiento público en altura.

En caso de destinarse estas parcelas dotacionales a albergar el uso aparcamiento podrían alcanzarse una dotación adicional de plazas de aparcamiento públicas de 604,

2.4.7.CONDICON DIMENSIONES DE LA RED VIARIA

Las condiciones dimensionales de la red viaria proyectada por el plan parcial deberán cumplir los estándares mínimos definidos en el anexo IV del TRLOTUP:

- a) *La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:*

Anchura mínima de los viales	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
<i>Residencial; IEB > 0,60 m²/m²</i>	<i>16 metros</i>	<i>20 metros</i>
<i>0,30 m²/m² < IEB < 0,60 m²/m²</i>	<i>12 metros</i>	<i>16 metros</i>
<i>IEB < 0,30 m²/m²</i>	<i>10 metros</i>	<i>12 metros</i>
<i>Terciario</i>	<i>16 metros</i>	<i>20 metros</i>
<i>Industrial</i>	<i>18 metros</i>	<i>24 metros</i>

Tratándose de una actuación de uso dominante residencial con un IEB de 0,60 m²/m²s, la anchura de los viales de nuevo trazado se ha establecido en al menos 16 metros, al tratarse de viales de doble sentido de la circulación y 12 metros en los de sentido único.

- b) Los viales peatonales o de prioridad peatonal, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de cinco metros.*

Los viales de prioridad peatonal propuestos en el ámbito son las calles B, C, un tramo de la Avenida Valladolid, F, Poeta Blas Otero, Ángel Guardia Cortés, Real de Gandía, G, H e I. En todos los casos tienen una anchura superior a 5m.

- c) En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.*

La anchura de las calles existentes se ha ajustado de acuerdo con la anchura prevista en el PG para estos viales en su discurso por suelo urbano y con el objetivo de asegurar una adecuada integración urbana de las nuevas alineaciones. Las calles Mistral, Liri Blau Devesa, Poeta Blas Otero, Ángel Guardia Cortés y Real de Gandía son de doble sentido y tienen anchuras variables entre 13 -16m. En todos estos viarios, uno de los lados está abierto a hacia la zona verde del parque central y sus aceras se amplían con los recorridos peatonales del parque. En cualquier caso, su superficie (7.172,22m²) es inferior al 25% de la superficie de la red viaria local (47.648,57 x 0,25 = 11.912,14m²).

- d) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con la redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación*

La anchura de las aceras en los viales es superior a 2m en todos los casos. La alineación de arbolado se ha dispuesto preferentemente sobre la banda destinada a aparcamiento, por lo que no se reduce la anchura libre de paso en las aceras. La anchura libre de paso, en todos los casos, resulta mayor de 1,80 m, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

- e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.*

La anchura de las calzadas destinadas al tránsito se ha establecido en 6 m para las de doble sentido de circulación, y en 5m para los de sentido único.

f) *Las bandas específicas de carril bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.*

El plan parcial prevé un itinerario de la red ciclista paralelo a la Ronda Norte, siendo en todos los casos superior a los 2 m.

2.4.8.DOTACION MÍNIMA DE SUELO COMERCIAL

De acuerdo con el artículo 34 del Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA), en el ámbito del sector se deberá establecer una dotación mínima de suelo destinado al uso terciario-comercial.

Esta dotación no podrá ser inferior a 4,5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo de uso residencial, o a 6 metros cuadrados de techo por cada vivienda.

La ordenación pormenorizada del sector establece una reserva de suelo destinada específicamente al uso terciario igual a 32.282,08 m²t, de los que se destina al uso comercial de proximidad 6.332,08 m²t, superando el mínimo exigido por el PATSECOVA ($4.5 \times 322.82 = 1452,69$ m²t).

Este uso comercial, como dotación mínima para el cumplimiento del PATSECOVA queda establecido en las parcelas de la subzona TER-B (m5.1) y en la planta baja de la parcela de EDA A (18.1) y EDA B (m12.1)

2.4.9.CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 8

"8. Modificaciones de planes:

8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

8.3. Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2. de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines."

La presente propuesta de MPP da cumplimiento a dicha determinación, incrementando el estándar dotacional global de la ordenación vigente de manera notable, además de dar cumplimiento a los estándares dotacionales mínimos exigidos, como se ha demostrado en los apartados anteriores.

Además, la MPP no supone un incremento de la capacidad poblacional respecto a la ordenación vigente, no modificando ni la densidad máxima de viviendas, ni el número máximo de población prevista para el ámbito de actuación.

2.4.10. ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL

Según el punto 1 del Anexo IV del TR LOTUP

"1. Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos

1.1 El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos efectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación pormenorizada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. No obstante, este indicador global cuantitativo no podrá tomarse como única referencia para valorar la calidad de las ordenaciones urbanísticas, debiendo considerarse complementariamente:

a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.

b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.

c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

1.3 En el cálculo del estándar dotacional global definido en el apartado III.1.1, no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas o privadas."

	Propuesta MP PP	Planeamiento vigente
Edificabilidad total (residencial + terciaria)	161.455,00 m2t	161.455,00 m2t
Total suelo dotacional interno (con viario)	232.509,14m2s	217.561,08 m2s
Total suelo dotacional interno (sin viario)	126.357,01 m2s	102.609,92 m2s
EDG (sin viario)	0,78 m2 sdl/m2t edificable	0,64 m2 sdl/m2t edificable
EDG (con viario)	1,44 m2 sd/m2t edificable	1,35 m2 sd/m2t edificable

La presente propuesta de MPP da cumplimiento a dicha determinación, incrementando el estándar dotacional global de la ordenación vigente de manera notable, además de dar cumplimiento a los estándares dotacionales mínimos exigidos, como se ha demostrado en los apartados anteriores.

Además, la MPP no supone un incremento de la capacidad poblacional respecto a la ordenación vigente, no modificando ni la densidad máxima de viviendas, ni el número máximo de población prevista para el ámbito de actuación.

Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de la UE del presente plan, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas.

ESTÁNDARES SUELO DOTACIONAL	PG-PP-PRIM- 2003 PLANEAMIENTO VIGENTE	MPP- Enero 2025	TR LOTUP
ZONA VERDE (ZV)			
ZV RED PRIMARIA	21.170,17 8%	21.170,17 8%	12.955,71 5% 5m2s/habitante
GEL-2 Parques (P VP)	21.170,17	21.170,17	12.955,71 5m2s/habitante
ZV RED SECUNDARIA	28.704,53 11%	48.757,65 18%	20.665,72 8% 15 m2s/100 m2t ER
Espacios libres (S EL)		5.754,93	
Áreas de juego (S VA)	8.529,03	3.572,37	9.751,53 <20 % RS ZV
Jardines Públicos (S VI)	20.175,50	39.430,35	
TOTAL ZONA VERDE	49.874,70 19%	69.927,82 26%	33.621,43 13%
Incremento respecto a estándares diferencia respecto al planeamiento vigente (Alternat 0)		36.306,39 108% 20.053,12 40%	
EQUIPAMIENTO (EQ)			
PEQ RED PRIMARIA	0,00 0%	0%	0,00 0% Sin exigencia
SEQ RED SECUNDARIA	33.855,86 13% 27.985,60	31.194,83 12% 25.832,58	25.832,58 10% 20 m2s/100 m2t ER
Educativo-cultural (S QE)	16.140,07	16.140,59	
Dotacional múltiple (S QM)	6.955,79	3.679,45	
Infraestructuras (SQI)		503,18	
Residencial dotacional (S QR)		2.554,84	
Deportivo-recreativo (S QD)	10.760,00	8.316,77	
TOTAL EQUIPAMIENTO	33.855,86 13%	31.194,83 12%	25.832,58 10%
Incremento respecto a estándares diferencia respecto al planeamiento vigente (Alternat 0)	5.870,26 17%	5.362,25 21% -2.661,03	
ESTÁNDARES RSD MÍNIMOS EXIGIDOS			
RSD (ZV+ EQ)	62.560,39 23% 49.835,88	79.952,48 30% 49.183,49	49.183,49 18% 15 m2s/100 m2t ER
Residencial ZV		48.757,65 0,38	19.374,44 0,15 15 m2s/100 m2t ER
Residencial EQ		31.194,83 0,24	25.832,58 0,20 20 m2s/100 m2t ER
Residencial ZV+EQ		79.952,48 0,62	45.207,02 0,35 35 m2s/100 m2t ER
Terciario equipamiento			2.685,18 0,01 % sup sector terciario
Terciario ZV			1.291,28 0,04 4 m2s/100 m2t ET
Incremento respecto a estándares diferencia respecto al planeamiento vigente (Alternat 0)	12.724,51 20%	30.768,99 63% 17.392,09 28%	
RED VIARIA (RV-CV)			
PCV Primaria (no computable)	69.210,30 26%	69.210,30 26% Sin exigencia	Sin exigencia
GRV-2 · PCV (2)	50.093,07	50.093,07	
GRV-2 · EL · PCV (EL2)	18.280,14	18.280,14	
GTR-2 · PCF (2)	837,09	837,09	
CV Secundaria Computable (SCV)	64.620,22 24%	63.375,22 24% Sin exigencia	Sin exigencia
PCV interna COMPUTABLE como SCV	15.726,65	15.726,65	
GRV-3 · PCV (3)	14.832,91	8.477,91	
GRV-3 · PCV (3) prioridad peatonal		6.355,00	
GRV-3 · EL · PCV (EL3)	599,22	599,22	
GTR-2 · PCF (2)	294,52	294,52	
SCV	48.893,57	47.648,57	
SCV · Calles	48.893,57	35.127,38	
SCA · Aparcamiento		12.521,20	
TOTAL RED VIARIA	133.830,52	132.585,52	
RV Plazas aparcamiento		1.201	971
Residencial RV PL		1.201	648 0,25*(1pl/habitante)
Otros usos terciarios (Ter)			323 1pl/100m2t ET
Plazas bajo equipamiento deportivo		300	
Plazas en altura (parcela eq)		304	

2.5. DELIMITACIÓN DE SUBZONAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La MPP propone redefinir las **SUBZONAS DE ORDENACIÓN** para el ámbito del sector. Las subzonas se definen en el plano O-05 Subzonas de Calificación Urbanística. Las subzonas son las siguientes:

EDA - A	Terciario / Residencial
EDA - B	Residencial
TER - A	Terciario
TER - B	Terciario

Las anteriores calificaciones constituyen, a todos los efectos, subzonas específicas, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describirán en las NNUU de la Modificación del Plan Parcial y cuyos criterios de ordenación se contendrán en el presente documento y en su ficha de planeamiento y gestión.

2.6. REGULACIÓN DETALLADA DE USOS DEL SUELO DE CADA SUBZONA

Para la regulación detallada de usos de las subzonas de ordenación, la presente modificación del plan parcial establece una regulación específica en sus normas urbanísticas.

USO GLOBAL		USOS COMPATIBLES	USOS NO PERMITIDOS	Ámbito
Mixto: Residencial plurifamiliar (Rpf) – Terciario compatible con el Residencial Comunitario (Ter-Rcm).	EDA-A Mixto	Art 4.12.3	Art 4.12.2	m1.2-m1.3, m2.1-m2.2 y m18.2-m18.3
Residencial plurifamiliar (Rpf).	EDA-B	Art 4.18.3	Art 4.18.2	m4.1, m4.2, m6.1, m7.1, m11.1, m12.1, m13.1, m14.1, m15.1, m15.2 y
Terciario compatible con el Residencial Comunitario (Ter-Rcm).	TER - A	Art 4.24.3	Art 4.24.2	m1.1, m19.1
Terciario	TER - B	Art 4.30.3	Art 4.30.2	m5.1.

2.7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y FIJACION DEL APROVECHAMIENTO TIPO

De acuerdo con el artículo 79 del TRLOTUP, el área de reparto está formada por la totalidad del sector, junto con la proporción de terrenos de red primaria adscritos por el planeamiento general en el ámbito (El PG los estableció en 3.878 m²). De esta manera, se mantiene la justa distribución de beneficios y cargas fijada por el propio PG, así como el valor del aprovechamiento tipo por él fijado.

La fijación del aprovechamiento tipo por la presente modificación del plan parcial se realiza en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto y dividido por la superficie total del área de reparto, incluidos los suelos dotacionales adscritos y excluidos los suelos dotacionales existentes y afectos a su destino.

En este caso, procederá la aplicación de coeficientes de homogeneización ya que la modificación del plan parcial contempla el uso residencial y el terciario, además de diferentes tipologías edificatorias en los referidos usos.

El Programa que acompaña la presente MPP contiene un estudio de mercado que justifica las diferencias valorativas de las parcelas de uso privado en el ámbito y que justifica la aplicación de coeficientes de homogeneización de lo que resulta:

Coeficientes de ponderación (CP)	identificados en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos de la UE		
EDA A	Residencial	1,1557	Uas/m ² t
	Terciario	0,7237	Uas/m ² t
EDA B	Residencial RL	1,0000	Uas/m ² t
	Residencial VP	0,6991	Uas/m ² t
TER-A	Terciario	0,8250	Uas/m ² t
TER-B	Terciario	0,5962	Uas/m ² t
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS		m ² t	Uas
EDA A	Residencial RL	44.764,04	51.732,26
	Terciario	24.400,00	17.658,19
EDA B	Residencial RL	45.650,00	45.650,00
	Residencial VP	39.002,50	27.267,48
TER-A	Terciario	2.400,00	1.979,98
TER-B	Terciario	5.228,46	3.117,10
		161.445,00	147.405,01

El aprovechamiento tipo se determina como la relación entre el aprovechamiento objetivo total de los terrenos incluidos en el área de reparto, homogeneizados en su caso por los coeficientes correctores por uso y tipología correspondientes, y la superficie total del área de reparto

AMBITO ACTUACIÓN INTEGRADA	268.575,56	m ² s
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	3.878,00	m ² s
ÁREA REPARTO	272.453,56	m ² s
AT sin homogeneizar	m ² t/m ² s	0,59

AT homogeneizado	uas/m ² s	0,5410
aprovechamiento bruto	147.405,01	ua
aprovechamiento objetivo	147.405,01	ua
excedente de aprovechamiento 10%AT	14.740,50	ua
Aprovechamiento subjetivo	132.664,51	ua
aprovechamiento subjetivo propietarios Sector	130.776,21	ua
exceso de aprovechamiento- Compensación SSGG	1.888,30	ua

El planeamiento general adscribió una superficie de SG 3.878,00 m²s no obstante dicha superficie no está identificada por el Plan General, ni por el Plan Parcial que este documento modifica, por lo que, la presente MPP prevé con objeto de compensar el exceso de aprovechamiento otorgado por el planeamiento a este ámbito un aprovechamiento equivalente al 90% del AT correspondiente a dicha superficie de 3.878 m² y que se corresponde con 1.888,30 ua.

De esta manera, se mantiene la justa distribución de beneficios y cargas fijada por el propio PG, así como el valor del aprovechamiento tipo por él fijado.

Finalmente, hay que indicar que el cálculo del aprovechamiento tipo aquí reflejado será provisional, puesto que este deberá quedar fijado en el momento de inicio de la reparcelación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 89.2 del TRLOTUP:

2. Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en los términos establecidos en el artículo 78.1 de este texto refundido mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.

2.8. FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES

En los correspondientes planos de ordenación de la presente modificación del plan parcial se fijan las alineaciones y rasantes proyectadas.

Las alineaciones establecen el límite entre las superficies edificables y no edificables, tanto de carácter público como privado. También diferencian las diferentes calificaciones o usos asignados por el plan.

Las alineaciones de la red viaria cumplen las anchuras mínimas legales, de acuerdo con las exigencias del TRLOTUP y el PG.

Las alineaciones fijadas por este plan establecen, en lo posible, continuidad con aquellas definidas por el planeamiento vigente en el suelo urbano consolidado colindante, con el fin de integrar adecuadamente el nuevo ámbito de desarrollo en su entorno urbano.

En cuanto a las rasantes, la estructura urbana se adapta a las características y pendientes del terreno, situado en ladera, con el fin de reducir al máximo las modificaciones del terreno natural.

2.9. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

El plan parcial delimita una única unidad de ejecución (UE-ST-4 BENIMACLET), que abarca la totalidad de la superficie del sector y su red primaria adscrita. Todas las parcelas afectadas quedan sometidas al régimen de las actuaciones integradas, siendo objeto del correspondiente programa de actuación integrada para su ejecución de manera conjunta.

La delimitación de la unidad de ejecución se ha realizado conforme a lo establecido en el artículo 73.5 del TRLOTUP. No se contemplan parcelas sometidas al régimen de las actuaciones aisladas.

2.10. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACION SOBRE EL MEDIO URBANO

La presente modificación de Plan Parcial no delimita ámbito alguno a estos efectos.

2.11. MODALIDAD DE GESTION URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

La unidad de ejecución del sector ST-4 BENIMACLET quedará sujeta al régimen de las actuaciones integradas, y su ejecución se desarrollará mediante un programa de actuación integrada, conforme a lo previsto en el artículo 115.2 del TRLOTUP.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 del TRLOTUP, la condición de agente urbanizador deberá asumirla, prioritariamente, la administración en régimen de gestión directa.

"2. La condición de agente urbanizador prioritariamente deberá asumirla, en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada."

No obstante, conforme a lo señalado por el apartado 3º del citado artículo 119 del TRLOTUP, cuando se justifique razonadamente la insuficiencia de medios de la administración u otras circunstancias, se podrá optar motivadamente por la gestión urbanística del programa de actuación integrada por las personas propietarias del suelo del ámbito de actuación:

3. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar un acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación."

En el caso de la gestión urbanística de la unidad de ejecución UE S.T.4 BENIMACLET, a desarrollar mediante un programa de actuación integrada, concurren las circunstancias que permiten motivar la opción por la gestión por las personas propietarias en sustitución de la modalidad de gestión directa:

- La AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR SUP T.4 BENIMACLET ha formalizado solicitud de inicio para la programación del sector en régimen de gestión por las personas propietarias, al disponer de más del 60 por ciento de la superficie de terrenos en el ámbito de la unidad de ejecución, por lo que concurre el supuesto previsto en el apartado 1.b) del artículo 120 del TRLOTUP.
- El Ayuntamiento de Valencia admitió a trámite la solicitud de inicio para la programación en régimen de gestión por las personas propietarias presentada por la A.I.U.

2.12. RESERVA EXIGIBLE PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El artículo 33.1 del TR-LLOTUP obliga a reservar en las áreas de nuevo desarrollo un porcentaje mínimo de edificabilidad para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.1.K) del TR-LLOTUP, la política pública de vivienda y suelo forma parte de la ordenación estructural y debe establecerse en el plan general estructural.

La edificabilidad residencial propuesta para la unidad de ejecución asciende a 129.162,92 m²t, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 33.1.a) TR-LLOTUP la reserva de aprovechamiento con destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública será del 30% de la edificabilidad residencial prevista, esto es, de 38.748,88 m²t.

Dicha reserva de VP se concreta en las siguientes parcelas: m4.1; m4.2; m11.1; m12.1; m13.1; m15.1; m15.2

2.13. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO A LA ADMINISTRACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 TR-LOTUP, tratándose de un sector de suelo urbanizable, será el 10 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece.

2.14. DESAFECCIÓN DEL SUBSUELO DE PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS

La presente MPP propone la desafectación de determinadas porciones de suelo público, señaladas específicamente en el plano O05 Condiciones de volumen y forma. Alineaciones. Edificabilidad.

El Plan General vigente, introdujo en sus Normas Urbanísticas en el año 1999 una Disposición Adicional titulada "Aparcamientos en subsuelo", que establecía lo siguiente:

El Plan General vigente, introdujo en sus Normas Urbanísticas en el año 1999 una Disposición Adicional titulada "Aparcamientos en subsuelo", que establecía lo siguiente:

"1. Con el fin de cumplir las previsiones del PGOU en orden a la construcción de plazas de garaje vinculadas a la edificación residencial o terciaria, se podrá otorgar concesión administrativa del uso del subsuelo público de propiedad municipal, sin necesidad de licitación y de forma directa al promotor titular de la licencia de obras, por plazo de 99 años, hasta un máximo de 20 metros de profundidad y siempre que no afecte a obras y servicios públicos existentes o previstos en Planes y Programas.

2. Deberá aprobarse por el pleno de la Corporación un pliego de condiciones generales que regule el otorgamiento de la concesión del subsuelo al promotor titular de la licencia de obras, persiguiendo en todo caso los principios de agilidad de trámites, objetividad e igualdad de trato.

3. En el supuesto que el ordenamiento jurídico permitiese la enajenación del subsuelo público, previa su desafectación, el Pleno de la Corporación podrá aprobar normas que regulen los supuestos y procedimientos para la enajenación del subsuelo público municipal destinado a la construcción de garajes o estacionamientos, que haya sido objeto de concesión."

Posteriormente la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV), en su artículo 60.3, ofreció la cobertura legal precisa para poder proceder a la desafectación del subsuelo y posterior enajenación de este. En la misma línea, se incorporó dicha regulación en el artículo 125.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, 67/2006, de 12 de mayo (ROGTU), señalando la procedencia de determinar en la ordenación.

Actualmente el TR LOTUP en su artículo 107 establece

Artículo 107. Constitución de complejos inmobiliarios

1. El planeamiento podrá prever en única parcela superficies edificadas superpuestas tanto en la rasante como en el subsuelo o en el vuelo, destinadas a usos lucrativos privados y a usos de dominio público constituidos en complejo inmobiliario de carácter urbanístico, pudiendo establecerse tanto en edificaciones ya realizadas como en suelos no edificados, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo y cumpliendo los requisitos señalados en el

apartado 3 del anexo XIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

2. En todo caso, la edificabilidad destinada a uso lucrativo privado computará a efectos de la determinación de los estándares de la red secundaria de dotaciones y de la calidad urbana en virtud de lo establecido en el artículo 36 de este texto refundido. En el supuesto contemplado en el apartado 5 de dicho artículo, se podrá sustituir la cesión de suelo dotacional por la entrega de superficie edificada en los términos establecidos en el apartado 3 del anexo XIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

En estos términos, el Real Decreto 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 26.5 establece:

"5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificadas, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación."

Por lo tanto, en base a la legislación urbanística antes citada, se propone la presente modificación de planeamiento con el objeto de desafectar el subsuelo con destino a plazas de aparcamiento vinculadas a la edificación residencial o terciaria, bajo el subsuelo público, por las razones funcionales y de interés público que más adelante se exponen.

En la presente MPP se propone la desafectación de determinadas porciones colindantes a las parcelas m1.2, m2.2, m18.1 y m18.3 para ser destinadas a aparcamiento de estas, con la finalidad de viabilizar dicha reserva de aparcamiento obligatoria, evitando soluciones constructivas de difícil o imposible ejecución y contribuyendo, consiguientemente, al mejor diseño de los bloques.

En cuanto al interés público que justifica la desafectación propuesta, debe considerarse que viabilizar una reserva de aparcamiento obligatoria, evitando soluciones constructivas de difícil o imposible ejecución, constituye, en sí mismo, un claro interés público. Estas parcelas privadas no disponen de espacio libre privado vinculado a las mismas, siendo el subsuelo privado del que disponen, la propia huella del bloque. Ciertamente, dicha ocupación resulta ser muy escasa para el cumplimiento de la reserva de aparcamiento vinculada a cada una de las parcelas, lo que inevitablemente conlleva a disponer de más de 2 sótanos en todos los casos, no resultando viable desde el punto de vista constructivo (dado el alto nivel freático en la ciudad de Valencia), ni económico (por los sobrecostes que conllevan)

La regulación normativa de las condiciones de uso del subsuelo público se introduce en el artículo 4.16 de las normas urbanísticas de la presente modificación del Plan Parcial.

En concreto, en dicho apartado se establece la desafectación del subsuelo como bien de dominio público y su consideración de bien patrimonial, manteniéndose el carácter de dominio público del vuelo de dichos ámbitos y hasta una profundidad de 1,00 m. bajo la rasante, todo ello de acuerdo con lo regulado en el art. 107 Texto Refundido LOTUP anteriormente reproducido.

Adicionalmente se condiciona su destino de modo exclusivo para reserva de aparcamiento de las parcelas edificables colindantes. También se define gráficamente el modo de asignación del subsuelo que corresponde a cada una de ellas con adjudicación preferente del mismo.

Los ámbitos afectados por la desafectación se definen en el plano los Planos de Ordenación, 05 Condiciones de volumen y forma. Alineaciones. Edificabilidad.

2.15. IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES NO COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

En el ámbito del sector ST-4 Benimaclet se aprecian 3 bloques de construcciones, en distinto estado de conservación que, por su incompatibilidad con el Planeamiento, algunas de ellas deberán ser demolidas y otras podrán conservarse en las condiciones establecidas en la presente MPP.

Las referencias catastrales de las parcelas identificadas en esta situación son 7838902YJ2773H0001BO; 7743904YJ2774D0001PD, 7644603YJ2774D0001WD; 7644602YJ2774D0001HD; 7644601YJ2774D0001UD; 7743906YJ2774D0001TD (en estado ruinoso)

De ellas, la presente MPP conserva las edificaciones situadas sobre las catastrales 7644603YJ2774D0001WD; 7644602YJ2774D0001HD; 7644601YJ2774D0001UD, conocidas en su conjunto como casas de Bolea, (a excepción de un pequeño anexo de edificación posterior sobre la catastral 7644603YJ2774D0001WD que será objeto de derribo) y la edificación de la catastral 7743904YJ2774D0001PD, conocida como casa del Tello, para integrarlas en las zonas verdes para que puedan ser reutilizadas con destino a usos culturales, educativos sociales y de restauración.

Las edificaciones referidas, pese a no tener actualmente ningún tipo de protección, se ha tomado la decisión de respetar en su mayoría su edificación, 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.

El resto de las edificaciones referidas, incompatibles con el planeamiento, situadas sobre las catastrales 7838902YJ2773H0001BO, conocida como casa Cucaleta, y 7743906YJ2774D0001TD en estado ruinoso serán objeto de derribo.

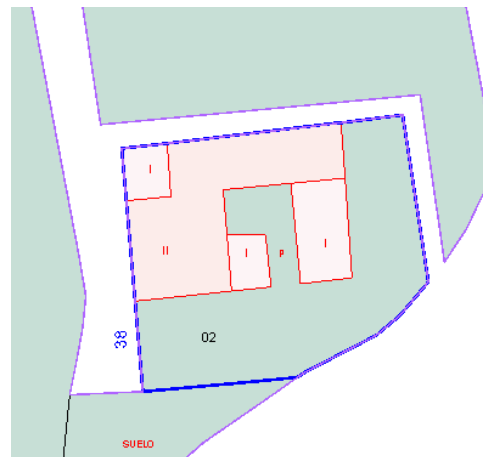
2.15.1. Casa Cucaleta Camí Vera (Ronda bulevar periférico-rotonda Av. Cataluña)

En la Sede del catastro consta la siguiente información del inmueble:

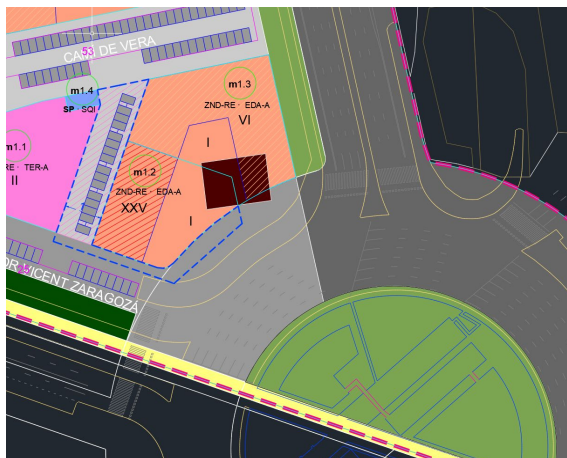
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	7838902YJ2773H0001BO
Localización	PL NUM 26 RES URB 38 46020 VALENCIA (VALENCIA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	437 m ²
Año construcción	1924

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	PL NUM 26 RES URB 38 VALENCIA (VALENCIA)
Superficie gráfica	604 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	00	00	00	216		
ALMACEN	B0	B0	B0	47		
VIVIENDA	01	01	01	174		



En la siguiente captura del plano de Ordenación se grafía en color marrón.



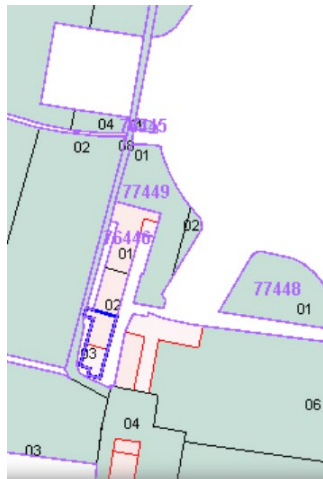
Dicha edificación es incompatible con la MPP y será objeto de derribo.

2.15.2. Edificaciones cerca del Camí de Farinos. Casas de Bolea y otras

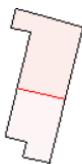


Conjunto de edificaciones conformada por las catastrales relacionadas a continuación

7644603YJ2774D0001WD



PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización

PL NUM 26 RES URB 82
VALENCIA (VALENCIA)

Superficie gráfica

167 m²

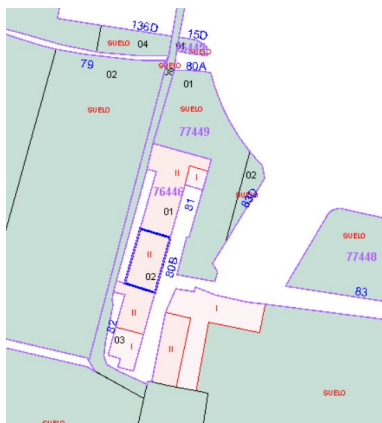


CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA		00	00	164		
ALMACEN		01	01	97		

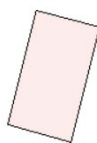
Siguiendo los criterios establecidos en la presente MPP, se mantiene parte de esta edificación a excepción de la edificación anexa de una planta destinada a almacén no acorde con la estética identitaria que motiva la preservación de estas edificaciones y que será objeto de derribo, manteniéndose el resto para su integración en la zona verde.

7644602YJ2774D0001HD



PARCELA CATASTRAL 7644602YJ2774D

Croquis



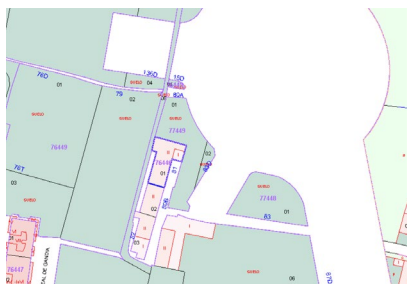
Fotografía fachada



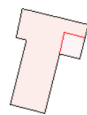
Parcela construida sin división horizontal
PL NUM 26 RES URB 80(B)
VALENCIA (VALENCIA)
127 m²

Siguiendo los criterios establecidos en la presente MPP, se mantiene esta edificación para su integración en la zona verde.

7644601YJ2774D0001UD



PARCELA CATASTRAL

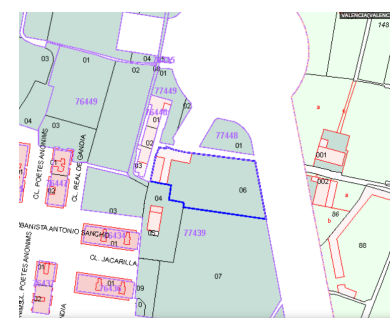


Parcela construida sin división horizontal
Localización
PL NUM 26 RES URB 81
VALENCIA (VALENCIA)
Superficie gráfica
250 m²

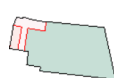
CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA		00	00	247		
ALMACEN		01	01	222		

7743906YJ2774D0001TD



PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal
Localización
PL NUM 26 RES URB 87(D)
VALENCIA (VALENCIA)
Superficie gráfica
2.974 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN		00	00	308		
ALMACEN		01	00	128		



Dicha edificación es incompatible con la MPP y, dado su estado de conservación será objeto de derribo.

2.16. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL

2.16.1. Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación

Según se dispone en el artículo 9 de la Ley 1/1998 GV, de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, los planes generales y los instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen o complementen garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios básicos establecidos en la ley vigente en materia de accesibilidad y su desarrollo reglamentario. Puesto que las características y calidades de urbanización de las vías públicas, parques y demás espacios de uso público, se definen en los proyectos de urbanización, en el presente documento se ha tenido en cuenta el cumplimiento de las determinaciones vigentes en materia de accesibilidad fijando las alineaciones y destinando la superficie de suelo necesaria para garantizar un espacio público accesible y transitable para las personas con diversidad funcional.

2.16.2. LEY 3/2011 DE COMERCIO DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y PATSECOVA

En este apartado se tiene en consideración la normativa sectorial de aplicación contenida fundamentalmente en el título III de la Ley 3/2011, de comercio de la Comunitat Valenciana y en la normativa del Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA) y el 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 de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA).

En el artículo 32 de la citada Ley se indica que:

"1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán contemplar, en la calificación del suelo, el uso comercial de forma diferenciada dentro de la calificación global de suelo terciario, incluyendo una clasificación de actividades y de formatos comerciales.

2. En la planificación urbanística del suelo destinado a usos comerciales se considerarán los siguientes criterios:

a) Procurar su localización preferente en tramas urbanas consolidadas y espacios anexos y su desarrollo junto a implantaciones ya consolidadas.

b) Evitar la proliferación de localizaciones comerciales que sean exteriores a los núcleos urbanos, favorezcan procesos de extensión discontinua o produzcan ocupaciones dispersas del suelo, sin que exista una justificación razonada.

c) Fomentar el desarrollo de dotaciones comerciales que satisfagan equilibradamente las necesidades de la población residente actual o prevista, potenciando la proximidad y la mezcla de usos.

d) Impulsar la implantación de usos comerciales que puedan favorecer la recualificación y rehabilitación de los espacios urbanos.

..."

La presente modificación del Plan Parcial se ajusta a los criterios de ordenación comercial territorial contenidos en la Ley 3/2011 dado que con la aprobación y puesta en vigor de la modificación puntual se combinan tanto los usos residenciales como terciarios con los dotacionales (zonas verdes y dotacional múltiple), dando respuesta a su vez a la demanda real de viviendas y de comercios de proximidad, generando a su vez puestos de trabajo tan necesarios para reducir el índice de parados.

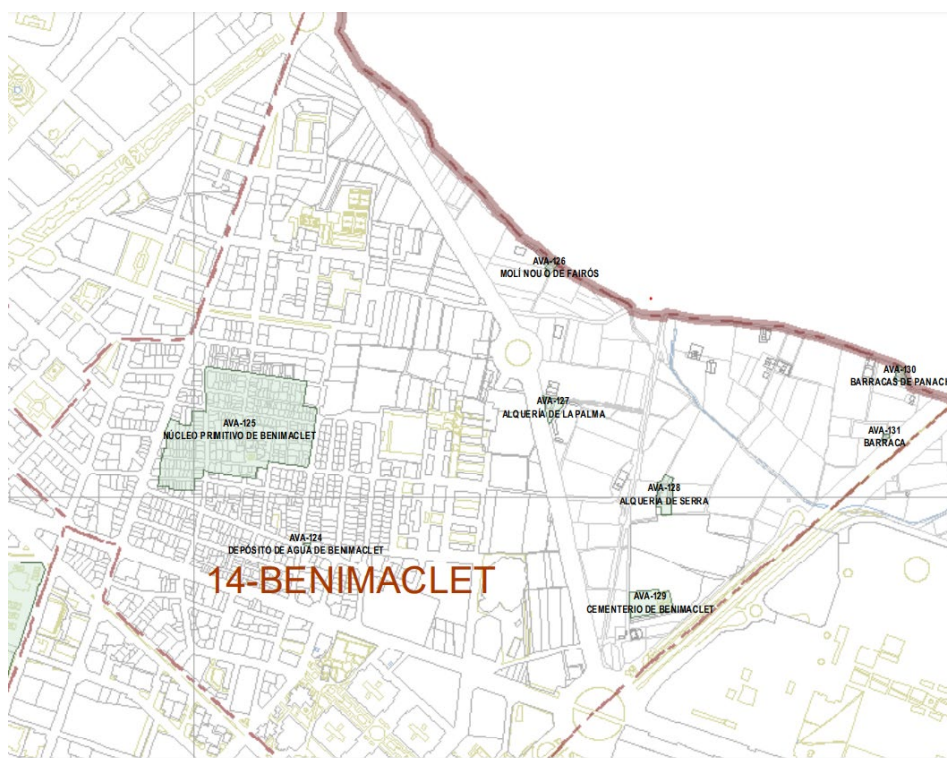
Las normas de la modificación propuesta respetan los contenidos del Título VI de la normativa del PATSECOVA, que también serán exigibles a los futuros proyectos de establecimientos comerciales que se instalen en la zona, e incorporar una remisión a los mismos.

Asumiendo la recomendación de dicho informe, en las normas urbanísticas de la modificación puntual se incluye una remisión a la normativa del PATSECOVA.

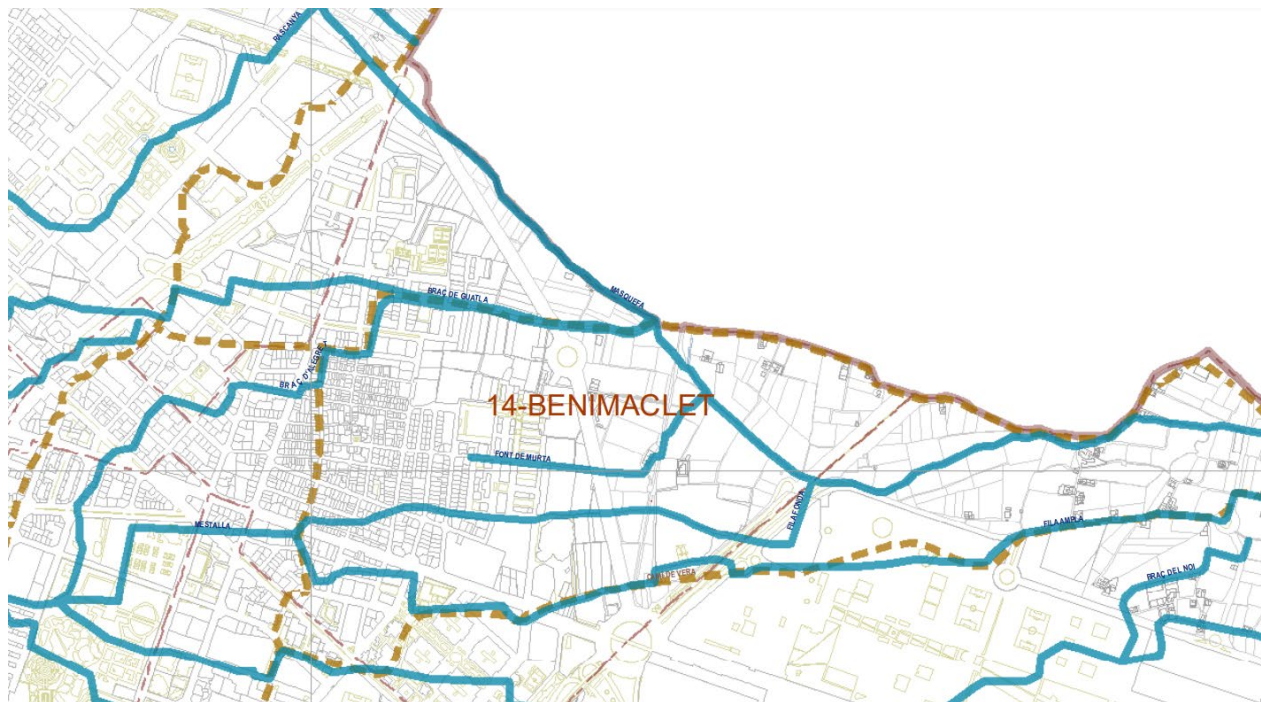
2.17. AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

2.17.1. IMPACTO SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

Se ha revisado el Plano de Áreas de Vigilancia Arqueológica elaborado por la Sección de Arqueología Municipal (SIAM) el día 22 de julio de 2023, e informado favorablemente por la Jefa de Servicio Territorial de Cultura y Deporte de Valencia de 23 de enero de 2024, publicado a fin de que, mientras se tramita su incorporación en el Catálogo de Espacios y Bienes protegidos, las áreas delimitadas en el mismo se consideren ámbitos en los que se conoce o presume fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante, a los efectos previstos en el artículo 62 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.



Aunque el ámbito de la actuación no se encuentre incluido en ninguna Área de Vigilancia Arqueológica, la localización del ámbito en área de confluencia de caminos y acequias históricas hacen recomendable que en el subsuelo de las parcelas catastrales por donde discurren estas acequias se realice una actuación arqueológica que permita documentar los posibles restos de las acequias y determinar, en función de su estado de conservación, las cautelas arqueológicas que proceda aplicar.



Ello requerirá que, en su momento, se obtenga la preceptiva y previa autorización de la Conselleria competente en materia de cultura, tal como se establece en el artículo 4 del Decreto 107/2017, de 28 de julio, del Consell, que regula la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Valenciana, al amparo de lo dispuesto en el artículo 60 de la ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano.

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

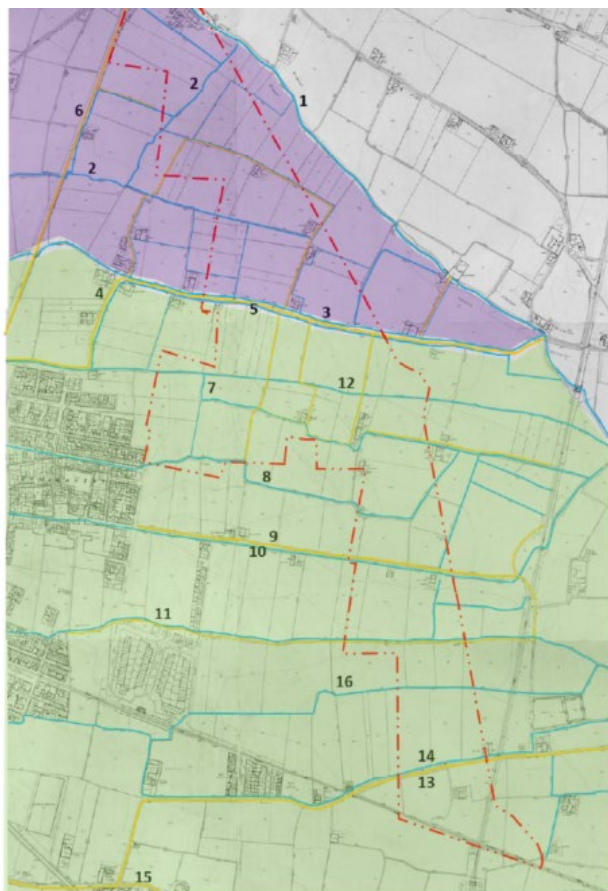
Sin embargo, el sector se encuentra incluido en dos sistemas hidráulicos de riego superficial correspondientes a las Acequias de Rascanya y Mestalla. De estas dos acequias surgen una serie de brazos que actúan de canales de circulación de los que se desgajan las acequias "regadoras" que sirven para el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

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.

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.

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

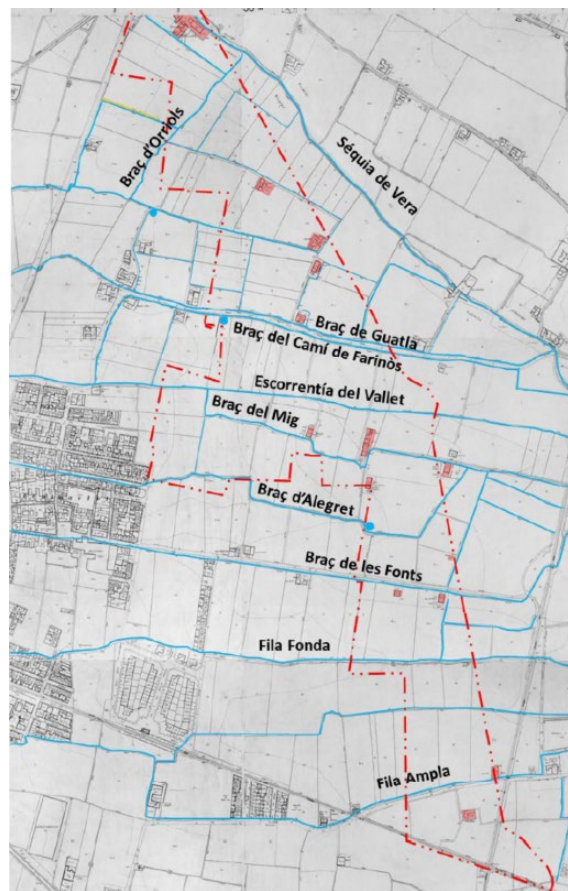


CAMINOS Y ACEQUIAS

1. Acequia de Vera
2. Braç d'Orriols (Rascanya)
3. Braç de Guatlà o del Extremal de Rascanya
4. Camí de Farinós
5. Braç del Camí de Farinós
6. Camino Nuevo de Alboraià
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

Área de riego de Mestalla
Área de riego de Rascanya



Igualmente revisado el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos



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

AMBITO 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 brazos principales expresamente indicados con sus nombres en las fichas correspondientes.

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 entorno 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.- *Obras en acequias: tramos de acequias madres y brazales descritos en las fichas*, existen tres tipos de tramos según el nivel de protección: tramos con protección integral (grafiados en color rojo), tramos de protección ambiental (grafiados en color azul) y tramos ya soterrados (grafiados 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.

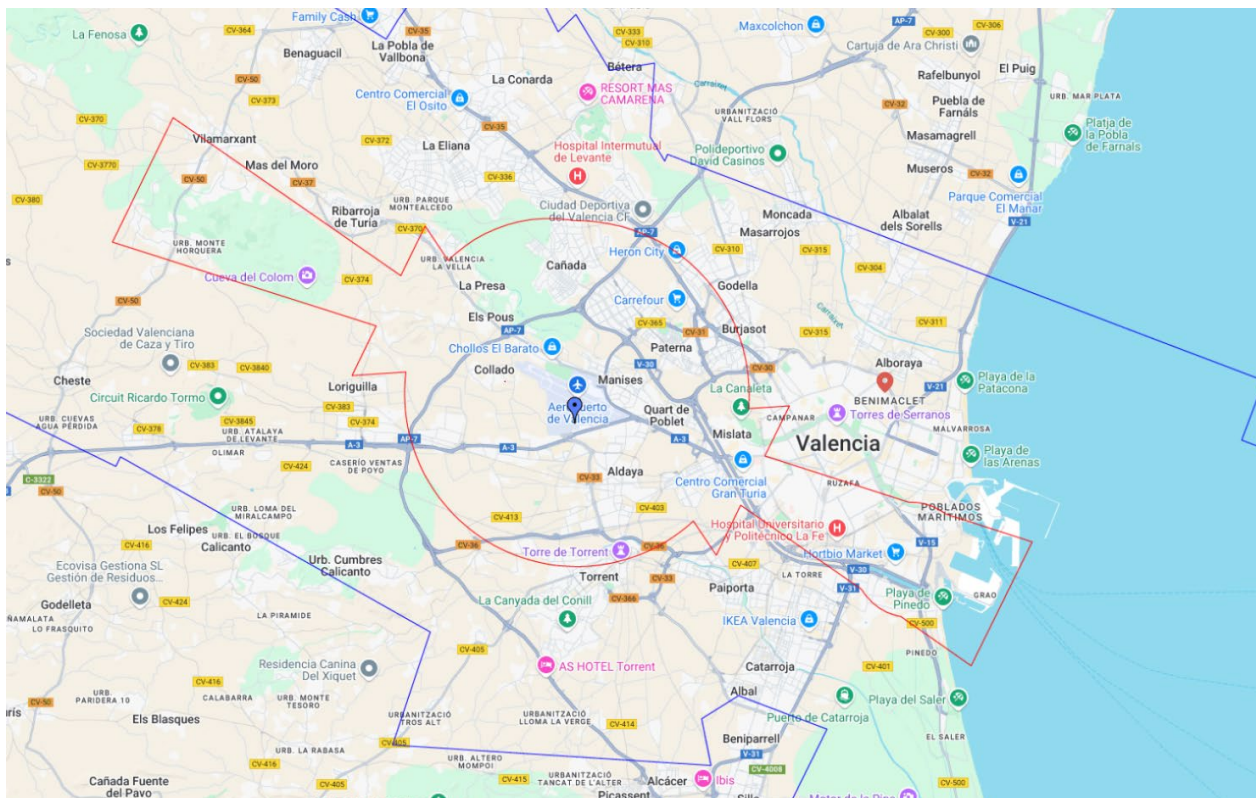
Por otro lado, cabe destacar dos inmuebles de interés histórico y social, se trata de dos alquerías: Casas Bolea y Casas del Tello, que están ubicadas dentro del ámbito de estudio. Estas alquerías, pese a no tener actualmente ningún tipo de protección, se ha tomado la decisión de respetar su edificación 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.

Con esta finalidad se han incorporado las indicaciones correspondientes en la ficha de gestión de la unidad de ejecución prevista, único ámbito que previsiblemente resultaría afectado por el trazado de las acequias, según se recoge en el plano del vigente catálogo de protecciones.

2.17.1. SEVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Se ha tenido en consideración el 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.

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.



- Servidumbres de operación
- Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas

Se incluye en los planos normativos el plano de Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, así como las limitaciones derivadas de la aplicación del Real Decreto 369/2023 en la normativa de la modificación puntual.

2.18. MAGNITUDES DE LA ORDENACIÓN

2.18.1. DATOS GENERALES DEL SECTOR

DATOS GENERALES DEL SECTOR	PG-PP-PRIM- 2003 PLANEAMIENTO VIGENTE		MPP- Enero 2025	
SUPERFICIE SECTOR (SBS)	268.575,56	m2s	268.575,56	m2s
Superficie enclave urbano (Resid Prex.)	1.200,00	m2s	1.200,00	m2s
Red Primaria externa (PRV ADSCRITA)	3.878,00	m2s	3.878,00	m2s
Red Primaria INSCRITA (Parque)	21.170,17	m2s	21.170,17	m2s
Red Primaria INSCRITA (Comunicaciones) No computable	69.210,30	m2s	69.210,30	m2s
Red Primaria perteneciente (Comunicaciones) Computable	15.726,65	m2s	15.726,65	m2s
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SCS)	178.195,09	m2s	178.195,09	m2s
IEB (SBS)	0,60	m2t/m2s	0,60	m2t/m2s
IER (SBS)	0,52	m2t/m2s	0,48	m2t/m2s
IET (SBS)	0,08	m2t/m2s	0,12	m2t/m2s
EDIFICABILIDAD TOTAL	161.455,00	m2t	161.445,00	m2t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	139.928,00	m2t	129.162,92	m2t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	21.527,00	m2t	32.282,08	m2t

2.18.2. CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR SUP T-4 "BENIMACLET" CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS

SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA (APROVECHAMIENTO LUCRATIVO)

Zona	Subzona	Uso principal				
Calificación	Calificación	Uso	sup parcela	Edif. Resid.	Edif. Terciario	AO (UA)
R-EDA · ZND-RE	EDA - A	Terciario / Residencial	9.481,01	44.764,04	24.400,00	69.390,45
R-EDA · ZND-RE	EDA - B	Residencial RL	10.484,40	45.650,00	0,00	45.650,00
R-EDA · ZND-RE	EDA - B	Residencial VP	7.601,01	38.748,88	253,62	27.267,48
R-EDA · ZND-RE	TER - A	Terciario	3.021,77	0,00	2.400,00	1.979,98
R-EDA · ZND-RE	TER - B	Terciario	4.279,20	0,00	5.228,46	3.117,10
Total titularidad privada			34.867,39	129.162,92	32.282,08	147.405,01
			Edificabilidad	161.445,00		
				0,80	0,20	

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

GEL-2 PVP	Primaria-zona verde	Parque	21.170,17
SEL	Secundaria-zona verde	Espacios libres	5.754,93
SVA	Secundaria-zona verde	Áreas de Juego	3.572,37
SVJ	Secundaria-zona verde	Jardines	39.430,35
total ZONA VERDE			69.927,82
SQE	Secundaria-equipamiento	Educativo-cultural	16.140,59
SQM	Secundaria-equipamiento	Dotacional multiple	3.679,45
SQI	Secundaria-equipamiento	Infraestructura	503,18
SQR	Secundaria-equipamiento	Residencial dotacional	2.554,84
SQD	Secundaria-equipamiento	Deportivo-recreativo	8.316,77
total EQUIPAMIENTO			31.194,83
PCV (2)	Primaria- Red viaria no computable	Red viaria de transito	50.093,07
PCV (EL2)		Viario zona ajardinada	18.280,14
PCF (2)		Red ferroviaria	837,09
PCV (3)	Primaria- Red viaria interna computable secundaria	Red viaria de transito	8.477,91
PCV (3)		Red viaria prioridad peatonal (tramo Avda Valladolid)	6.355,00
PCV (EL3)		Viario zona ajardinada	599,22
PCF (2)		Red ferroviaria	294,52
SCV	Secundaria viaria	Red viaria de transito	35.127,38
SCA	Secundaria aparcamiento	Aparcamiento	12.521,20
total RED VIARIA			132.585,52
Total dotacional público			233.708,17

SUPERFICIE SECTOR (SBS)	268.575,56
Superficie enclave urbano (Resid Prex.)	1.200,00
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SCS)	178.195,09

2.18.3. CUADRO RESUMEN DE DOTACIONES PÚBLICAS

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Zonas Verdes	Calificación	sup. parcela
Espacios libres	EL · SEL	5.754,93
Áreas de Juego	EL · SVA	3.572,37
Jardines	EL · SVJ	39.430,35
Total red secundaria		48.757,65
Parques	GEL-2 · PVP	21.170,17
Total Red primaria		21.170,17
Total		69.927,82
Equipamientos	Calificación	sup parcela
Residencial dotacional	SP · SQR	2.554,84
Dotacional Múltiple	SP · SQM	3.679,45
Educativo/cultural	SP · SQE	16.140,59
Deportivo	SP · SQV	8.316,77
Infraestructura	SP · SQI	503,18
Total		31.194,83
		101.122,65
Red viaria		
PRV Perteneciente No computable	Calificación	sup parcela
Via Metropolitana	GRV-2 · PCV (2)	50.093,07
Via Metropolitana Espacio libre	GRV-2-EL · PCV (EL2)	18.280,14
Total GR-2		68.373,21
PRV Perteneciente computable como SRV		
Via Interdistrital	GRV-3 · PCV (3)	14.832,91
Via Interdistrital Espacio libre	GRV-3-EL · PCV (EL3)	599,22
Total GR-3		15.432,13
PRV Adscrita	Calificación	sup parcela
	GR-2	3.878,00
Red de transporte		
Via de Transporte		1.131,61
Total GTR-2	Total GTR-2	GTR-2 · PCF (2)
		1.131,61
Sistema Local	Calificación	sup parcela
Vía urbana	RV-4 · SCV	25.454,02
Vía urbana - prioridad peatonal	RV-4 · SCV (IP)	9.673,36
Áreas de estacionamiento	RV-4-AV · SCA	12.521,20
Total Red secundaria		47.648,57
Total Red viaria		132.585,52

2.18.4. CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES

SECTOR SUP T-4 “BENIMACLET”										AICEQUIP arquitectos e ingenieros					
CUADRO PORMENORIZADO DE SUP															
MANZANA nº	Subparcela nº	Zona Calificación	Subzona Calificación	Uso principal Uso	Condiciones de parcela y alturas				Edificabilidad						
					sup parcela m2s	total ocup m2s	Ocupación % sup. parcela	Nº plantas Uds.	ER m2t	IENR m2t/m2s	ET m2t	IENT m2t/m2s	Edif. Privada m2t	IENP m2t/m2s	Edif. Pública m2t
m1	m1.1	R-EDA · ZND-RE	TER - A	Terciario	1.383,39	1.200,00	87%	2				1.200,00	0,87	1.200,00	0,87
	m1.2	R-EDA · ZND-RE	EDA - A	Terciario / Residencial	1.158,58	1.158,58	100%	25	13.803,00			850,00	0,73	14.653,00	12,65
	m1.3	R-EDA · ZND-RE	EDA - A	Terciario / Residencial	1.549,74	1.549,74	100%	6				7.000,00	4,52	7.000,00	4,52
	m1.4	SP · SQI		Eq. Infraestructuras	50,40										
	TOTAL m1				4.142,11	3.908,32			13.803,00	3,33	9.050,00	6,12	22.853,00	18,03	0,00
m2	m2.1	R-EDA · ZND-RE	EDA - A	Terciario / Residencial	1.534,29	1.534,29	100%	6				7.000,00	4,56	7.000,00	4,56
	m2.2	R-EDA · ZND-RE	EDA - A	Terciario / Residencial	1.136,52	1.136,52	100%	20	10.329,00			850,00	0,75	11.179,00	9,84
	TOTAL m2				2.670,81	2.670,81			10.329,00	3,87	7.850,00	5,31	18.179,00	14,40	0,00
m3	m3.1	SP · SQE		Educativo/cultural	6.458,17										
	m3.2	SP · SQI		Eq. Infraestructuras	42,66										
	m3.3	EL · SVA		Área de juego	2.297,12										
	TOTAL m3				8.797,95	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
m4	m4.1	R-EDA · ZND-RE	EDA - B	Residencial VP	1.375,00	650,00	47%	8	5.282,50	3,84		0,00	5.282,50	3,84	
	m4.2	R-EDA · ZND-RE	EDA - B	Residencial VP	1.430,00	676,00	47%	8	5.493,50	3,84		0,00	5.493,50	3,84	
	TOTAL m4				2.805,00	1.326,00			10.776,00	3,84	0,00	0,00	10.776,00	3,84	0,00
m5	m5.1	R-EDA · ZND-RE	TER - B	Terciario	4.279,20	4.279,20	100%	3		0,00	5.228,46		5.228,46	1,22	
	m5.2	SP · SQI		Eq. Infraestructuras	40,80										
	TOTAL m5				4.320,00	4.279,20			0,00	0,00	5.228,46	0,00	5.228,46	1,22	0,00
m6	m6.1	R-EDA · ZND-RE	EDA - B	Residencial RL	3.120,00	1.690,00	54%	8	13.330,00	4,27			13.330,00	4,27	
	TOTAL m6				3.120,00	1.690,00			13.330,00	4,27	0,00	0,00	13.330,00	4,27	0,00
m7	m7.1	R-EDA · ZND-RE	EDA - B	Residencial RL	1.975,20	1.092,00	55%	8	8.444,00	4,28			8.444,00	4,28	
	m7.2	SP · SQI		Eq. Infraestructuras	40,80										
	TOTAL m7				2.016,00	1.092,00			8.444,00	4,19	0,00	0,00	8.444,00	4,19	0,00
m8	m8.1	SP · SQM		Múltiple	2.446,31	2.446,31	100%								0
	m8.2	EL · SVA		Área de juego	1.275,25										
	TOTAL m8				3.721,56	2.446,31	66%								
m9	m9.1	SP · SQD*		Dotacional/Deportivo (Aparcamiento en BR)	8.316,77										
	m9.2	SP · SQE		Educativo/cultural	5.134,21										
	m9.3	SP · SQI		Infraestructuras	62,44										
	m9.4	SP · SQI		Infraestructuras	93,28										
	m9.5	EL · SEL		Espacio libre	544,99										
	m9.6	EL · SEL		Espacio libre	622,99										
	TOTAL m9				14.774,68										
m10	m10.1	SP · SQR		Dotacional/residencial	2.554,84	991,08	39%	8							7928,64
	m10.2	SP · SQE		Educativo/cultural	4.548,21										
	m10.3	EL · SEL		Espacio libre	2.414,24										
	m10.4	EL · SEL		Espacio libre	311,79										
	TOTAL m10				9.829,08	991,08	10%								7.928,64
m11	m11.1	R-EDA · ZND-RE	EDA - B	Residencial VP	1.482,28	702,74	47%	8	7.470,76	5,04			7.470,76	5,04	
	m11.2	SP · SQI		Infraestructuras	40,80										
	TOTAL m11				1.523,08	702,74			7.470,76	4,91	0,00	0,00	7.470,76	4,91	0,00
m12	m12.1	R-EDA · ZND-RE	EDA - B	Residencial VP	269,53	269,53	100%	8	1.932,62	7,17	253,62	0,94	2.186,24	8,11	
	TOTAL m12				269,53	269,53	100%		1.932,62	7,17	253,62	0,94	2.186,24	8,11	0,00
m13	m13.1	R-EDA · ZND-RE	EDA - B	Residencial VP	585,00	585,00	100%	8	4.753,50	8,13	0,00		4.753,50	8,13	
	TOTAL m13				585,00	585,00			4.753,50	8,13	0,00	0,00	4.753,50	8,13	0,00
m14	m14.1	R-EDA · ZND-RE	EDA - B	Residencial RL	2.250,00	1.170,00	52%	8	9.780,00	4,35			9.780,00	4,35	
	TOTAL m14				2.250,00	1.170,00			9.780,00	4,35	0,00	0,00	9.780,00	4,35	0,00
m15	m15.1	R-EDA · ZND-RE	EDA - B	Residencial VP	1.284,20	901,00	70%	8	7.322,00	5,70			7.322,00	5,70	
	m15.2	R-EDA · ZND-RE	EDA - B	Residencial VP	1.175,00	799,00	68%	8	6.494,00	5,53			6.494,00	5,53	
	m15.3	SP · SQI		Infraestructuras	40,80										
	m15.4	EL · SEL		Espacio libre	325,00										
	TOTAL m15				2.825,00	1.700,00			13.816,00	4,89	0,00	0,00	13.816,00	4,89	0,00
m16	m16.1	R-EDA · ZND-RE	EDA - B	Residencial RL	3.139,20	1.802,00	57%	8	14.096,00	4,49			14.096,00	4,49	
	m16.2	SP · SQI		Infraestructuras	40,80										
	TOTAL m16				3.180,00	1.802,00			14.096,00	4,43	0,00	0,00	14.096,00	4,43	0,00
m17	m17.1	SP · SQM		Múltiple (Aparcamiento)	1.233,14	1.233,14	100%	6							7398,84
	TOTAL m17				1.233,14										
m18	m18.1	R-EDA · ZND-RE	EDA - A	Terciario /Residencial	1.273,25	1.273,25	100%	20	10.303,04	8,09	850,00	0,67	11.153,04	8,76	
	m18.2	R-EDA · ZND-RE	EDA - A	Terciario /Residencial	1.762,90	1.762,90	100%	6				7.000,00	3,97	7.000,00	3,97
	m18.3	R-EDA · ZND-RE	EDA - A	Terciario /Residencial	1.065,73	1.065,73	100%	20	10.329,00			850,00	0,80	11.179,00	10,49
	TOTAL m18				4.101,88	4.101,88			20.632,04	5,03	8.700,00	5,44	29.332,04	23,22	0,00
m19	m19.1	R-EDA · ZND-RE	TER - A	Terciario	1.638,38	1.200,00	73%	2				1.200,00	0,73	1.200,00	0,73
	m19.2	SP · SQI		Infraestructuras	50,40										
	TOTAL m19				1.688,78	1.200,00			0,00	0,00	1.200,00	0,71	1.200,00	0,71	0,00
m20	m20.1	GEL-2 · PVP		Parque	17.325,28										
		GEL-2 · PVP (Px)		Alquería servicio público	347,72	347,72		2							695,44
	TOTAL m20				17.673,00	347,72									695,44
m21	m21.1	GEL-2 · PVP		Parque	3.497,17										
	m21.2	EL · SVJ		Jardín	9.829,38										
	TOTAL m21				13.326,55										
m22	m22.1	EL · SVJ		Jardín	3.490,13										
		EL · SVJ (Px)		Alquería servicio público	298,08	298,08		2							596,16
	m22.2	EL · SEL		Espacio libre	1.445,67										
	m22.3	EL · SVJ		Jardín	3.845,40										
	TOTAL m22				9.079,28	298,08									596,16
m23	m23.1	EL · SVJ		Jardín	8.951,02										
	TOTAL m23				8.951,02										
m24	m24.1	EL · SVJ		Jardín	8.519,47										
	TOTAL m24				8.519,47										
m25	m25.1	EL · SVJ		Jardín	4.587,12										
	TOTAL m25				4.587,12										
RED VIARIA															
TOTAL SECTOR					268.575,56				129.162,92		32.282,08		161.445,00		9.220,24
SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA (APROVECHAMIENTO LUCRATIVO)					34.867,39				129.162,92	0,00	32.282,08	0,00	161.445,00		
Total dotacional público					233.708,17										9.220,24

2.19. CONCLUSIÓN

De acuerdo con todo lo expuesto en el presente documento, se concluye la oportunidad y necesidad de acometer la tramitación, en los términos expuestos, de la modificación del Plan Parcial del Sector SUP T-4 Benimaclet.

Valencia, enero 2025

EQUIPO REDACTOR
AIC EQUIP S.L.

ANEXO 1 imágenes de la propuesta de ordenación.



