

Firmado digitalmente por: 24341131R
MANUEL LATORRE (R:P4625200C)
Motivo: Para hacer constar que el
presente documento ha sido sometido
a información pública por Acuerdo de
la Junta de Gobierno Local de 11 de
abril de 2025.
Fecha y hora: 11.04.2025 14:38:55

B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

3. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SUP T-4 Benimaclet **PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA** **PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECCIÓN 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

B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

3. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

FICHA DE PLANEAMIENTO y GESTIÓN					
ZONA NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL			ZND-RE-DIGO DEL SECTOR:		SR- SUP-T4 "BENIMACLET"
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN					
CLASIFICACIÓN			Suelo urbanizable pormenorizado		
ZONA DE ORDENACIÓN			ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL		ZND-RE-BENIMACLET SUP- T4
SISTEMA DE ORDENACIÓN			Definición aritmética/alineación calle		
USO DOMINANTE			Residencial plurifamiliar (Rpf)		
SUBZONA DE ORDENACIÓN			plano <u>004</u> " <u>Calificación del suelo. Subzonas de ordenación pormenorizada</u> ".		
			EDA - A	Terciario / Residencial	
			EDA - B	Residencial RL	
			EDA - B	Residencial VP	
			TER - A	Terciario	
			TER - B	Terciario	
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
Residencial plurifamiliar (Rpf).			EDA-B	Art 4.18.3	Art 4.18.2
Terciario compatible con el Residencial Comunitario (Ter-Rcm).			TER - A	Art 4.24.3	Art 4.24.2
Terciario			TER - B	Art 4.30.3	Art 4.30.2
DENSIDAD			alta		
Índice de Edificabilidad Bruto (IEB)			0,60		
			IER	0,48	
			IET	0,12	
Delimitación gráfica					
					
PROTECCIONES					
En el ámbito 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 <u>trazados históricos soterrados de brazos de acequias existentes</u>, los cuales deberán ser objeto de 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. No obstante, cabe destacar dos inmuebles de interés histórico y social, se trata de dos alquilerías: Casas de Bolea y Casa Tello, que están ubicadas dentro del ámbito de estudio. Estas alquilerías, 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.					
AFECCIONES					
Afección Aeronáutica: el ámbito objeto de la modificación puntual está ubicado dentro de la zona de servidumbre de aeródromo del aeropuerto de					
PROGRAMA DE INTERVENCIONES					
No consta					

CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO				
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. El porcentaje de aprovechamiento tipo correspondiente al Ayuntamiento es del 10%, debiendo los propietarios ceder gratuitamente los terrenos libres de cargas de urbanización				
AMBITO ACTUACIÓN INTEGRADA		268.575,56	m²s	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m²s)		3.878,00		
ÁREA REPARTO		272.453,56	m²s	
AT sin homogeneizar		m²/m²s		0,59
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/m²t	
	Terciario	0,7237	Uas/m²t	
EDA B	Residencial RL	1,0000	Uas/m²t	
	Residencial VP	0,6991	Uas/m²t	
TER-A	Terciario	0,8250	Uas/m²t	
TER-B	Terciario	0,5962	Uas/m²t	
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS		m²t	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
AT		uas/m²s		0,5410
aprovechamiento bruto				147.405,01
aprovechamiento objetivo				147.405,01
excedente de aprovechamiento 10%AT				14.740,50
Aprovechamiento subjetivo				132.664,51
aprovechamiento subjetivo propietarios Sector				130.776,21
exceso de aprovechamiento- Compensación SSGG				1.888,30
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 TRLUPT. 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 del TP LOTUP mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.				
PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
SUPERFICIE Sector (SBS) (m²s)		268.575,56	IEB (m²t/m²s)	0,60
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m²s)		90.380,47	IER (m²t/m²s)	0,48
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m²s) 69.210,30			IET (m²t/m²s)	0,12
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m²s) 21.170,17			Edificabilidad total (m²t)	161.445,00
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m²s)			Edificabilidad residencial (m²t)	129.162,92
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m²s) 3.878,00			Porcentaje de reserva de VPP	30%
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m²s)			RL	90.414,04
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m²s)			VP	38.748,88
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m²s)			Edificabilidad terciaria (m²t)	32.282,08
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m²s)				
SUP. COMPUTABLE (SCS) (m²s)		178.195,09		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN				
La ordenación que propone la MP PP tiene por objeto la reordenación de la zonificación, sin afectar a la ordenación estructural en ningún caso, y la introducción de las consecuentes modificaciones de los parámetros urbanísticos determinados por la nueva ordenación pormenorizada del planeamiento. En este sentido, la modificación de los parámetros urbanísticos (usos, condiciones de parcela, volumen y forma de los edificios) con la reordenación pormenorizada de este singular enclave, tienen como finalidad principal la consecución del desarrollo sostenible del entorno urbanístico, habitable, digno y de gran calidad ambiental.				
-Reducir la edificabilidad residencial en beneficio de la terciaria, para lograr una relación entre empleo y residencia más equilibrada.				
-Conseguir 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.				
-Plantear un sistema de espacios libres que constituya el referente esencial de la ordenación urbanística, porque ocupa la mayor superficie del terreno, que junto con el sistema de equipamientos públicos centralizados genere un nuevo pulmón verde.				
-Los espacios libres incorporaran elementos naturales y patrimoniales, integrando en la ordenación los conectores ecológicos (acequias e itinerarios históricos)				
-Recuperará 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 conservaran, en lo posible las Alquerías (Bolea y Casa del Tello) dentro del parque público, como memoria del lugar.				
- Con respecto al uso otorgado a los equipamientos no se plantea una asignación específica de cada parcela a una especialidad dotacional concreta,				

CONDICIONES DE GESTIÓN	
Figura de planeamiento:	<i>Modificación Puntual Plan Parcial (Modificación del Texto Refundido del Plan Parcial y el Plan de Reforma Interior de mejora SUP T-4 BENIMACLET, de 25 de abril de 2003)</i>
Tipo de gestión:	Directa/Indirecta Actuaciones Integradas
Quedarían sujetos al régimen de Actuaciones Integradas los terrenos susceptibles de soportar edificación de nueva planta, incluidos en la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Área de Reparto. El sector se gestionará mediante una unidad de ejecución única, con el fin de garantizar la integración y conexión con las redes de servicios existentes, que incluirá la totalidad de terrenos sometidos al régimen de actuaciones integradas	
superficie en UE	268.575,56
RP Adscrita	3.878,00
	272.453,56
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
Condiciones de integración y de conexión:	
El Sector contará con una red viaria adecuada a sus necesidades y garantizará la correcta conexión de las instalaciones con las infraestructuras viarias existentes en la zona., asimismo el nuevo desarrollo potenciará la movilidad sostenible mediante la creación de unos itinerarios peatonales y ciclistas que conecte el núcleo urbano del barrio de Benimaclet con el ámbito de actuación.	
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. En el interior del ámbito se prioriza la movilidad blanda, peatonal y en bicicleta. Se asegurará la conexión con las redes de servicios urbanos existentes, suplementando su capacidad en la proporción necesaria para dar servicio a los requerimientos del sector.	

EQUIPO REDACTOR
AIC EQUIP S.L.