Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

ACORD

ÒRGAN PLE		
DATA 23/10/2026	**CARÀCTER SESSIÓ** EXTRAORDINÀRIA	**NÚM. ORDE** 1

UNITAT 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION	**EFECTES GESTIÓ** N
EXPEDIENT E-03003-2018-000025-00	**PROPOSTA NÚM.** 6
ASSUMPTE SERVICI D'ASSESSORAMENT URBANÍSTIC. Proposa aprovar el Programa d'Actuació Integrada "Sector SUP T-4 Benimaclet" en règim de gestió per les persones propietàries. (Ratificar la seua inclusió en l'orde del dia, article 58.1 ROP)	

RESULTAT APROVAT	**CODI** 00001-E-00001

"ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- La tramitación del presente expediente tiene su origen en la instancia presentada el 11 de diciembre de 2018 por Dª Pilar Salvador Corella, en representación de la mercantil “Metrovacesa, SA”, solicitando iniciar el procedimiento para la tramitación de un Programa de Actuación Integrada -en adelante PAI- para el desarrollo del Sector SUP T-4 “Benimaclet”, en régimen de gestión indirecta en los términos establecidos en los artículos 113.2, 120 y 121.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

Posteriormente, tras la notificación del inicio de las actuaciones, los propietarios de los terrenos afectados por la propuesta manifiestan la voluntad de que se tramite el PAI en régimen de gestión por personas propietarias.

2º.- El 20 de noviembre de 2019, tiene entrada en el Registro General de esta Corporación escrito de D. Miguel Díaz Batanero, en nombre y representación de la Agrupación de Interés Urbanístico “Sector SUP T-4 Benimaclet del Plan General de Ordenación Urbana de València” (AIU), mediante el que solicita la inscripción de la citada Agrupación en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València, originando el expediente 3003/2019/21.

Tras el análisis de la documentación presentada y comprobación de las notas simples de las parcelas cuya titularidad corresponde a los miembros de la Agrupación, mediante Resolución núm. GL-294 de 27 de enero de 2020, se inscribe la Agrupación de Interés Urbanístico “Sector SUP T-4 Benimaclet” en el Registro Municipal de Agrupaciones de Interés Urbanístico y se declara que cumple con los requisitos exigidos por el artículo 114.1c) de la LOTUP, actualmente

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

art. 120.1c) y 3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell (TRLOTUP), relativos a la legitimación para poder solicitar la asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias del ámbito correspondiente al Sector SUP T-4 "Benimaclet" del Plan General de Ordenación Urbana de València.

3º.- El 30 de enero de 2020, mediante instancia I 113 2020 2301, la AIU "Sector SUP T-4 Benimaclet" solicita se admita a trámite la documentación y se continúe con el procedimiento para la programación del ámbito en régimen de gestión por las personas propietarias, si bien el 21 de febrero de 2020, mediante instancia I 113 2020 4199, la AIU adjunta documentación complementaria.

4º.- Mediante Resolución de Alcaldía núm. GL-361 de 1 de febrero de 2021, se dispuso no admitir a trámite la iniciativa presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico "Sector SUP T-4 Benimaclet" y definir las premisas y criterios de ordenación para la modificación de la ordenación pormenorizada del indicado Sector.

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

5º.- 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 nº 18 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 nº 18.

Mediante instancia I 118 2022 198016 de 10 de octubre de 2022, AUMSA presenta al Ayuntamiento (Expte. 3001/2021/57) un Documento de Análisis Preliminar del Plan Especial del Área Funcional nº 18 de València, que es informado favorablemente por el Servicio de Planeamiento en fecha 23 de noviembre de 2021.

6º.- La Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, mediante Sentencia número 231/2023 de 3 de mayo, estimó el recurso contencioso administrativo presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico "Sector SUP T-4 Benimaclet" contra la Resolución núm. GL-361 de 1 de febrero de 2021, declarando el fallo que: "Se anulan las resoluciones recurridas, en su lugar declaramos, como situación jurídica individualizada, el derecho de la AIU, como urbanizador por régimen de gestión de los propietarios, a que se continúe la tramitación de la propuesta de programación y se abra la consiguiente fase de evaluación ambiental estratégica."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899012056135601679283739246

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

7º.- En ejecución de Sentencia mediante Resolución núm. GC-1512 de 7 de noviembre de 2023, se dispone retrotraer las actuaciones al momento procedimental inmediatamente anterior al dictado de la Resolución de Alcaldía núm. GL-361, de 1 de febrero de 2021, anulada por la Sentencia firme nº 231/2023, de 3 de mayo, de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, y en ejecución de la misma, admitir a trámite la iniciativa presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico "Sector SUP T-4 Benimaclet" para la tramitación de un Programa de Actuación Integrada con modificación de planeamiento, en régimen de gestión por las personas propietarias establecido en el artículo 120 del TRLOTUP, cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución Única del citado Sector SUP T-4 Benimaclet delimitada por el Texto Refundido del Plan de Reforma Interior de Mejora SUP T-4 Benimaclet aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de abril de 2003.

Asimismo, se dispone que se dé traslado a la Agrupación de Interés Urbanístico "Sector SUP T-4 Benimaclet" de la documentación presentada por AUMSA, elaborada por la mercantil "Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio, SL" equipo técnico adjudicatario del contrato de servicios para la elaboración del Plan Especial del Área Funcional nº 18, al objeto de que en la propuesta de programación que se tramite sean tenidos en cuenta los estudios y análisis que sobre el desarrollo del Sector ha realizado dicha asistencia técnica.

8º.- La Agrupación de Interés Agrupación "Sector SUP T-4 Benimaclet", a instancia del Ayuntamiento, presenta una actualización del Documento de Inicio incluyendo nuevas alternativas que incorporan las soluciones de ordenación propuestas por la asistencia técnica "Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio, SL".

9º.-La documentación presentada se remite a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, en calidad de órgano ambiental para la tramitación de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica prevista en el artículo 50 y siguientes del TRLOTUP.

En fecha 15 de julio de 2024, se emite el informe favorable en el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la Modificación Puntual del Plan Parcial SUP T-4 de Benimaclet, por parte del Servicio correspondiente de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio.

10º.- Para una adecuada redacción de la Alternativa Técnica del Programa, se consideró necesario solicitar informe al Servicio del Ciclo Integral del Agua, Sección Relaciones con Entidades de Dominio Público Hidráulico, emitido en fecha 24 de julio de 2024, a la Sección de Aguas del mismo Servicio, emitido en fecha 12 de agosto 2024, y al Servicio de Movilidad y EMT, emitidos en fecha 14 y 15 de octubre de 2024.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

11º.- Con la finalidad de proseguir la tramitación del procedimiento se da traslado de todos los informes citados y se requiere el 27 de octubre de 2024 a la AIU proponente para que, de conformidad con el artículo 124.4 a) del TRLOTUP, presentara en el plazo máximo de tres meses la documentación completa de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica según el contenido definido en el apartado V-A "Gestión por los propietarios con planeamiento" punto 5 "Presentación documentación" de la Guía de Procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Integrada en el Ayuntamiento de València, aprobada por Resolución de Alcaldía SM-5287 de 13 de noviembre de 2018.

12º.- Mediante instancia I 00118/2025/46372 de 25 de febrero de 2025, la AIU presenta la Alternativa y la Proposición Jurídico-Económica solicitando la tramitación oportuna para obtener la aprobación del planeamiento y del Programa de Actuación Integrada, designando a la AIU como agente urbanizador y queda completada mediante instancias I 00118 2025 52245 e I 00118 2025 58391 de fechas 4 y de 11 de marzo de 2025, respectivamente.

13º.- La Sección Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y el Servicio de Planeamiento emiten informe el 2 de abril de 2025 considerando que el Proyecto de Urbanización y el Plan Parcial presentados se encuentran en condiciones de exponerse al público y asimismo informa favorable la Sección de Cartografía del Servicio de Planeamiento Urbanístico el 7 de abril del 2025.

14º.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 11 de abril de 2025, se somete a información pública la iniciativa presentada por el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, mediante anuncio publicado en el DOGV núm. 10098 de 30 de abril de 2025, y en el periódico "El Mundo" el 22 de mayo de 2025, encontrándose a disposición de los interesados y ciudadanos en general para su examen y consulta durante dicho plazo, en el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y en la página web municipal www.valencia.es/urbanismo.

Dicho acuerdo fue notificado a las personas interesadas y a la Agrupación de Interés Urbanístico. Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), se procedió a notificar el trámite de información pública a los desconocidos, a aquellos a los que se ignoraba el lugar de la notificación y a los que intentada esta no se pudo practicar, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado de fecha 17 de junio de 2025.

15º.- Con motivo del sometimiento a información al público del PAI se han formulado numerosas alegaciones de las que se da traslado al aspirante a urbanizador, remitiendo contestación sobre las mismas en fecha 20 de abril de 2026 (I 118 2026 107960).

Estas alegaciones son informadas por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico en informe de fecha 10 de julio de 2026.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

16º.- Asimismo, durante el trámite de información pública se emiten informes por distintos Servicios Municipales, y por otras Administraciones solicitando subsanar deficiencias advertidas tanto en el Proyecto de Urbanización como del documento de planeamiento.

La AIU va aportando las subsanaciones requeridas, hasta que finalmente la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico mediante informe de fecha 10 de julio de 2026 y, el Servicio de Planeamiento mediante informe de fecha 2 de octubre de 2026 manifiestan que el Programa está en condiciones de ser elevado a aprobación por el órgano competente.

17º.- Por otra parte, el Servicio del Ciclo Integral del Agua el dia 13 de julio de 2026, comunica al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, para que conste en el expediente, el acuerdo de aprobación del Proyecto de depósito de tormentas que se ha de ejecutar en el Sector y asimismo remite documento contable de retención de crédito, en relación a la previsión establecida en el presente acuerdo de la obligación del Ayuntamiento de sufragar un porcentaje de la ejecución y dirección de obras del depósito de tormentas. En fecha 15 de octubre de 2026, el Servicio del Ciclo Integral del Agua comunica el nuevo documento contable de retención de crédito.

18º.- El 29 de septiembre de 2026, el Servicio de Mejora Climática comunica al Servicio de Asesoramiento Urbanístico que mediante Moción de fecha 30 de junio corregida el 23 de septiembre, se inician los trámites necesarios para impulsar la declaración de Zona de Protección Acústica Especial en el Sector SUP T-4 Benimaclet.

19º**.-** Asimismo, se solicita el dictamen preceptivo al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, como último trámite antes de su aprobación definitiva, de conformidad con lo previsto en los artículos 2.4 en relación con el 10.8.e) de la Ley 10/1994 de 19 de diciembre, de la Generalitat, de creación del citado órgano consultivo, por afectar a zonas verdes o espacios libres previstos**.**

El citado órgano consultivo, emite el dictamen nº 721/2026 de fecha 14 de octubre de 2026. mostrando su conformidad con la propuesta de diferente zonificación de zonas verdes en el Plan Parcial del PAI que nos ocupa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- NORMATIVA APLICABLE

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

La legislación actualmente vigente en materia urbanística en la Comunidad Valenciana es el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADMISIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN POR PERSONAS PROPIETARIAS

Las modalidades de gestión urbanística de los Programas de Actuación Integrada vienen reguladas en el artículo 119 del TRLOTUP, que distingue entre la gestión directa, la gestión por las personas propietarias y la gestión indirecta.

En diciembre de 2018, se solicita por la mercantil “Metrovacesa, SA” la tramitación del procedimiento de programación por gestión indirecta, momento en el cual, de conformidad con la legislación aplicable en tal momento, no existía inconveniente en acceder a dicha solicitud, si bien teniendo en consideración la preferencia legalmente establecida del régimen de gestión por los propietarios.

Los propietarios manifestaron su voluntad de asumir la gestión, y a tal fin se constituyeron en Agrupación de Interés Urbanístico. El TRLOTUP establece que la condición de urbanizador debe ser asumida prioritariamente, en ejercicio directo de su competencias, por la propia Administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público; no obstante, la Administración, por circunstancias justificadas en el propio expediente, puede no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora y atribuirla a los propietarios de suelo del ámbito de la actuación y, en ausencia de ambas, si es viable la actuación, puede atribuirse por gestión indirecta a un particular o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrencia (art. 119, apdos. 1,2 y 3 TRLOTUP).

Por lo expuesto, se considera necesario justificar la posibilidad de atribuir la gestión a los propietarios y las razones en que se fundamenta la no asunción de la gestión directa.

Según el Preámbulo de la Ley 1/2019, que da su actual redacción al artículo 119 del TRLOTUP, y en virtud de la cual se exige justificación en caso de optar por un régimen de gestión que no sea la directa, la voluntad legal de favorecer la gestión directa de los programas frente a otros regímenes persigue tres finalidades básicas:

- Fomentar los desarrollos en áreas ya urbanizadas.
- Evitar que los agentes urbanizadores privados puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable.
- Garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Se considera conveniente, por tanto, analizar si estas concretas finalidades afectan a los objetivos propios de la programación de la presente Unidad de Ejecución, para así justificar la conveniencia o no de asumir su gestión directa:

A) Fomento del desarrollo de zonas urbanizadas:

Esta finalidad no es de aplicación al presente caso, pues no se trata de una zona urbanizada en la que se acomete una operación de regeneración y renovación urbana, sino de un Sector de suelo urbanizable, cuyo objeto es terminar la ciudad completando la trama urbana del barrio de Benimaclet en la zona vacante delimitada por la Ronda, sin propiciar mayores crecimientos que los estrictamente previstos por el PGOU desde 1988.

Al margen de ello, y en lo que se refiere a la actividad de fomento de la Administración, se considera que los recursos económicos de la Corporación -siempre limitados- deben emplearse en el fomento de concretas políticas públicas de renovación y regeneración urbana o de construcción de vivienda social, y es evidente que en este ámbito territorial concreto, en el que los propietarios están en condiciones de asumir la gestión, resulta innecesaria la directa actividad gestora de la Administración.

Ello a diferencia de otros ámbitos que se encontraban en situación de vulnerabilidad. Así ha sucedido con aquellos PAIS en curso de ejecución que como consecuencia de la crisis fueron objeto de resolución y el Ayuntamiento tuvo que asumir la gestión directa y la consiguiente ejecución de las obras de urbanización, como por ejemplo las UE-1 y UE-2 del Sector Cuatre Carreres, la UE Entrada San Pau, o la UE Rio Bidasoa-Juan Piñol.

Asimismo, los recursos públicos deben destinarse al fomento de ámbitos donde la viabilidad económica esté más ajustada como consecuencia de la previsión de fuertes reservas de vivienda de protección pública, representativas del 100 por 100 o de un porcentaje mayoritario de la edificabilidad residencial, como es el caso de las Unidades de Ejecución Malilla Sur, Parque Central de Ingenieros, Parque y Maestranza de Artillería o Sociópolis.

La diferente situación de este ámbito ha quedado acreditada, puesto que fue uno de los Sectores en los que el PAI se encontraba aprobado sin haberse iniciado las obras de urbanización, y por acuerdo plenario de fecha 27 de junio de 2014 se declaró la caducidad del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector SUP T-4 “Benimaclet” al quedar demostrado el incumplimiento grave por el urbanizador de sus obligaciones esenciales. En este acuerdo no se manifestó en ningún momento la voluntad municipal de asumir la gestión directa, es más, el acuerdo de resolución fue declarado nulo en virtud de una Sentencia Judicial, por caducidad del procedimiento, por lo que tuvo que tramitarse de nuevo el expediente siendo finalmente objeto de un nuevo acuerdo de resolución y liquidación del Programa en virtud de acuerdo plenario de fecha 27 de julio 2017, sin que tampoco en esta ocasión se manifestara por parte de la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Corporación una voluntad o necesidad de asumir la gestión directa del mismo por considerar que no se encontraba en una situación especialmente vulnerable al no tener la reparcelación aprobada, ni las obras de urbanización iniciadas, ni presentar tampoco especiales problemas de viabilidad económica.

En definitiva, se considera que los medios de la Administración, tanto personales como financieros, se han de destinar a gestionar ámbitos en los que la función de fomento directo por la Administración se encuentre más vinculada a la consecución de las citadas políticas públicas urbanísticas.

B) Evitar reclasificaciones de nuevas piezas del territorio por urbanizadores privados:

En el Sector “Benimaclet”, el urbanizador no pretende una reclasificación de los terrenos, puesto que el ámbito objeto de la programación propuesta ya aparece en el PGOU de València de 1988 numerado como Sector 4 y clasificado como Suelo Urbanizable Programado, con un uso dominante residencial y un aprovechamiento medio (equivalente al actual aprovechamiento tipo) de 0,59 m2t/m2s.

Además, este suelo ya tiene aprobada una ordenación pormenorizada estando vigente el Texto Refundido del Plan Parcial y de Reforma Interior de Mejora SUP T-4 “Benimaclet” aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de abril de 2003.

El PAI cuya gestión se pretende, según la documentación presentada, incluye como parte de la Alternativa Técnica una modificación de planeamiento, pero que no implica en ningún caso una reclasificación de suelo ni tampoco un incremento de edificabilidad.

C) Control público del crecimiento urbanístico:

En primer lugar, es necesario clarificar que no hay un nuevo crecimiento urbanístico, sino mera ejecución del ya previsto en el PGOU de València de 1988, es decir, el crecimiento urbanístico lo será en ejecución y desarrollo del Plan vigente y, por lo tanto, ha sido objeto de control político reiterado en virtud de las sucesivas decisiones municipales que se han ido adoptando por la Corporación, desde el PGOU de 1988 hasta la del Plan Parcial y de Reforma Interior vigente citado *ut supra* aprobado en el año 2003.

Asimismo, se incardina dentro de los ámbitos reconocidos como de crecimiento urbano por la Corporación en el acuerdo plenario de 29 de septiembre de 2016 por el que se aprobaron los criterios de ordenación que han de guiar la elaboración del planeamiento general de la ciudad, en el cual ya se establecieron las zonas en las que el Ayuntamiento consideraba que no podían admitirse los crecimientos urbanísticos de la ciudad para usos residenciales previstos a costa de la ocupación de la huerta (citando expresa y únicamente los Sectores de Vera I, Campanar y Tavernes Blanques, Alboraya y La Torre Sur) y la eliminación de estos ámbitos era posible

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899012056135601679283739246

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

atendiendo a la existencia de suelos en la ciudad para construir unas 40.000 viviendas nuevas, parte de las cuales se sitúan precisamente en este Sector "Benimaclet".

Finalmente, hay que tener en cuenta que este crecimiento también está incorporado a los instrumentos de ordenación territorial de ámbito supramunicipal como es el Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta, aprobado por Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, por cuanto se trata de un Sector antropizado, englobado y limitado por un gran eje viario que es la denominada Ronda Nord de València. En concreto, la Memoria Informativa del PAT de l'Horta de València, establece: *"No cabe duda que en la época contemporánea han sido y son las nuevas carreteras, las autovías y las grandes líneas de ferrocarril las que marcan y definen el territorio a gran escala, así como la conurbación que poco a poco se está produciendo, juntándose los núcleos urbanos unos con otros, tal como pasa (…) en el caso de Valencia, los barrios de Benimámet y Benicalap con Burjassot, o el caso del barrio de Benimaclet, …"*

TERCERO.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

3.1.- ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

3.1.1.- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Servicio de Planeamiento emite informe el 2 de octubre de 2026 concluyendo que "*…el texto refundido de la documentación técnica, presentado en fecha 8/7/2026, en el ámbito de las competencias de este servicio, es susceptible de ser aprobado tras el previo informe del Consell Jurídic Consultiu"*.

Del citado informe cabe destacar las siguientes consideraciones acerca del Plan Parcial:

A.- Objeto y ámbito del Plan Parcial:

La documentación plantea la Modificación de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial y Plan de Reforma Interior aprobado en el año 2003.

La geometría y disposición de los volúmenes y usos en el Sector, aprobada por el anterior PP, generaba una clara barrera visual de los nuevos edificios sobre el barrio dando la espalda al barrio y a sus necesidades.

Por ello, ante la necesidad de reordenar los usos y volúmenes edificables que el PP aprobado asignaba, se propone una nueva ordenación que mejore lo anteriormente aprobado por el plan.

El 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,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899012056135601679283739246

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

establecidos en el anterior PP, liberando mayor superficie de suelo que conecte con el barrio existente, ampliando las visuales, generando una comunicación directa y un diálogo entre el nuevo barrio y el núcleo histórico consolidado de Benimaclet, a la vez que esta ordenación debe tejer el borde urbano y establecer una transición hacia 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 esta Modificación del Plan Parcial se pretende adaptar la ordenación pormenorizada, definir la infraestructura verde urbana así como la red secundaria de dotaciones públicas y también los suelos con destino privado, para su posterior edificación, así como regular 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.

Además debe tener 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.

Esta Modificación ha tenido en cuenta los siguientes documentos base:

- Estrategia integral participativa “Benimaclet es futur”, junio de 2018
- Informe de la Dirección General de Ordenación Urbanística de mayo de 2021
- Criterios globales del Plan Especial del Área Funcional nº 18 de València

B.- Parámetros urbanísticos resultantes del planeamiento vigente y el nuevo cuya aprobación se propone, son los siguientes:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899012056135601679283739246

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Datos generales del Sector	PG-PP-PRIM-2003: Planeamiento vigente	MPP	Unidad
SUPERFICIE SECTOR (SBS)	268.575,56	268.142,42	m2s
Superficie enclave urbano (Resid Prex.)	1.207,88	1.207,88	m2s
Red Primaria externa (PRV ADSCRITA)	3.878,00	3.878,00	m2s
Red Primaria INSCRITA (Parque)	21.170,17	21.170,17	m2s
Red Primaria INSCRITA (Comunicaciones) No computable	69.210,30	69.210,30	m2s
Red Primaria perteneciente (Comunicaciones) Computable	15.726,65	15.726,65	m2s
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SCS)	178.195,09	177.761,95	m2s
IEB (SBS)	0,60	0,60	m2t/m2s
IER (SBS)	0,52	0,48	m2t/m2s
IET (SBS)	0,08	0,12	m2t/m2s
EDIFICABILIDAD TOTAL	161.455,00	161.445,00	m2t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	139.928,00	129.162,92	m2t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	21.527,00	32.282,08	m2t

En concreto, los parámetros urbanísticos de detalle de la propuesta son los siguientes:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899012056135601679283739246

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Total superficie Unidad de Ejecución			268.142,42 m2
Total Superficie Área de Reparto			272.020,42 m2
Edificabilidad (m2t)	Residencial 129.162,92 m2t • V Libre 90.414,04 m2t • V Protegida 38.748,88 m2t		
	Terciario		32.282,08 m2t
	Total		161.445,00 m2t
Número estimado de Viviendas	Totales		1.345
	Libres		942
	Protegidas		403
Suelo Público	Viales Rodados (SVR)		103.734,15m2s
	Áreas de prioridad peatonal		28.552,72 m2s
	Espacios Libres /Áreas de Juego (SVA/SVJ)		48.296,63 m2s
	Zona Verde		21.170,17 m2s
	Equipamiento Docente		16.574,12 m2s
	Equipamiento Residencial Dotacional		2.554,84 m2s
	Equipamiento Deportivo		8.316,77 m2s
	Equipamiento Dotacional Múltiple		3.615,93 m2s
	Equiamiento Infraestructura (CT)		617,48 m2s
	Total Equipamientos		31.061,66 m2s
Total Dotacional Público			233.432,81m2s
Suelo Privado	Parcela privada		26.339,70 m2s
	Espacio Libre Privado		8.369,91 m2s
Total Suelo Privado			34.709,61 m2s

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

C.- Parámetros económicos: Valor del suelo y Coeficiente de Canje

El valor de repercusión del suelo por cada unidad de aprovechamiento del Sector que dispone la Proposición Jurídico-Económica es el siguiente:

- Valor suelo inicial (sin urbanizar):……369,73 euros/ua
- Valor suelo urbanizado:……700,90 euros/ua

La repercusión de las cargas por cada unidad de aprovechamiento privado, incluyendo cargas fijas y variables de la actuación, indicadas anteriormente, es de 331,17 euros/ua

Respecto al Coeficiente de Canje correspondiente tanto a las cargas fijas como las variables, éste es del 0,4725.

D.- Naturaleza de la Modificación del Plan Parcial:

El Plan Parcial modificativo propuesto no afecta a ningún elemento de la Red Primaria o estructural por lo que su carácter es de modificación de ordenación pormenorizada y por tanto la competencia para su aprobación es municipal.

Así lo refiere tanto el informe del Servicio de Planeamiento, del Ayuntamiento de Valencia, como la propia Consellería, en el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2025.

E.- Dictamen del Consell Jurídic Consultiu

En el Plan Parcial sí se propone una diferente zonificación de las zonas verdes por lo que en el informe del Servicio de Planeamiento se pone de manifiesto la necesidad que solicitar el dictamen al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Tal y como se pone de manifiesto en el antecedente de hecho diecinueve, el citado órgano consultivo, emite el dictamen nº 721/2026 de fecha 14 de octubre de 2026 cuya conclusión es:

“Que, atendiendo a la documentación remitida y exclusivamente en lo relativo a la modificación de la zonificación de las zonas verdes y espacios libres del sector SUP-T4 “Benimaclet” del Plan General de Ordenación Urbana de València, no se formula objeción jurídica a la modificación proyectada, al no apreciarse una disminución de las dotaciones protegidas ni un incumplimiento de los estándares urbanísticos examinados”

En la página 16 del Dictamen emitido refiere la existencia de un error en una operación en el apartado 2.4.1 de la Memoria Justificativa del Plan Parcial sin que sea obstáculo para su aprobación ”*… pero conviene revisar el citado cálculo.”*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Revisado el cálculo referido se considera innecesaria la modificación ya que, si bien la reserva mínima de dotación pública por edificabilidad residencial es de 45.207,22 m2s, los 46.498,31 m2s a los que se hace referencia en el apartado 2.4.1 de la Memoria del Plan Parcial resultan de añadir a los 45.207,22 m2s, los 2.685,18 m2s que se incrementan de dotación pública no viaria derivada de la edificabilidad terciaria y la explicación se facilita en el mismo apartado, en el párrafo siguiente a la operación matemática.

F.- Bienes Catalogados

En cuanto a los bienes catalogados, en fecha 15 de junio de 2026, la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Generalitat Valenciana exigió un estudio más profundo de la Alquería Cucaleta para estimar su valor y su eventual mantenimiento. Tras el estudio realizado, el expediente ha sido informado favorablemente por la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Generalitat Valenciana mediante informe de fecha 10 de julio de 2026.

Conforme a los informes emitidos finalmente se mantiene la Casa Tello y Casa Bolea con un nivel 3 de protección y queda acreditado el escaso valor de la Alquería Cucaleta, permitiendo su derribo.

Haciendo constar que *"... la realización de obras de urbanización y los movimientos de tierra del sector SUP T-4 contarán de forma preceptiva con labores de seguimiento y control arqueológico de la obra, garantizando la correcta slavaguarda del patrimonio arqueológico"*.

G.- Viviendas de Protección Pública:

La propuesta plantea un 30% de porcentaje de Vivienda de Protección Pública respecto del total de edificabilidad residencial lo que supone un total de 38.748,88 m2t que se dedicarán a la ejecución de este tipo de viviendas siendo informado favorablemente tanto por el Servicio de Planeamiento, como por el Servicio Territorial de Vivienda de la Generalitat Valenciana en informe de fecha 14 de mayo 2025.

H.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento, libre de cargas, para la Administración:

El informe del Servicio de Planeamiento señala que:

"En la actuación propuesta se aplica un porcentaje de edificabilidad para la Administración, libre de cargas, a ceder, del 10%

Esto supone una cesión a favor del Ayuntamiento de 16.144,50 m2t, estos metros cuadrados de techo homogeneizados equivalen un aprovechamiento de 14.740,50 unidades de aprovechamiento (uas).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899012056135601679283739246

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

3.1.2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización integrante de la Alternativa Técnica presentado por la AIU ha sido objeto de informe por los Servicios Municipales competentes en obras de urbanización, así como por entidades externas y en concreto se han emitido los informes siguientes:

AYUNTAMIENTO	
SERVICIO/SECCIÓN	FECHA
VIVIENDA	20/05/2025
LIMPIEZA Y RECOGIDA DE RESIDUOS	22/05/2025
EDUCACIÓN	23/05/2025
EMT	27/01/2026
OBRAS Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA	06/06/2025
FUNDACIÓN DEPORTIVA MUNICIPAL	19/12/2025
PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO. Oficina Técnica de Restauración	05/06/2025
OCOVAL	24/07/2025
CICLO INTEGRAL DEL AGUA. Sección Relaciones con Entidades de Dominio Público Hidráulico	26/06/2026
CICLO INTEGRAL DEL AGUA. Sección Aguas	05/06/2026
EMIVASA	04/06/2026
CICLO INTEGRAL DEL AGUA. Fuentes y sistemas automáticos de saneamiento	25/05/2026
MEJORA CLIMÁTICA	19/06/2026
DEPARTAMENTO DE BOMBEROS, PREVENCIÓN, INTERVENCIÓN EN EMERGENCIAS Y PROTECCIÓN CIVIL. Unidad de Prevención y Protección Civil	17/06/2026
PARQUES Y JARDINES. Diseño de los jardines, especies a plantar, redes de riego.	22/06/2026
PARQUES Y JARDINES. Fuentes ornamentales	02/07/2026
MOVILIDAD SOSTENIBLE. Sección de Ordenación y Planificación Viaria	03/07/2026
MOVILIDAD SOSTENIBLE. Sección de Señalización	03/07/2026

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

MOVILIDAD SOSTENIBLE. Sección de Semaforización	06/07/2026
PROYECTOS URBANOS. Sección de Proyectos de Jardinería y Parques Urbanos	09/06/2026
DISCIPLINA URBANÍSTICA. Oficina Técnica de Control de Conservación de la Edificación	19/06/2026
INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS Y ALUMBRADO	12/06/2026
PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO. Sección de Arqueología	12/06/2026

ENTIDADES EXTERNAS	FECHA
CHJ. Confederación Hidrográfica del Júcar	04/06/2025
EPSAR	29/01/2026

Todos estos informes han sido recogidos a modo de resumen en el informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 10 de julio de 2026, al cual nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias, si bien es importante destacar:

- En cuanto al saneamiento: es necesario la ejecución de un depósito de tormentas que es objeto de análisis específico en el fundamento de derecho cuarto.
- En cuanto a la evacuación de aguas: el EPSAR ha emitido informe favorable considerando el pago de un canon de saneamiento por importe de 575.964,79 € que se entiende como carga variable, de conformidad con el artículo 150.2 d) del TRLOTUP.
- En cuanto al suministro de energía eléctrica: han sido presentadas por el urbanizador las condiciones técnico económicas suscritas por la AIU e Iberdrola, que son necesarias para garantizar la electrificación del Sector, aportando un calendario que propone la simultaneidad de los plazos entre el desarrollo de las obras de urbanización del Sector y las obras de Iberdrola para la ejecución de la subestación eléctrica.

Ante este calendario se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Será condición necesaria para la recepción de las obras de urbanización la emisión de un informe favorable de Iberdrola que garantice el suministro eléctrico del Sector y se hará constar esta circunstancia en las parcelas de resultado de la reparcelación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- No será posible la recepción parcial de las obras en tanto no se haya emitido dicho informe y tampoco se podrán cancelar parcialmente las garantías.
- Hasta la firma del acta de recepción, la conservación y mantenimiento de las obras corresponde al urbanizador.
- Será causa de suspensión de los plazos de la obra urbanizadora, el retraso en la ejecución de las obras de la subestación eléctrica.
- Se permite la simultaneidad de las obras de edificación, si bien no se otorgará licencia de primera ocupación en tanto no se hayan recibido las obras de urbanización.
- El Ayuntamiento no asumirá responsabilidad alguna, directa o indirecta, por los retrasos o incidencias que se puedan producir con ocasión del suministro eléctrico del Sector.
- En cuanto al tema acústico: la concesión de licencias de obras de edificación queda sujeta a que haya sido declarada por el Ayuntamiento la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) en el Sector, cuya tramitación ya ha sido iniciada mediante moción del Concejal Delegado de Mejora Climática, Ácustica y Eficiencia Energética. De este modo se intentará recuperar la calidad acústica de la zona a través de un Plan zonal con la inclusión de medidas para la mejora acústica progresiva.
- Las condiciones y recomendaciones emitidas por la Conselleria de Sanidad o ya están contempladas en el Proyecto de Urbanización o bien se deberán realizar en fases posteriores a la urbanización.

Finalmente el informe de la Sección de Obras de Urbanización concluye que:

"Una vez revisado el Proyecto de Urbanización Refundido, redactado por AICEQUIP y presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico "Sector SUP T-4", y tras su análisis por parte de los Servicios Municipales competentes, se puede concluir que dicho Proyecto define las obras necesarias para garantizar la actuación integrada en el ámbito del PAI, urbaniza y conecta adecuadamente las actuaciones previstas con la urbanización colindante y contiene los documentos exigidos en los contenidos mínimos de los proyectos de urbanización del ayuntamiento de valencia y por consiguiente se informa favorablemente.

Una vez que el Proyecto esté aprobado y antes de la firma del Convenio se deberá aportar, el Proyecto de los Derribos visado por el colegio profesional competente y una copia de los documentos en formato editable, con los planos de plantas generales (DWG) y el presupuesto (BC3), que se presentarán en formato físico USB por comparecencia en el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y una copia completa en pdf anonimizada para su publicación la Web municipal."

3.2.-PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

3.2.1 MEMORIA JURÍDICA

Ámbito de la Unidad de Ejecución y parámetros urbanísticos esenciales

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

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

El ámbito linda:

- NORTE: Término municipal de Alboraya y rotonda-cruce entre las avenidas Alfahuir-Hermanos Machado-La Horchata y el Bulevar Periférico Norte.
- SUR: Avenida Dr. Vicent Zaragoza y la rotonda-cruce entre el Bulevar Periférico Norte, las avenidas Cataluña-Naranjos, calle Clariano y la incorporación a la V-21 sentido Barcelona.
- ESTE: Bulevar Periférico Norte, el Camí de Vera y la huerta.
- OESTE: Núcleo histórico urbano consolidado del barrio de Benimaclet, entre los que destacan las calles de Emilio Baró, Mistral y Diógenes López Mechó, como calles consolidadas.

La superficie de la Unidad de Ejecución del Sector SUP T-4 “Benimaclet” cuya modificación se propone, con una superficie de 268.142,42 m2s. La edificabilidad es de 161.445,00 m2t, de los cuales 32.282,08 m2t son de uso terciario y 129.162,92 m2t, residencial.

El 30% de la edificabilidad residencial está destinada a VPP, y asciende a 38.748,88 m2t.

El resto de parámetros urbanísticos son los puestos de manifiesto en el apartado 3.1.1 B de este informe propuesta.

Derechos y obligaciones de las partes

Se regulan los derechos y obligaciones de las partes conforme a las previsiones legalmente establecidas en el TRLOTUP y en los términos fijados en el borrador de Convenio facilitado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico.

Plazos

El documento presentado establece los plazos principales que regirán durante la tramitación del Programa hasta la finalización del mismo.

En concreto, el plazo de ejecución de obra es global de treinta meses y el cómputo se inicia a partir de la fecha en que se suscriba el acta de replanteo. Se considerará causa de suspensión de los plazos, no imputable al Ayuntamiento ni al agente urbanizador, las obras que tenga que realizar Iberdrola fuera del Sector que sean necesarias para poder garantizar el suministro total, si bien requerirá la correspondiente autorización municipal a solicitud del urbanizador.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

3.2.2. MEMORIA ECONÓMICA DEL PROGRAMA

De conformidad con el informe del Servicio de Planeamiento y de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación quedan establecidos del siguiente modo:

A.- Modalidad de retribución

De conformidad con los artículos 149 y siguientes, cada propietario podrá elegir el tipo de retribución que más le convenga, bien en metálico, bien en terrenos o en la modalidad de retribución mixta.

B.- Cargas de la Actuación, Valoración del Suelo y Coeficiente de Canje

CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
Presupuesto de Ejecución por Contrata	33.791.232,24 €
Redacción de Proyectos Técnicos y Dirección de Obras	1.177.134,42 €
Gastos de Gestión	3.496.836,67 €
Beneficio Empresarial	2.307.912,20 €
Cargas adicionales (Agua potable e Iberdrola)	2.351.640,60 €
Total Cargas Fijas	43.124.756,12 €

CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES	
Suplemento de Infraestructuras de Saneamiento (EPSAR)	575.964,79 €
Indemnizaciones	234.353,66 €
Total Cargas Variables	810.318,45 €

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899012056135601679283739246

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

CARGAS TOTALES DEL PROGRAMA (FIJAS Y VARIABLES)	43.935.074,57 €

PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS Y VARIABLES	
Aprovechamiento Lucrativo	132.664,51 ua
Repercusión por unidad de aprovechamiento	331,17 €/ua
Repercusión por metro cuadrado de suelo	163,85 €/m2s
Valor de la unidad de aprovechamiento sin urbanizar	369,73 €/ua
Valor de la unidad de aprovechamiento urbanizado	700,90 €/ua
Coeficiente de Canje	0,4725

En la estimación de cargas se ha previsto la carga que para el PAI supone el depósito de tormentas, en los términos expuestos en el fundamento de derecho cuarto de la presente propuesta.

Se hace constar expresamente la advertencia de que en la estimación de las cargas del Programa efectuada, y que sirve de base para determinar el Coeficiente de Canje, se ha incluido el coste de la estimación preliminar de las cargas de urbanización variables, cuya cuantificación definitiva se llevará a cabo con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Por lo tanto, las cargas establecidas en el Programa se fijarán de forma definitiva en tal momento, dando lugar a saldos acreedores o deudores en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

La aplicación del IVA en las relaciones entre el urbanizador y los propietarios de terrenos no se incluirán en este Convenio por cuanto su tratamiento depende de cada una de las operaciones que desarrollan la relación entre ambos (excediendo, por tanto su regulación, de las competencias de este Ayuntamiento). Se estará en consecuencia, a lo que resulte de la aplicación de la normativa reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido.

C.- Memoria de Viabilidad Económica

En la Memoria de Viabilidad Económica se pone de manifiesto que:

“Con los datos obtenidos en el punto anterior, podemos concluir que el desarrollo urbanístico previsto resulta viable en términos económicos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

De todos los argumentos y análisis jurídico-económicos expuestos, se deduce que la MVE correspondiente a este ámbito satisfacen los umbrales de rentabilidad que el marco legal vigente y las disposiciones establecidas en el planeamiento vigente, por lo que, en principio procede valorar favorablemente la presente MVE en términos jurídico-urbanísticos."

D- Memoria de Sostenibilidad Económica

La Memoria de Sostenibilidad Económica se incorpora a la Alternativa Técnica de Programa como documento que acompaña al planeamiento de desarrollo, en virtud del artículo 40.3.a) 5ª del TRLOTUP que ha sido informado favorablemente por el Servicio de Planeamiento.

3.2.3.- CONVENIO URBANÍSTICO

El Convenio de programación será redactado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico, según el modelo sometido a exposición pública con las determinaciones que se deriven del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.

3.2.4.- GARANTÍAS

Se prestó garantía provisional puesto que la propuesta implica modificación de planeamiento, para garantizar la seriedad de la oferta. En el momento se ingrese la garantía definitiva se procederá a su devolución.

Será necesario de forma previa a la suscripción del Convenio depositar una garantía definitiva por importe del 2% de las cargas fijas del Programa cuyo coste asciende a 862.495,12 euros y deberá completar la garantía definitiva hasta alcanzar el importe de 2.156.237,81 euros, equivalente al 5% de las cargas de urbanización fijas del PAI de forma previa a la aprobación de la reparcelación.

3.3.-NOTAS SIMPLES

Constan las notas simples de las propiedades del ámbito y las notificaciones se han realizado tanto a los propietarios catastrales como a los registrales del ámbito, si bien no se publican en la web en cumplimiento de la normativa de Protección de Datos.

CUARTO.- EJECUCIÓN DEL DEPÓSITO DE TORMENTAS

1.- Necesidad y justificación de la ejecución de un único depósito de tormentas

En fecha 24 de julio de 2024, el Servicio del Ciclo Integral del Agua aporta al expediente informe de la Universidad Politécnica de València bajo la rúbrica *"Análisis del sistema de drenaje y saneamiento de Benimaclet para su adaptación al contexto urbanístico y normativo actual."*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

En el citado informe se dice textualmente en relación al Sistema de Saneamiento que *"la actual situación es muy precaria en todos los sentidos. Hay que señalar sin embargo muy claramente que no es posible una solución mejor en tanto no se realice la urbanización del PAI, puesto que necesariamente hay que desarrollar las infraestructuras necesarias para sus terrenos."*

Asimismo dice: *"… Necesariamente el eje principal del saneamiento de todo el barrio y del PAI ha de desarrollarse por el límite oeste de los terrenos a urbanizar hasta alcanzar el eje formado por la calle Murta y el Camino de las Fuentes.*

Otra consecuencia clave es que el depósito de retención, que la actual legislación obliga a disponer se ha de ubicar en este punto, junto al camino de las fuentes."

Al realizar una propuesta de soluciones para la red de drenaje y saneamiento en el apartado 6):

- Justifica la necesidad de que el depósito de retención se ubique en el citado Camino de las Fuentes como único lugar factible.
- Se exige que sea un depósito único que subsane las deficiencias de ese ámbito de la ciudad.
- Y finalmente propone una red que consta de tres sistemas que confluyen todas ellas en el depósito de retención.

Ante la necesidad de que el depósito de tormentas se ejecute en el ámbito del PAI, de forma conjunta con todo el sistema de saneamiento y con una capacidad que dé respuesta, no sólo a las necesidades del PAI sino a todo el barrio, en el apartado 6.3 calcula el volumen de almacenamiento necesario útil que debe ser de 7.125 m3 y a continuación en función de la superficie afectada entiende que de las 95 ha que integran el ámbito completo, 30ha corresponden al nuevo PAI, por lo que la propuesta de repercusión de costes del depósito es:

- 30 % a cargo de la nueva urbanización (se ha incluido en las cargas del PAI).

- 70% a cargo del Ayuntamiento.

2.- Naturaleza de la obligación de ejecutar el depósito de tormentas

El artículo 116 del TRLOTUP, establece que entre los objetivos legales de un Programa de Actuación Integrada se encuentra la urbanización completa de la Unidad de Ejecución que comprenda como mínimo, entre otras obras: *"3º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio."*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Por su parte, el artículo 150 del TRLOTUP, señala como carga de urbanización, en la categoría de fijas, *"a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 del citado texto refundido."*

Por lo expuesto, el urbanizador en el marco de su gestión tiene la obligación de ejecutar un depósito de tormentas, que a la vista del informe de la Universidad Politécnica de València ratificado por el informe del Servicio del Ciclo Integral del Agua, 24 de julio de 2024, debería tener una capacidad de 2.137,5 m3 y el coste de ejecución del mismo es carga fija de urbanización.

En este caso concreto, por las razones expuestas en el apartado primero se considera de interés general para la ciudad y en concreto para el Barrio de Benimaclet que la capacidad del citado depósito sea superior para así resolver la precaria situación actual, si bien los propietarios del PAI no tienen que asumir el coste de aquella parte del volumen de almacenamiento del depósito que prestará servicio a terrenos exteriores a la Unidad de Ejecución, objeto de programación, por ello esta cantidad debe ser asumida por el Ayuntamiento, en la medida en que da solución a un problema de ciudad.

Así pues, el coste del depósito de tormentas tiene una doble naturaleza, el 30% del importe es carga fija de urbanización del PAI y, en consecuencia, debe ejecutarse por el urbanizador a su riesgo y ventura, sin perjuicio de su repercusión a los propietarios a través de las correspondientes cuotas de urbanización, mientras que el resto debe ser asumido por el Ayuntamiento, con cargo a sus presupuestos.

3.- Conveniencia de que el proyecto se redacte y apruebe por el Ayuntamiento

El urbanizador no podía presentar como parte integrante de su PAI el proyecto del depósito de tormentas, puesto que excede de su obligación como aspirante a urbanizador. No obstante, para la aprobación del Programa de Actuación Integrada se consideraba esencial que de forma previa o simultánea estuviera aprobado el proyecto del depósito de tormentas con la finalidad de poder definir claramente y que quedara cuantificada la carga de urbanización que debe asumir el PAI y la cantidad que corresponde el Ayuntamiento.

A tal fin, el Servicio del Ciclo Integral del Agua ha tramitado la redacción del Proyecto depósito de tormentas, constando en informe de fecha 25 de junio de 2026 en el que se establecen los precios que constan en el Proyecto enviado a supervisión:

"En el Camino de las Fuentes se ha diseñado y se encuentra el proyecto redactado por parte de este Servicio del Ciclo Integral del Agua de un depósito de tormentas de 7.125 m3 con las canalizaciones de llenado y vaciado necesarias por un importe inicial de 15.425.631,48 € de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899012056135601679283739246

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

los cuales el 30% del importe, (4.627.689.44 €) correrá a cargo del promotor, el cual se encuentra en supervisión de proyecto."

El depósito ha sido aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de julio de 2026, por el importe citado (15.425.631,48 €).

A la cantidad referida en el informe del Servicio del Ciclo Integral del Agua hay que añadir los honorarios correspondientes a la dirección de obra que ascienden a 285.190,54 € (235.694,66 € de principal más 49.495,88 € de IVA).

En consecuencia el importe total necesario para la ejecución del depósito asciende a: 15.710.822,02 €.

Y en concreto:

- Depósito asciende a 15.425.631,48 € que se corresponde 12.748.455,77 € en concepto de principal y 2.677.175,71 € en concepto de IVA
- Dirección de obra: 285.190,54 €, que se corresponde con 235.694,66 € en concepto de principal y 49.495,88 € de IVA

4.-Ejecución del depósito de tormentas

4.1.- Ejecución por el urbanizador

La ejecución del depósito de tormentas exige necesariamente la aprobación del PAI y de la reparcelación que garantice la disponibilidad de los terrenos donde se ha de ejecutar, es por ello que no se considera adecuado que sea el propio Ayuntamiento quien proceda a la licitación y ejecución de esta obra puesto que se encuentra dentro del ámbito de las obras del Programa.

Por otra parte, la ejecución de esta obra, tal y como pone de manifiesto el informe de la Universidad Politécnica, está completamente vinculada a la ejecución del resto de las obras de saneamiento.

Es vital la importancia de la ejecución integrada y coordinada del depósito con el resto de infraestructuras del ámbito para garantizar la funcionalidad y seguridad del desarrollo urbanístico, debiendo recaer la ejecución de las obras en un único sujeto, para garantizar la coherencia técnica, la coordinación y la claridad en la atribución de responsabilidades. Esta unidad de gestión es especialmente relevante cuando se trata de infraestructuras complejas o singulares, como los depósitos de tormentas, cuya ejecución fragmentada podría generar incompatibilidades técnicas y dificultades en la delimitación de responsabilidades.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899012056135601679283739246

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Es por lo expuesto que se considera más adecuado que sea la Agrupación de Interés Urbanístico en su condición de agente urbanizador quien asuma la ejecución del depósito de tormentas en el marco del conjunto de la obra urbanizadora de la Unidad de Ejecución.

4.2.- Previa Licitación

El urbanizador tiene la obligación de licitar su ejecución en los términos previstos en el artículo 163 del TRLOTUP, como un contrato independiente con la finalidad de facilitar el seguimiento de la obra por el Servicio del Ciclo Integral del Agua y permitir el control de las certificaciones cuyo pago debe satisfacer el Ayuntamiento y sujeto a regulación armonizada por el importe del mismo.

La clasificación del empresario en el grupo o subgrupo tendrá la categoría indicada en el proyecto del depósito de tormentas:

- Grupo K. Especiales

  Subgrupo 1. Cimentaciones especiales

  Categoría 4

- Grupo E. Hidráulicas

  Subgrupo 1. Abastecimientos y saneamientos

  Categoría 4

- Grupo B. Estructuras

  Subgrupo 2. Grandes estructuras

  Categoría 3

El urbanizador debe justificar ante el Ayuntamiento de València que la selección del empresario constructor cumple con los criterios y normas que regirán la licitación, informando al Servicio encargado del seguimiento de la obra del depósito, de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se proponga adoptar, y con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas. Como garantía de transparencia, la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial, remitiendo al Ayuntamiento para su constancia la documentación acreditativa.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

El Presupuesto de Licitación es el establecido por el Servicio del Ciclo Integral del Agua con ocasión de la supervisión y posterior aprobación del proyecto, que según los datos actuales asciende a 15.425.631,48€ (12.748.455,77 € en concepto de principal y 2.677.175,71 € en concepto de IVA).

Las eventuales bajas que se produzcan en la adjudicación del contrato se entenderán aplicadas a todo el presupuesto en su conjunto y no a partidas concretas.

Una vez determinado el importe de adjudicación de la obra con la baja que, en su caso, resulte tras la licitación, se definirá la cantidad que definitivamente corresponde abonar a cada una de las partes en base a los porcentajes fijados en el PAI.

Visto el tiempo que puede pasar entre la aprobación del proyecto del depósito y la licitación de la obra, la inestabilidad del mercado y de los precios en la actualidad, es necesario prever cómo actuar en caso de que la licitación quedara desierta, porque los precios queden desfasados. En este caso, será posible que, a instancia del urbanizador, por el Ayuntamiento se proceda a través del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, y previo informe favorable del Servicio del Ciclo Integral del Agua, a una actualización de los precios del proyecto.

Una vez actualizado el precio, se licitará de nuevo por el urbanizador y fijado el importe de adjudicación de la obra con la baja que, en su caso, resulte tras la licitación, se definirá de nuevo la cantidad que definitivamente corresponde abonar a cada una de las partes en base a los porcentajes fijados en el PAI.

No obstante lo expuesto, hay que tener en cuenta que, si se produjera esta circunstancia:

- El Ayuntamiento pagaría el 70% de los precios actualizados que se aprueben.
- El urbanizador pagaría el 30% restante, pero a los propietarios sólo les podría repercutir lo considerado al aprobar el PAI como carga fija de urbanización, la diferencia en el 30% de los costes inicialmente aprobados y el 30% de los precios actualizados (al tratarse de carga de urbanización fija) deberá ser sufragado por la AIU en su condición de urbanizador, ya que de conformidad con el artículo 118 del TRLOTUP le corresponde financiar la actuación a su riesgo y ventura.

En el supuesto de que eventualmente resulte necesario efectuar modificados en el proyecto que supongan un incremento de su coste, éste será satisfecho proporcionalmente por el urbanizador y por el Ayuntamiento de València en función de la aportación inicial efectuada por cada uno de ellos, sin perjuicio de la posible retasación que resultara procedente.

En tales supuestos, la aprobación del modificado deberá necesariamente contar con la aprobación del Ayuntamiento.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Lo mismo será de aplicación a efectos de la licitación de la dirección facultativa de la obra.

5.- Forma de pago

Sin perjuicio de lo expuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento de València y el urbanizador financiarán la ejecución del depósito de la siguiente forma:

- El urbanizador

Es responsabilidad del urbanizador financiar el coste de las obras que deban ser repercutidas a los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, hasta el momento que proceda el cobro de las oportunas cuotas de urbanización.

Así pues, deberá financiar y será repercutible a los propietarios a través de las cuotas de urbanización la cantidad que resulte del 30% del coste total del depósito de tormentas que según los datos actuales asciende a 4.627.689,44 € (iniciales y correspondientes al 30% del coste total). Dicho importe se desglosa en un principal de 3.824.536,73 € en concepto de principal y 803.152,71 € en concepto de IVA.

Asimismo deberá financiar y repercutir la cantidad correspondiente al 30% de los honorarios de la dirección facultativa cuyo coste asciende a 85.557,16 €. Dicho importe se desglosa en 70.708,40 € en concepto de principal y 14.848,76 € en concepto de IVA.

- Ayuntamiento

Con ocasión de la aprobación del PAI el Ayuntamiento Pleno debe asumir el compromiso de habilitar crédito por importe de 10.997.575,42 € correspondiente al 70% del importe total.

- 10.797.942,04 € depósito de tormentas (8.923.919,04 € en concepto de principal y 1.874.023,00 € en concepto de IVA)
- 199.633,37 € dirección de obra (164.986,26 en concepto de principal y 34.647,11 € en concepto de IVA)

La aplicación presupuestaria será la WU2900000 16000 63200 (o la que el Servicio Económico Presupuestario facilite en el momento oportuno), del Servicio del Ciclo Integral del Agua a quien le corresponderá la elaboración del necesario proyecto de gasto.

La aportación municipal será satisfecha contra la presentación de certificaciones de obra ejecutada, expedidas por la Dirección Facultativa de las obras y conformadas por el Servicio del Ciclo Integral del Agua, encargado de su seguimiento.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

El Ayuntamiento de València abonará el porcentaje del importe de cada certificación (IVA incluido), correspondiendo pagar el resto al urbanizador del Programa hasta agotar la cifra de la certificación.

Los pagos a efectuar por el Ayuntamiento de València se producirán previa expedición de la correspondiente factura por parte del urbanizador, cuyo importe deberá coincidir con el porcentaje de la respectiva certificación de obra conformada por técnico municipal competente del Servicio del Ciclo Integral del Agua.

Este Servicio dispondrá de un plazo de un mes, a contar desde la fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento de València de las correspondientes facturas para conformarlas o rechazarlas. A este respecto, si dentro del referido plazo no se comunicase expresamente lo contrario a la AIU, las correspondientes facturas se entenderán tácitamente conformadas desde la fecha en que se produzca el transcurso del mes indicado.

Las facturas serán presentadas en el Registro de Facturas del Ayuntamiento y deberán utilizar para su presentación la plataforma de factura electrónica habilitada por el Ayuntamiento a dichos efectos.

Se hace constar que la Intervención de contabilidad y presupuestos es el órgano administrativo con competencia en materia de contabilidad pública del Ayuntamiento de València y el Servicio destinatario que tiene que figurar en la factura es el Servicio del Ciclo Integral del Agua.

El pago deberá efectuarse en los términos establecidos en el art. 198 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, si bien el plazo comenzará a computar a partir de la fecha de la conformidad prestada por el Servicio del Ciclo Integral del Agua del Ayuntamiento de València.

6.- Duración de la obra

La ejecución de la obra del depósito se iniciará una vez realizado el replanteo y el acta de inicio de la obra urbanizadora general tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación, cuando se obtenga la disponibilidad de los terrenos (previsiblemente año 2028).

Duración de la ejecución de la obra es de 18 meses.

En la medida en que el urbanizador es el encargado de coordinar esta obra con el resto de obra urbanizadora podrá simultanear la ejecución según considere necesario y adecuado.

7.- Recepción de la obra por el Ayuntamiento

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Se podrá recibir de forma independiente y anticipada a las obras de urbanización, el Depósito de Tormentas.

El urbanizador hará entrega de la obra ejecutada al Ayuntamiento de València, en el marco de la obra general de urbanización de la unidad de ejecución en cumplimiento de sus compromisos asumidos en el Convenio Urbanístico.

Previamente a la entrega de la obra el urbanizador realizará las pruebas pertinentes previstas en el proyecto constructivo y redactará el informe sobre el resultado de las pruebas y las mediciones, firmado por técnico competente. Asimismo, se elaborará un dossier de fin de obra que contenga una memoria explicativa de los cambios que han sido necesarios hacer durante el transcurso de los trabajos de ejecución, acompañada de los planos en los que se reflejen dichos cambios. La documentación se aportará en formatos editables y en pdf.

8.- Periodo de garantía

La AIU deberá exigir al contratista un plazo de garantía de un año para la obra civil y de dos años para la maquinaria de las instalaciones hidráulicas del deposito de tormentas, según lo previsto en el proyecto.

QUINTO.- ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

Durante el trámite de información púlica se presentan un número elevado de alegaciones que tras ser analizadas individualmente se advierte que todas ellas plantean cuestiones sustancialmente iguales, por lo que de conformidad con el artículo 83.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se emite una respuesta razonada pero común. La contestación conjunta permite ofrecer una respuesta administrativa ordenada que evita reiteraciones innecesarias, garantiza la coherencia del pronunciamiento municipal y garantiza una motivación completa, sistemática y comprensible sobre las cuestiones efectivamente planteadas.

Esta contestación se realiza en el informe emitido por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 10 de julio de 2026, obrante en el expediente, cuyo contenido se da aquí por reproducido a todos los efectos como parte integrante de la misma, en cuanto analiza y da respuesta a las alegaciones formuladas, siendo asumido su contenido por el Pleno. Este informe se publicará conjuntamente con el presente acuerdo en la web municipal en el apartado “Acuerdos” bajo la rúbrica “Contestación a las alegaciones”, en el siguiente enlace https://acortar.link/Ynjrib

SEXTO.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Tal y como se acredita en los antecedentes de hecho, la iniciativa presentada incluye un instrumento de planeamiento y un Proyecto de Urbanización y solicita el régimen de gestión por las personas propietarias, por lo que la designación de urbanizador se acuerda al aprobar el Programa en régimen de excepción licitatoria (art.120.3 TRLOTUP).

La tramitación es la prevista en el Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP y hasta ahora, según se acredita en los antecedentes de hecho se han realizado los siguientes trámites:

- Ha sido admitida a trámite la iniciativa por resolución de alcaldía.
- Se ha resuelto favorablemente la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.
- Ha sido objeto de información pública, de consulta a otras Administraciones Públicas y durante este plazo se han emitido los informes por los Servicios Municipales correspondientes.
- Como consecuencia de los informes emitidos y de las alegaciones presentadas no se introducen cambios sustanciales en la propuesta presentada, por lo que no resulta necesario someter el Programa a una información pública adicional.
- Con carácter previo a su aprobación, el Consell Jurídic Consultiu ha emitido dictamen de conformidad con la propuesta de diferente zonificación de zonas verdes en el Plan Parcial del PAI que nos ocupa.
- La Modificación del Plan Parcial SUP T-4 Benimaclet no afecta a ninguna de las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el artículo 21.1 del TRLOTUP, por lo que la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de València.

SÉPTIMO.- INFORME PREVIO DE LA SECRETARÍA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3ª, letra d), punto 7º, del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la aprobación de un PAI cuya Alternativa Técnica incluye un instrumento de planeamiento, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de acuerdo emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 de la citada norma reglamentaria.

OCTAVO.- ÓRGANO COMPETENTE Y QUÓRUM

En cuanto a la competencia para la aprobación y adjudicación del PAI, esta corresponde al Pleno por mayoría simple, de conformidad con lo establecido en el artículo 123.1 i) en relación con el artículo 123.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRBRL) y 130.6 del TRLOTUP.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899012056135601679283739246

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Urbanismo, Parques y Jardines, Espacios Naturales y Mejora Climática, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

PRIMERO.- Estimar o desestimar las alegaciones presentadas por los interesados en los términos propuestos en el informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 10 de julio de 2026, cuyo contenido se da aquí por reproducido a todos los efectos como parte integrante del presente acuerdo, en cuanto analiza y da respuesta a las alegaciones formuladas, de conformidad con lo expuesto en el fundamento jurídico quinto.

La contestación a las alegaciones presentadas figuran en la web municipal en el apartado "Acuerdos" bajo la rúbrica "Contestación a las alegaciones", en el siguiente enlace https://acortar.link/Ynjrib

Si por cualquier motivo no pudiese tener acceso a la contestación de su alegación consultando en la web municipal en el siguiente enlace puede ponerse en contacto con la Sección Administrativa del Servicio de Asesoramiento Urbanístico por correo electrónico dirigido a paiasesoramiento@valencia.es o por teléfono al 962083414 o 962083442 o presencialmente en las oficinas administrativas del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, de 09:00 h a 13:30h, ubicadas en el patio "B", segunda planta, del edificio de la Antigua Fábrica de Tabacos sita en la C/ Amadeo de Saboya nº 13 de València.

SEGUNDO.- Programar la Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Sector SUP T-4 Benimaclet, en régimen de gestión por las personas propietarias, designando urbanizador a la Agrupación de Interés Urbanístico "Sector SUP T-4 Benimaclet", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 119 y 120 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

TERCERO.- Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP T-4 Benimaclet, integrante de la Alternativa Técnica presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico "Sector SUP T-4 Benimaclet", en los términos expuestos en el presente acuerdo.

CUARTO.- Aprobar el Proyecto de Urbanización, integrante de la Alternativa Técnica presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico "Sector SUP T-4 Benimaclet", para el ámbito de la Unidad de Ejecución Única del citado Sector, en los términos previstos en el fundamento de derecho tercero apartado 3.1.2.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9lAj jHld Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Se asigna el seguimiento, control y coordinación de toda la obra al Servicio de Obras y Mantenimiento de Infraestructuras, sin perjuicio del seguimiento y control del Parque Urbano (GEL-2 PVP) que realizará el Servicio de Proyectos Urbanos y del Depósito de Tormentas que corresponderá al Servicio del Ciclo Integral del Agua.

QUINTO.- Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico “Sector SUP T-4 Benimaclet”.

Las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación integrada quedan establecidos del siguiente modo:

1.- Las cargas de urbanización fijas, incluyendo el importe correspondiente al Presupuesto de Licitación, redacción de proyectos técnicos y dirección de obras, parte proporcional del coste del depósito de tormentas, Gastos de Gestión y Beneficio Empresarial, ascienden a un total de 43.124.756,12 €.

2.- El importe preliminar y aproximado de las cargas variables, a calcular de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, asciende a un total de 810.318,45 €.

3.- Las cargas de urbanización fijas y variables, incluyendo el importe correspondiente al Presupuesto de Licitación, redacción de proyectos técnicos y dirección de obras, parte proporcional del coste del depósito de tormentas, Gastos de Gestión y Beneficio Empresarial, ascienden a un total de 43.935.074,57 €.

4.- La repercusión de las cargas de urbanización fijas y variables por cada unidad de aprovechamiento se fija en 331,17 €/ua.

5.- El Coeficiente de Canje resultante de las cargas de urbanización fijas y variables queda establecido en el 47,25 %.

6.- El valor de cada unidad de aprovechamiento sin urbanizar considerando las cargas de urbanización fijas y varibles queda establecido en 369,73 €/ua.

7.- El valor de cada unidad de aprovechamiento urbanizado con cargas fijas y variables asciende a 700,23 €/ua.

8.- El coste de la urbanización total por metro cuadrado de suelo asciende a 163,85 €/m2s.

SEXTO.- Como consecuencia de todo lo anterior, aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución Única del Sector SUP T-4 Benimaclet de València, cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica aprobadas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Previamente a la suscripción del Convenio de programación, el urbanizador aportará el Proyecto de derribo visado por el colegio profesional competente.

Asimismo, aportará un pendrive con los documentos en formato editable, con los planos de plantas generales (DWG) y el presupuesto (BC3), que se presentarán en formato físico USB por comparecencia en el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y una copia completa en pdf anonimizada para su publicación en la web municipal.

SÉPTIMO.- Asumir el compromiso de proveer la correspondiente consignación presupuestaria para atender el gasto correspondiente a la parte de la construcción del depósito de tormentas cuya ejecución no puede imputarse al Programa de Actuación Integrada (PAI) por ser una infraestructura de ciudad que dará servicio a todo el barrio. La previsión se realizará con antelación suficiente para atender el gasto conforme al programa de desarrollo de los trabajos del PAI, previsiblemete durante los ejercicios presupuestarios 2028 y 2029, por importe de 10.997.575,41 € correspondiente al 70% del importe total de su ejecución, en los términos puestos de manifiesto en el fundamento de derecho cuarto.

La aplicación presupuestaria será la WU2900000 16000 63200 (o la que el Servicio Económico Presupuestario facilite en el momento oportuno) del Servicio del Ciclo Integral del Agua a quien le corresponderá la elaboración del necesario proyecto de gasto.

OCTAVO.- Advertir a la Agrupación de Interés Urbanístico “Sector SUP T-4 Benimaclet” que, con carácter previo a la firma del Convenio de programación, deberá presentar garantía definitiva por importe equivalente al 2% de las cargas de urbanización, cuya cuantía asciende a 862.495,12 €.

Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, el urbanizador deberá completar la garantía definitiva hasta alcanzar el importe de 2.156.237,81 €, equivalente al 5% de las cargas de urbanización fijas del Programa de Actuación Integrada, en el plazo de 15 días desde que sea requerido a tal efecto.

Dichas garantías definitivas se depositarán en la Caja de la Corporación y deberá acreditarse su constitución en la Oficina de Programación del Servicio de Asesoramiento Urbanístico mediante la presentación de los correspondientes mandamientos de ingreso.

NOVENO.- Proceder, una vez prestada por el urbanizador la garantía definitiva señalada en el punto anterior, a la devolución de la garantía provisional que a continuación se identifica:

- MANDAMIENTO DE INGRESO VALORES (MI VALORES). Ejercicio 2025. Nº de resguardo: 2025G600144. Nº de documento: 8400002079. Clase de documento: YV. Contabilización: 24 de febrero de 2025. Motivo del Ingreso: aval del Banco Santander inscrito en el Registro de Avales con el nº 0049 1811 31 2110027780. Importe: 560.735,05 €, depositado

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

como garantía provisional para responder del mantenimiento de la oferta hasta la firma del Convenio Urbanístico del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Sector SUP T-4 Benimaclet.

DÉCIMO.- El Convenio Urbanístico, que será redactado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico, deberá ser suscrito por el urbanizador en el plazo máximo de 15 días desde que sea requerido para ello por el Ayuntamiento.

UNDÉCIMO.- Inscribir el Programa en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Valencia.

DUODÉCIMO.- Una vez suscrito el Convenio de programación, comunicar el presente acuerdo de forma telemática a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, a los efectos previstos en el artículo 3 del Decreto 65/2021, de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

DECIMOTERCERO.- Remitir una copia digital de la Modificación del Plan Parcial a la Conselleria competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de València, conforme dispone el artículo 4.1 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, y en la web del Ayuntamiento de Valencia.

DECIMOCUARTO.- Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia el acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Integrada y de la modificación del Plan Parcial adjuntando como Anexos el texto íntegro del Convenio de programación y la transcripción íntegra de las normas urbanísticas del Plan Parcial, haciendo constar el número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como el número de inscripción de la Modificación del Plan Parcial en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Las normas urbanísticas entrarán en vigor a los quince días de su publicación, de conformidad con las previsiones de los artículos 61.2 y 57.8 del TRLOTUP en relación con el 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Asimismo, se publicará una reseña en el DOGV y en la página web municipal.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899012056135601679283739246

Id. Document: RAtg YYdm 9IAj jHId Jq9p KB15 q7c=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

DECIMOQUINTO.- Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo. En concreto, queda facultado expresamente para declarar que el urbanizador ha presentado la documentación correspondiente, subsanado las deficiencias señaladas e incorporado las correcciones y modificaciones parciales impuestas, una vez comprobada tal circunstancia por los Servicios Municipales competentes.

DECIMOSEXTO.- Notificar el presente acuerdo a las personas interesadas y comunicarlo a los Servicios Municipales cuyas competencias resulten afectadas."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	23/10/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	71898506074943092229899017205613560167928373924 6