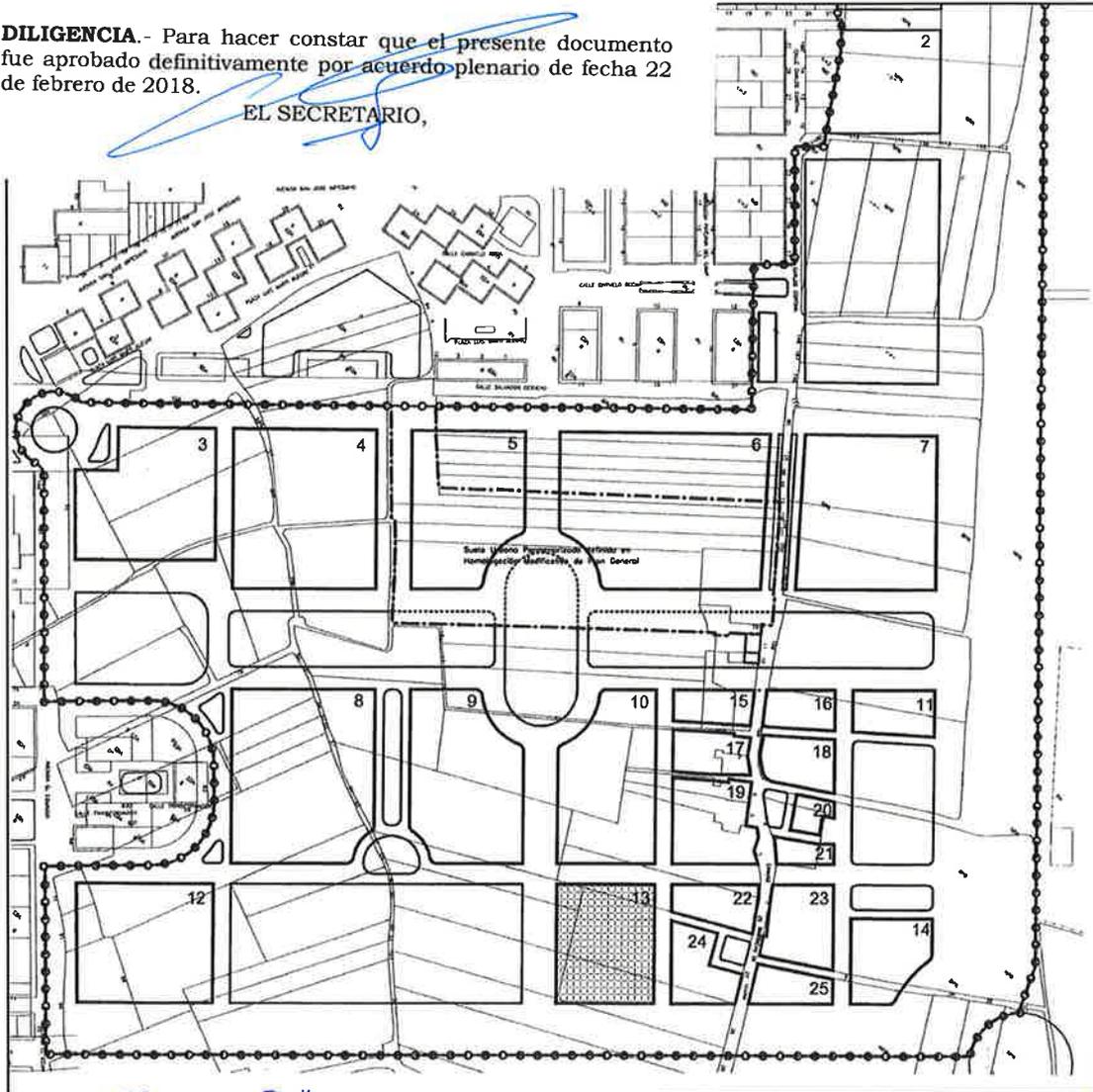


**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
"BENICALAP NORTE": MANZANA 13  
(VALENCIA)**

**DILIGENCIA.** - Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 22 de febrero de 2018.

EL SECRETARIO,



**DILIGENCIA.** - Para hacer constar que el presente documento se somete a Información Pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de noviembre de 2017.

EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

23 OCT. 2017

REGISTRE D'ENTRADA 110



**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

## ÍNDICE

### DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

#### MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN .....	1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	1
3. ANTECEDENTES .....	2
4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	3
5. ESTADO ACTUAL .....	3
6. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE .....	3
6.1. Normativa urbanística .....	3
6.2. Ordenación de las edificaciones.....	8
ANEXO I .....	10
Reportaje fotográfico .....	10

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

A.1. Situación (Escala 1/20.000)	
A.2. Ámbito de la Modificación (Escala 1/2.000)	
A.3. Ordenación pormenorizada del Plan Parcial "Benicalap Norte" (Escala 1/2.000)	
A.4. Fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación Forzosa "Benicalap Norte" (Escala 1/1.000)	
A.5. Ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle de la Manzana 13 (Escala 1/500)	

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO .....	1
2. TRAMITACIÓN .....	3
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	5

4. REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.....	7
5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	8
6. DETERMINACIONES MODIFICADAS .....	10
7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA .....	11
8. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS .....	11

### **PLANOS DE ORDENACIÓN**

- B.1. Calificación del suelo y estructura urbana (Escala 1/2000)
- B.2. Ordenación de volúmenes en la Manzana 13 (Escala 1/500)
- B.3. Análisis volumétrico de la Manzana 13 (Sin Escala)

### **EQUIPO REDACTOR**

Alejandro Escribano Beltrán  
Francisco J. Aibar Teruel  
M<sup>a</sup> Rosa Company Daudén

Arquitectos

Julia Pizcueta Sales

Abogada

**VILATA DARDER HOLDING, S.L.**

---

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BENICALAP NORTE": MANZANA 13 (VALENCIA)  
Octubre de 2017

**DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA**

**MEMORIA INFORMATIVA  
PLANOS DE INFORMACIÓN  
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## MEMORIA INFORMATIVA

### 1. INTRODUCCIÓN

En fecha 9 de febrero de 2017, la mercantil VILATA DARDER HOLDING, S.L., presentó, con RGE nº: 00113-2017-005050, un escrito por el que proponía al Ayuntamiento de Valencia la tramitación y aprobación de una modificación del Plan Parcial del Sector NPR-1 "Benicalap Norte", afectando a las ordenanzas de la zona de ordenación urbanística EDA-B, de título: **Modificación del Plan Parcial "Benicalap Norte" en la Zona "EDA-B" (Valencia)**.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia, en la sesión celebrada el día 31 de marzo de 2017, en relación al citado documento, acordó textualmente lo siguiente:

*"Único. Dar audiencia al interesado del expediente de la propuesta de modificación del Plan Parcial del Sector NPR-1 "Benicalap Norte", afectando a las ordenanzas de la zona de ordenación urbanística EDA-B, por entender que la misma es manifiestamente inviable por razones medioambientales al no tenerse en cuenta la filosofía del Plan que se modifica, ni sus objetivos específicos respecto del modelo de ciudad que se quiere, ni controlar suficientemente los efectos sobre el paisaje, suponiendo esta modificación un impacto sobre la escena urbana y sobre los espacios interiores de las manzanas edificables susceptible de afectar a la calidad de la ciudad planificada, sin apenas control administrativo e impidiendo a los ciudadanos participar en el proceso de transformación urbanística."*

Como resultado del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local transcrito, se presenta nueva versión del documento de título **Modificación Puntual del Plan Parcial "Benicalap Norte": Manzana 13**, acompañada de **Documento Inicial Estratégico** y del pertinente **Estudio de Integración Paisajística**; la cual, toma en consideración las indicaciones señaladas en el Acuerdo municipal y, por tanto, respeta la filosofía del Plan Parcial vigente y del modelo de ciudad que propone, no supone impacto negativo sobre el paisaje y reúne los requisitos necesarios para su trámite en el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

### 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector NPR-1 "Benicalap Norte", del municipio de Valencia (en adelante, MPP), es la modificación de las alineaciones y de las alturas de las edificaciones previstas inicialmente en el plano B.1 del Plan Parcial, destinándose parte de la edificabilidad residencial para usos terciarios no prohibidos (en virtud del artículo 9.2 de las ordenanzas del Plan Parcial), exclusivamente en la Manzana nº 13 (según numeración del propio Plan Parcial), con el objetivo de facilitar la implantación en la misma de un local comercial que requiere de unos parámetros urbanísticos

diferentes a los actualmente permitidos. Por tanto, la modificación afecta únicamente a la Manzana 13 y define una nueva ordenación de volúmenes edificables sobre la misma.

### 3. ANTECEDENTES

El Municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988.

La Homologación y el Plan Parcial del Sector NPR-1 "Benicalap Norte" fueron aprobados definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 25 de febrero de 2002.

Posteriormente, en el ámbito del Plan Parcial "Benicalap Norte" se han aprobado mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia los documentos de planeamiento que se relacionan a continuación:

- En fecha 27 de julio de 2007 (BOP 20/09/2007), se aprobó definitivamente la *Modificación Puntual nº 1* que afectó a las alineaciones de la edificación en el entorno protegido de las Barracas de Lluna.
- En fecha 30 de noviembre de 2007 (BOP 10/06/2009), se aprobó definitivamente la *Modificación Puntual nº 2* que conllevó un incremento del número de viviendas.
- En fecha 25 de julio de 2008 (BOP 03/10/2008), se aprobó definitivamente el *Estudio de Detalle nº 2* que afectó a las alineaciones y distribución de volúmenes de la manzana 12.
- En fecha 24 de abril de 2009 (BOP 15/06/2009), se aprobó definitivamente el *Estudio de Detalle nº 3* que afectó a las alineaciones y distribución de volúmenes de la parcela dotacional SP-6.
- En fecha 28 de marzo de 2014 (BOP 20/05/2014), se aprobó definitivamente la *Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial "Benicalap Norte": Manzana 12* y su correspondiente *Estudio de Integración Paisajística*, que estableció una nueva ordenación pormenorizada en dicha manzana y modificó determinados artículos de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, aplicables con carácter general a todo el Sector.
- Finalmente, en la Manzana 13 del Sector "Benicalap Norte" se aprobó definitivamente el *Estudio de Detalle nº 1*, por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia, de fecha 30 de junio de 2006 (BOP 28/07/2006), que estableció nuevas alineaciones interiores e incluyó un trasvase de edificabilidad terciaria entre las dos parcelas que conforman dicha manzana.

#### **4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

La modificación afecta, tal y como se ha señalado, únicamente a la Manzana 13 del Plan Parcial, por lo que dicha manzana constituye el ámbito de la presente modificación. En los planos de información de la presente modificación, se incluye el Plano A.2. Ámbito de la modificación, en el que se puede observar la ubicación de la citada manzana dentro del Sector "Benicalap Norte".

#### **5. ESTADO ACTUAL**

La Manzana 13 está dividida en 2 parcelas, designadas como parcelas 13.1 y 13.2 en la reparcelación aprobada. La parcela 13.1, que es la que está situada más al norte, en la Calle Carlos Climent González, está ya edificada, con un bloque residencial de 5 plantas, que no incluye locales comerciales en la planta baja. Y la parcela 13.2, al sur, con frente a la Avenida del Levante U.D., se encuentra actualmente urbanizada, pero no edificada, es decir, tiene la condición de solar.

Por lo que respecta a la urbanización de la zona, cabe destacar que el Sector "Benicalap Norte" está urbanizado completamente.

#### **6. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE**

A efectos de describir la ordenación urbanística vigente en la Manzana 13, se analiza, por una parte, la normativa urbanística vigente; y, por otra parte, se analiza la ordenación de las edificaciones según el Estudio de Detalle aprobado para dicha manzana.

##### **6.1. Normativa urbanística**

Siguiendo la estructura normativa de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial "Benicalap Norte", la normativa urbanística de la zona de calificación EDA-B en la que se encuadra la Manzana 13, se regula en varios artículos de dichas Ordenanzas:

- a) El régimen de usos se regula en el art. 5.2.
- b) Unas determinadas condiciones de edificación se regulan en el art. 9.
- d) Las condiciones particulares de la zona EDA-B se regulan en los artículos 21 a 24.

Teniendo en cuenta el objeto de la Modificación que se plantea, no procede reproducir íntegramente todos los artículos citados, por lo que nos limitamos a transcribir los preceptos que tienen una relación más directa con el objeto de la presente Modificación; a continuación se reproducen literalmente dichos preceptos, tomando en consideración las modificaciones normativas recogidas en la *Modificación Puntual del Plan Parcial "Benicalap Norte": Manzana 12*, aprobada el 28 de marzo de 2014.

**“Artículo 5.2**

*El régimen de usos correspondiente a las calificaciones «Edificación abierta – subzona A» (EDA-A) y «Edificación abierta – subzona B» (EDA-B), será el siguiente:*

*2.1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial plurifamiliar (Rpf).*

*2.2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:*

*a) Terciarios:*

*- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).*

*- Campamentos (Tho.2).*

*- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4), salvo que se propongan en bloques o manzanas completas previo estudio de detalle que, además de cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 6.25 apartado 10 (de las NN.UU. del PGOU), deberá justificar expresamente la dotación de plazas de aparcamiento que se establece en el artículo 5.136 (de las NN.UU. del PGOU).*

*b) Industriales y almacenes:*

*- Ind 2, Ind 3, Alm 2 y Alm 3.*

*c) Dotacionales:*

*- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, cementerios (Dce), infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).*

*2.3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.*

*2.4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):*

*.../...*

*g) Tco.1.- Uso comercial compatible con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.*

.../...

### **Artículo 9. Condiciones de edificación de la Zona de Calificación**

#### **«Edificación Abierta-Subzona B» (EDA-B).**

1. En esta zona de calificación, que engloba parte del suelo de dominio privado no dotacional del Plan Parcial, la edificación se ajustará a las alineaciones y número de alturas establecidas en el plano B.1. y a las condiciones definidas en el Título 3º de las presentes Ordenanzas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, bastando con el Proyecto de Edificación o de obras ordinario, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes.

2. En estas condiciones de ejecución del Plan Parcial, la edificabilidad global, residencial y terciaria en cada bloque no podrá superarse, pudiendo, no obstante, utilizarse parte de la edificabilidad residencial prevista en cada bloque de edificación para usos terciarios no prohibidos por el artículo 5 de estas Ordenanzas. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para incrementar la edificabilidad residencial.

3. El número máximo de plantas sobre rasante será el previsto en el correspondiente plano de ordenación del Plan Parcial (Plano B.1).

4. Las alineaciones de la edificación serán las definidas en el Plano B.1 del Plan Parcial, con las siguientes particularidades:

-Las edificaciones se ajustarán a las alineaciones exteriores de la edificación –las que se sitúan sobre las alineaciones de manzana-, si bien se admiten retranqueos de la edificación respecto a dicha alineación exterior, en todas o algunas plantas, con las siguientes limitaciones: el retranqueo tendrá una profundidad máxima de 3 m y una longitud mínima igual a su profundidad, y la longitud total de retranqueos en un mismo plano de fachada no podrá superar el 25% de la longitud de dicha fachada.

-En las alineaciones interiores de la edificación –las que recaen al espacio libre interior de la manzana- también se admiten retranqueos de la edificación, en todas o algunas plantas, con las siguientes limitaciones: el retranqueo tendrá una profundidad máxima de 3 m y una longitud mínima igual a su profundidad, y la longitud total de retranqueos en un mismo plano de fachada no podrá superar el 50% de la longitud de dicha fachada. Por otra parte, desde la alineación interior de la edificación hacia el interior de la manzana, se define un área de movimiento de la edificación, limitada por una alineación paralela a la alineación interior y situada a una distancia de 2 m de aquélla, que constituye el límite interior de las edificaciones.

5. Como consecuencia del empleo del área de movimiento de la edificación no podrá derivarse un aumento de la superficie construida de cada parcela. La medianera con otras parcelas deberá quedar sin retiro a frente de parcela o a patio interior.

**Artículo 21. Edificabilidad.**

1. La edificabilidad que corresponde a esta calificación, se deduce de las alineaciones y número de plantas grafiadas expresamente en el plano B.1 del Plan Parcial y que suponen, en metros cuadrado de techo construido de uso residencial ( $m^2R$ ) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario ( $m^2T$ ), lo siguiente:

MANZANA	Superficie total de dominio privado( $m^2s$ )	Edificabilidad Residencial ( $m^2R$ )	Edificabilidad Terciaria ( $m^2T$ )
4	7.556,70	17.280,00	2.171,70
5	1.693,90	3.021,60	534,45
6	4.433,70	7.218,00	1.270,73
7	6.854,10	16.848,20	2.095,88
8	8.093,70	17.259,10	2.167,80
9	5.770,50	14.975,00	1.866,53
10	5.098,20	10.799,70	1.365,23
11	1.166,00	4.581,10	483,53
12	5.417,20	8.677,54	2.372,70
13	3.887,10	5.778,20	1.059,90
<b>TOTALES</b>	<b>49.971,10</b>	<b>106.438,44</b>	<b>15.388,45</b>

**Artículo 22. Condiciones de la parcela**

.../...

**2. Parámetros de emplazamiento.**

La ocupación de la parcela edificable y el resto de parámetros de la edificación se ajustará a las alineaciones definidas en el plano B.1, con las condiciones establecidas en el art. 9.4 de estas Ordenanzas, y sin perjuicio de las modificaciones que puedan instrumentarse mediante Estudio de Detalle.

**Artículo 23. Condiciones de volumen y forma de los edificios**

1. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano B.1, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,30 + 2,90 Np$$

*Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir, el señalado en los planos menos uno).*

*De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:*

<i>Número de plantas</i>	<i>Altura de cornisa en metros</i>
1	5,30
2	8,20
3	11,10
4	14,00
5	16,90
6	19,80
7	22,70
8	25,60
9	28,50

*La edificación tiene un número máximo de 9 alturas sobre rasante en los bloques que recaen al Bulevar Central y sus prolongaciones por las calles transversales al mismo y un número máximo de 6 plantas en el resto de bloques. Las últimas dos plantas deberán tener tratamiento de plantas retranqueadas y retirarse 3 y 6 m respectivamente de la fachada a vial público, de acuerdo con la alineación de edificación contenida en el plano B.1 del plan parcial, salvo en la manzana 12, en la que dicho tratamiento no tendrá el carácter de obligatorio.*

*2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el apartado anterior para el número de plantas grafiado en el Plano B.1, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.*

*.../...*

#### *4. Tolerancia de alturas.*

*En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial o terciario con una o dos plantas menos que las grafiadas en el plano B.1."*

## 6.2. Ordenación de las edificaciones

Como ya se ha indicado anteriormente, el ámbito de la presente Modificación es la Manzana 13, que está integrada por 2 parcelas: la parcela 13.1 y la 13.2. La ordenación concreta de las edificaciones que se pueden construir sobre dichas parcelas es diferente en cada una de ellas, en virtud del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, aprobado por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia, de fecha 30 de junio de 2006.

Dicho Estudio de Detalle definió las nuevas alineaciones interiores de las edificaciones susceptibles de construirse sobre las dos parcelas, redistribuyendo los espacios libres y jardines privados de la manzana e incorporó un trasvase de edificabilidad terciaria de la parcela 13.1 (que ascendió a 529,95 m<sup>2t</sup>) a la parcela 13.2 que, de esta forma, pasó a disponer de una edificabilidad total terciaria de 1.059,90 m<sup>2t</sup>. No obstante, las edificabilidades totales (tanto de uso residencial, como terciario), correspondientes a la manzana completa se mantuvieron inalteradas; de igual manera, la suma de los jardines privados de manzana, para la totalidad de la misma, también se mantuvo inalterada.

Los parámetros urbanísticos fundamentales de cada una de las parcelas quedaron de la siguiente forma:

### **Parcela 13.1**

Superficie:	1.943,55 m <sup>2s</sup>
Superficie de jardines privados (EL*):	982,82 m <sup>2s</sup>
Edificabilidad residencial (VPO):	2.889,10 m <sup>2t</sup>
Edificabilidad terciaria:	0,00 m <sup>2t</sup>
Profundidad edificable:	12,50 m
Área de movimiento:	2,00 m
Nº de plantas:	PB+5
Plantas retranqueadas:	En plantas 4ª y 5ª retiro sucesivo de 3,00m y 6,00 en fachadas a vial.

### **Parcela 13.2**

Superficie:	1.943,55 m <sup>2s</sup>
Superficie de jardines privados (EL*):	700,18 m <sup>2s</sup>
Edificabilidad residencial (VPO):	2.889,10 m <sup>2t</sup>
Edificabilidad terciaria:	1.059,90 m <sup>2t</sup>
Profundidad edificable:	12,50 m
Área de movimiento:	9,50 m
Nº de plantas:	PB+5
Plantas retranqueadas:	En plantas 4ª y 5ª retiro sucesivo de 3,00m y 6,00 en fachadas a vial.

En la actualidad, la parcela 13.1 ya está construida según la ordenación de volúmenes aprobada en el Estudio de Detalle, mientras que la parcela 13.2 no está edificada, pero sí que existe una iniciativa para implantar un local comercial en planta baja con una superficie de 1.660,97 m<sup>2</sup> (superior en 601,07 m<sup>2</sup> a la que actualmente dispone la parcela), que es una de las razones por las que se propone la presente Modificación.

La cuestión que se plantea es que la edificación definida en la parcela 13.2 según el Estudio de Detalle aprobado es inadecuada para la implantación del local comercial señalado, que precisa de una mayor ocupación de parcela en planta baja. Esta es la razón por la que la presente Modificación ha de modificar la ordenación vigente en la parcela 13.2, según el Estudio de Detalle aprobado. En el Plano A.5 de la presente Modificación, se recoge la ordenación vigente en la Manzana 13, según dicho Estudio de Detalle.

La conclusión que se extrae del análisis de la ordenación de edificaciones vigente es que, teniendo en cuenta el objeto de la Modificación que se plantea, no es necesario modificar la ordenación vigente en la parcela 13.1, y sí que debe modificarse la ordenación de volúmenes vigente en la parcela 13.2 para permitir la implantación del local comercial de las características que se han indicado.

## **ANEXO I**

### **Reportaje fotográfico**



**MANZANA 13**





**MANZANA 13**



## PLANOS DE INFORMACIÓN

- A.1. Situación  
(Escala 1/20.000)
- A.2. Ámbito de la Modificación  
(Escala 1/2.000)
- A.3. Ordenación pormenorizada del Plan Parcial "Benicalap Norte"  
(Escala 1/2.000)
- A.4. Fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación Forzosa "Benicalap Norte"  
(Escala 1/1.000)
- A.5. Ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle de la Manzana 13  
(Escala 1/500)

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

El objeto de la presente propuesta es la modificación de las alineaciones y volúmenes, destinando parte de la edificabilidad residencial a usos terciarios (sin variación de la edificabilidad total existente), en la parcela 13.2 de la denominada "Manzana 13" (según nomenclatura del Plan Parcial "Benicalap Norte"), para permitir la implantación de un local comercial, de categoría hoy compatible en el plan vigente, que precisa una mayor ocupación de parcela que la ocupación máxima actualmente definida en la misma, así como de una mayor superficie edificada.

En principio, dado que únicamente se propone reajustar las alineaciones y redistribuir la edificabilidad asignada por el Plan, se podría tramitar el presente documento como un Estudio de Detalle; sin embargo, tras analizar la regulación de los Estudios de Detalle recogida en la normativa del Plan Parcial "Benicalap Norte", se observa la existencia de una limitación, relativa a la imposibilidad de reducción de la superficie de los jardines privados señalados por el Plan en el Plano B.1., que impide la utilización de dicho instrumento, por cuanto la propuesta, necesariamente, implica la reducción de dichos espacios. Se transcribe a continuación el apartado 9 del artículo 23 que regula las condiciones particulares de los Estudios de Detalle en la zona de calificación EDA-B, en el que se recoge dicha limitación:

#### **«9. Estudios de Detalle**

*La ordenación establecida por el Plan Parcial podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente, en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y en el art. 12 de las presentes Ordenanzas, con las condiciones adicionales siguientes:*

*.../...*

*b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan a cada una de las manzanas (Artículo 21 de las presentes Ordenanzas), ni podrá reducirse la superficie de los jardines privados señalados por el Plan en el Plano B.1. No obstante, será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para uso terciario, dentro de las limitaciones de usos establecidas en el artículo 5 de estas Ordenanzas.*

*.../...»*

En consecuencia, dado que la presente propuesta incrementa la ocupación en planta baja de la parcela y reduce la superficie de los jardines

privados señalados por el Plan en el Plano B.1, y tras el análisis de la normativa urbanística vigente, se deduce que no se puede tramitar mediante un Estudio de Detalle, debiendo articularse mediante una Modificación Puntual del Plan Parcial.

Por otro lado, cabe señalar que la propuesta tiene un marcado carácter limitado, tanto desde el punto de vista de su ámbito territorial, como desde el punto de vista del alcance y del escaso número de determinaciones de la Ordenación Pormenorizada objeto de la modificación.

A continuación, procede analizar el rango pormenorizado de la presente modificación. Respecto a esta cuestión preliminar, debe entenderse que se trata de una modificación de un Plan Parcial, que afecta exclusivamente a elementos propios de la esfera de la ordenación pormenorizada, y en particular, a los señalados en el apartado f) del artículo 35.1 de la LOTUP, el cual se transcribe a continuación:

*«Art.35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada*

*.../...*

*f) La fijación de alineaciones y rasantes.»*

En definitiva, la presente Modificación de Plan Parcial afecta a parámetros correspondientes a la Ordenación Pormenorizada, por lo que la competencia para su aprobación corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 44 de la LOTUP, que se transcribe a continuación:

*“5. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.”*

Respecto a la iniciativa en la formulación del Plan, debe recordarse lo que establece, en esta materia, el art. 48.a) de la LOTUP:

*«Órgano promotor: órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa y, en consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

***Los planes y programas de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente.»***

En cumplimiento de estas determinaciones legales, la mercantil Vilata Darder Holding, como entidad legítimamente interesada en la presente actuación, en tanto que ostenta derechos sobre la titularidad de una de las parcelas afectadas por la modificación (en concreto, sobre la parcela 13.2 en la que se pretende implantar un nuevo local comercial), plantea el presente documento de planeamiento para su tramitación.

En definitiva, con estas premisas, procede proponer como instrumento de planeamiento adecuado, **una Modificación Puntual del Plan Parcial "Benicalap**

**Norte" en la Manzana 13 que afecta exclusivamente a su ordenación pormenorizada.**

## **2. TRAMITACIÓN**

En el momento de redactar la presente Modificación, la normativa urbanística en vigor está constituida, principalmente, por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP).

Se analiza a continuación el cumplimiento de las determinaciones de la LOTUP que resultan aplicables al presente supuesto: Modificación de Plan Parcial, que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada.

La regulación del procedimiento aplicable a la modificación de los Planes se establece en el art. 63 de la LOTUP. Se transcribe a continuación el apartado 1 de dicho precepto legal:

*«1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.*

*.../...*

De acuerdo con el apartado transcrito, el procedimiento para la elaboración y aprobación de estos planes se regula en el Título III del Libro I de la LOTUP. Se transcriben a continuación los apartados 1 y 2 del art. 45, ya que el apartado 3 no resulta aplicable a la presente modificación.

*«1. Los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.*

*2. Los planes y programas que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.*

En el art. 46 de este mismo Título se determinan aquellos planes objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria. En nuestro caso, y tras el análisis de dicho artículo, al ser una Modificación de Plan Parcial que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, es presumible que este plan sea declarado como carente de efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que le será de aplicación el procedimiento simplificado recogido en el art. 45.2 transcrito anteriormente. De acuerdo con dicho precepto, la tramitación de estos planes se regula en el art. 50, 51 y el Capítulo III del mismo Título de la LOTUP. Se transcribe a continuación el apartado 1 del artículo 50 en el que se establece la documentación para el inicio del procedimiento:

*«1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico .../...»*

A tenor de este precepto se ha redactado en tomo anexo el preceptivo Documento Inicial Estratégico para su tramitación conjunta con el presente documento, el cual, incluye la documentación que justifica la aplicación del procedimiento simplificado; en concreto, incluye un apartado específico titulado "justificación de la posible aplicación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica", con el contenido establecido en el apartado 2 del art.50.

En el apartado 3, del art. 50, se establece:

*«1. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor,.../...»*

Los artículos 48, 51 y 57 han sido objeto de modificación en virtud de la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat (DOCV nº 7689, de 31.12.2015), los cuales, tienen incidencia en la tramitación de la presente Modificación, reproduciéndose a continuación.

La nueva redacción del art. 48 establecida en la Ley 10/2015, en relación al órgano ambiental y territorial, establece en su apartado c) lo siguiente:

*«c) Órgano ambiental y territorial*

*Es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:*

*1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.*

*.../...»*

Por tanto, en el presente caso, por tratarse de una modificación de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, el órgano ambiental y territorial será el propio Ayuntamiento de Valencia.

En la nueva redacción del art. 51 establecida en la Ley 10/2015, en su apartado 1, se recoge que:

*«1. El órgano ambiental y territorial someterá el documento que contiene el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 49.1 apartado d) de esta ley y personas interesadas, por un plazo mínimo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada, o al suelo urbano que cuente con*

*los servicios urbanísticos implantados sin modificación del uso dominante de la zona de ordenación estructural correspondiente, y por un plazo mínimo de cuarenta cinco días hábiles para los planes que afecten a las demás determinaciones comprendidas en la ordenación estructural.*

*Transcurrido el plazo establecido sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará en los términos establecidos en la legislación del Estado sobre evaluación ambiental, siendo públicas, en todo caso, las decisiones que finalmente adopte.»*

Tras la consulta mencionada por parte del órgano ambiental y territorial y una vez recibidos los pronunciamientos oportunos, dicho órgano elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo uno de los documentos que se definen en el apartado 2 del artículo 51, bien se trate de un documento de alcance en el caso de tramitación por procedimiento ordinario, o, presumiblemente, de una Resolución de informe ambiental y territorial estratégico en el caso de procedimiento simplificado.

Una vez recibida la resolución por parte del órgano ambiental y territorial, y en caso de confirmarse la tramitación por el procedimiento simplificado, se estará a lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP.

En definitiva, el trámite de la presente Modificación de Plan Parcial que afecta a la ordenación pormenorizada exclusivamente, presumiblemente, será el siguiente: inicio del procedimiento por el órgano promotor mediante la presentación al órgano sustantivo de la solicitud de evaluación ambiental y territorial estratégica; remisión al órgano ambiental y territorial (el propio Ayuntamiento), quien consultará a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas; emisión de la resolución de informe ambiental y territorial estratégico por parte del mismo; información pública, por el plazo mínimo de 45 días, con anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de información general; consulta con petición de informes a los organismos afectados; nuevo periodo de información pública por el plazo de 20 días si se introducen cambios sustanciales como consecuencia de informes y alegaciones, y requerimiento, si procede, de un nuevo informe al órgano ambiental y territorial; y aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia con la posterior remisión a la Conselleria de Territorio de una copia digital y la publicación del acuerdo definitivo en el BOP.

Por último, cabe señalar que la presente modificación no tiene ningún tipo de afección sobre zonas verdes previstas por el planeamiento, por lo que no resulta necesario disponer del dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu exigido por el artículo 55 de la LOTUP.

### **3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

La finalidad principal de la Modificación propuesta es la de permitir la implantación de un local comercial de categoría Tco. 1c en la Manzana 13 del Sector "Benicalap Norte", que requiere una mayor ocupación de la parcela a nivel

de planta baja que la actualmente definida, lo que implica una configuración geométrica de las edificaciones diferente y una reducción de la superficie de jardín privado en dicha manzana.

En la ordenación vigente, en el Sector "Benicalap Norte" están muy limitadas las posibilidades de implantación de locales comerciales de tamaño medio Tco.1.c (entre 800 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta, según las categorías establecidas en el art. 7.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia).

En la zona EDA-B, en la que se encuentra la manzana 13, en general, las plantas bajas de los edificios residenciales tienen una profundidad de 12,50 m, que resulta insuficiente para la disposición de locales comerciales de tamaño medio (a modo de ejemplo, para un local comercial de 2.000 m<sup>2</sup> totales, se obtendría una planta baja de 160 m de longitud y 12,50 m de profundidad, dimensiones que son manifiestamente inadecuadas para la funcionalidad del local comercial).

Para resolver estos problemas y facilitar la implantación del local comercial pretendido, se propone modificar el plano B.1 actualmente vigente en la manzana 13, con una nueva definición geométrica de los volúmenes edificatorios en planta baja y en plantas superiores; tal y como ya se ha propuesto en fecha reciente y ha sido aprobado por el Ayuntamiento en la vecina manzana 12 del mismo Plan Parcial.

Esta nueva definición de alineaciones implica que parte de la edificabilidad residencial, pasa a transformarse en edificabilidad terciaria (en concreto, 601,07 m<sup>2</sup>t), tal y como se permite en el artículo 9.2 de las normas del Plan Parcial.

Se plantea únicamente la Manzana 13 como ámbito de la modificación, puesto que actualmente se encuentra sin consolidar completamente por la edificación, reúne las características mínimas necesarias para implantar un local comercial de tamaño medio, de categoría Tco.1.c (admitido por el plan vigente), respeta la filosofía del Plan Parcial recogida en los objetivos específicos respecto del modelo de ciudad y existe una iniciativa inversora concreta con interés en implantarse en la misma .

Teniendo en cuenta las categorías del Uso Comercial (Tco) que se regula en el art. 7.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, se considera que los locales comerciales de menor tamaño (Tco.1a y Tco.1b, cuyas superficies de venta no superan, respectivamente, los 200 m<sup>2</sup> y los 800 m<sup>2</sup>) pueden implantarse sin dificultad cumpliendo las condiciones establecidas en la normativa vigente. En cambio, los locales de categoría Tco.1.c resultan de prácticamente imposible implantación por las características de la ordenación.

Por otro lado, el uso Tco.3 queda excluido puesto que está expresamente prohibido en las zonas EDA-A y EDA-B, según el art. 5.2.2.a de las Ordenanzas del Plan Parcial "Benicalap Norte". Y tampoco procede considerar, a estos efectos, el uso Tco.2, puesto que, por su propia definición en el art. 7.5.1.b de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, se trata de un uso comercial enclavado en zonas no residenciales.

En definitiva, la Modificación, para hacer posible la implantación efectiva del uso Tco.1.c, propone una nueva definición geométrica de la edificación, tanto

en planta baja como en plantas superiores, que permita la implantación de un local comercial de la categoría Tco.1c en la Manzana 13, con una superficie de 1.660,97 m<sup>2</sup>s en planta baja y la redistribución del resto de la edificabilidad residencial en dos plantas por encima de la baja. Adicionalmente cabe señalar que esta categoría de locales, en cumplimiento del artículo 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 25 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 12 metros cada una de ellas.

Una vez definido el objeto de la presente modificación, la determinación fundamental que se propone es la **nueva definición geométrica de la edificación susceptible de materializarse en la parcela 13.2** de la manzana 13 del Plan Parcial.

Sobre esta nueva ordenación de volúmenes será sobre la que operarán los parámetros edificatorios definidos en la presente modificación.

Por último, en aplicación del apartado 4 "Tolerancia de alturas" del artículo 23 de las normas del Plan Parcial actualmente vigente, cabe señalar la posibilidad de edificar en la parcela únicamente la planta baja destinada a local comercial, puesto que en dicho apartado se admite la autorización de edificios con dos plantas de menos (tanto en edificios de uso dominante residencial, como terciario).

#### 4. REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

En la zona EDA-B, en la que se encuadra la Manzana 13, la edificabilidad de las manzanas se deduce de las alineaciones y el número de plantas grafiadas expresamente en el plano B.1 del Plan Parcial, recogándose en un cuadro resumen por manzanas en el art. 21 de las Ordenanzas del Plan Parcial "Benicalap Norte". En dicho cuadro la Manzana 13 tiene una edificabilidad residencial de 5.778,20 m<sup>2</sup>t y una edificabilidad terciaria de 1.059,90 m<sup>2</sup>t, lo que suma una edificabilidad total de 6.838,10 m<sup>2</sup>t

La presente Modificación de la Manzana 13 en la zona EDA-B, remodela gráficamente el plano B.1, señalando las nuevas alineaciones y el número de plantas concretos susceptibles de materializarse, de forma que la edificabilidad total resultante de la presente modificación resulta idéntica a la que tiene asignada en virtud del Plan Parcial. Esta es la única modificación propuesta del Plan Parcial vigente.

A la hora de establecer la definición geométrica concreta de la edificabilidad, se aplica el supuesto recogido en el artículo 9.2 de las ordenanzas del Plan, que permite que parte de la edificabilidad residencial de una parcela se destine a usos terciarios compatibles; en consecuencia, en la presente definición de la edificabilidad se destina una mayor porción de la edificabilidad total al uso terciario, con el fin de lograr la correcta implantación del local comercial pretendido en planta baja.

En relación a los usos susceptibles de materializarse en la edificabilidad permitida, debe remarcarse que el uso comercial Tco.1 (en cualquiera de sus categorías), es un uso compatible en la zona EDA-B, mientras que el uso Tco.3 es un

uso expresamente prohibido en esta zona, según el art. 5.2 de las Ordenanzas del Plan Parcial "Benicalap Norte", y el uso Tco.2 está previsto en zonas no residenciales. Por tanto, la edificabilidad de una parcela puede destinarse, parcialmente, o incluso en su totalidad, al uso comercial Tco.1, en aplicación del art. 9.2 mencionado.

Así pues, se propone la remodelación volumétrica de la parcela 13.2, consistente en ubicar en planta baja un local comercial de 56,52 m x 29,39 m, alineado a las tres fachadas exteriores y dejando un espacio libre privado, a modo de calle interior, de 5 m de separación respecto del linde con la parcela 13.1. De esta forma, el local comercial dispondrá de una edificabilidad sobre rasante de 1.660,97 m<sup>2</sup>t correspondientes a una ocupación en planta de igual cuantía, lo que supone una ocupación del 85,46% de la parcela. En su caso, se puede disponer una entreplanta en dicho local, siempre cumpliendo las condiciones establecidas en el art. 20.7.c de las Ordenanzas del Plan Parcial "Benicalap Norte", en relación con el art. 5.39 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

Por encima de dicha planta baja se ubicarán dos plantas más de uso residencial, disponiendo cada una de ellas de 1.144,015 m<sup>2</sup>t, en un volumen en forma de "U" con un ancho constante de 15,32 m, alineado a las tres fachadas exteriores y retranqueado 10 metros respecto al linde con la parcela 13.1, tal y como se aprecia en el plano B.2 Ordenación de volúmenes; por tanto, la edificabilidad residencial finalmente propuesta asciende a 2.288,03 m<sup>2</sup>t.

En definitiva, se propone una ordenación volumétrica en la parcela 13.2 con un número máximo de plantas igual a 3 (planta baja + 2) y las alineaciones fijadas en los planos que se incorporan en la presente modificación.

Con la disposición de volúmenes descrita, la edificabilidad total de la parcela 13.2 asciende a 3.949 m<sup>2</sup>t, igual a la máxima edificabilidad permitida en dicha parcela según el Estudio de Detalle de la Manzana 13 aprobado.

Por lo que respecta a la parcela 13.1 cabe señalar que en el momento presente se encuentra completamente edificada y en uso, no sufriendo ningún tipo de alteración con motivo de la presente modificación.

Adicionalmente y con carácter general para toda la manzana, en aplicación del artículo 9, apartado 4, de las Ordenanzas del Plan Parcial aplicables a la zona EDA-B, se define un área de movimiento de la edificación, limitada por una alineación paralela a la alineación interior y situada a una distancia de 2 m. de aquella, que constituye el límite interior de las edificaciones. Tal y como se señala en el apartado 5 del artículo 9, el empleo del área de movimiento de la edificación no podrá implicar incremento de la superficie construida de cada una de las parcelas.

## **5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Se desarrollan en el presente apartado las razones que justifican la modificación propuesta, especialmente desde el punto de vista del interés público.

La presente Modificación propone, en aplicación de la propia normativa del Plan vigente, la transformación de parte de la edificabilidad residencial actual en edificabilidad del uso terciario, la cual, se dispone en la planta baja de la nueva configuración de volúmenes edificatorios en la parcela 13.2. Por tanto, desde una perspectiva general, la presente Modificación viene a facilitar la implantación de actividades económicas que generan empleo y riqueza para la ciudad.

Tal y como se ha explicado en el apartado anterior, la ordenación vigente en el Sector "Benicalap Norte" ofrece dificultades para la implantación de locales comerciales de tamaño medio. Tratándose de un sector de uso mayoritario residencial, que tiene una capacidad para más de 1.200 viviendas, resulta conveniente, para dar servicio a esta población, el que se puedan implantar en el sector no sólo pequeños locales comerciales, sino facilitar también la implantación de locales comerciales de tamaño medio, como los de categoría Tco.1c, los cuales, pese a estar autorizados por el Plan Parcial, resultan de difícil o imposible implantación en la zona de calificación EDA B.

Al respecto, cabe reiterar que la presente Modificación se limita a hacer posible la implantación de la categoría comercial Tco.1c, ya autorizada por el Plan Parcial y regulada en el art. 7.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia y, por tanto, no permite, ni propone la posibilidad de implantación de usos comerciales diferentes y mayores de los hoy ya autorizados, es decir, siguen estando prohibidas las categorías Tco.2 y Tco.3.

Pero el aspecto más relevante es que, en el contexto actual, la modificación propuesta facilitará la implantación de actividades económicas generadoras de empleo en mucha mayor medida que la ordenación vigente, tanto por el incremento total de edificabilidad terciaria, como por la posibilidad de implantar lo que en términos comerciales o de servicios se denomina una mediana superficie, en la que es normal un horario de apertura extendido que representa un mayor índice de empleos por metro cuadrado respecto a las implantaciones de pequeños locales en planta baja. Es sencillo considerar que difícilmente puede haber hoy en día un interés público más importante que el de facilitar la creación de empleo a corto plazo y esta modificación está justamente orientada a ello.

Con esta actuación se está favoreciendo el interés general de los ciudadanos, y más directamente de los residentes en el sector, al ampliar la gama de actividades comerciales que pueden ofrecer servicios a los habitantes de este barrio de la ciudad y a los colindantes. De esta manera, con la actuación propuesta, junto a la aprobada en la manzana 12 y la dotación escolar ubicada entre ambas, se logra configurar un frente de servicios recayentes a la Avenida del Levante, que es un vial de gran sección (60 metros) que dispone de una gran superficie de aparcamientos públicos en superficie, y que carece de actividad comercial en el frente opuesto de la citada avenida.

Desde el punto de vista de la ordenación urbana, no se produce ninguna incidencia significativa en la morfología edificatoria del entorno; la disposición de un volumen edificable de hasta tres plantas como máximo en la parcela 13.2, es más favorable desde el punto de vista del diseño urbano y del soleamiento que un edificio de 6 plantas de altura, como está previsto en la ordenación vigente.

Además, la disminución del número de plantas, se integrará de una forma más adecuada con el conjunto de edificaciones unifamiliares ubicado en su linde noroeste (calificadas como UFA-1 "Casas de Poble" con un número máximo de dos plantas), así como con la dotación escolar ubicada en su linde suroeste y resulta también coherente con las tres plantas máximas permitidas en la parcela más próxima ubicada en la manzana 12. En relación a esta última parcela, cabe señalar que únicamente se ha edificado la planta baja con destino a un uso de supermercado de alimentación. En cualquier caso, todos estos aspectos relacionados con la imagen urbana serán objeto de un análisis pormenorizado en el Estudio de Integración Paisajística que se presenta anexo, al cual, nos remitimos para mayor información.

El aumento de la ocupación de parcela supone la reducción de espacios libres de uso privado. Al respecto cabe recordar que dichos suelos no tienen la consideración de suelos dotacionales computables, siendo meros espacios libres privados y, en ningún caso, se reducen las dotaciones de zonas verdes del Sector "Benicalap Norte". Más bien, en este sentido, se produce una mejora en el estándar de zonas verdes del sector, por cuanto parte de la edificabilidad de uso predominante residencial se destina a edificabilidad terciaria, por lo que aumenta el ratio de zonas verdes por habitante.

Por último, cabe señalar que la ubicación de un espacio libre privado de separación de 5 metros con la parcela colindante, el retranqueo de 10 metros de las plantas superiores respecto a linde con parcela privada, junto a la reducción a la mitad de las alturas previstas, garantiza el nulo impacto de la propuesta sobre la parcela vecina.

## **6. DETERMINACIONES MODIFICADAS**

Una vez analizados en los apartados anteriores el objeto y la justificación de la Modificación, procede, en el presente apartado, concretar exactamente cuáles son las determinaciones de la ordenación vigente que resultan modificadas.

Se modifica gráficamente el Plano B.1 *Calificación del Suelo y Estructura Urbana del Plan Parcial "Benicalap Norte"* y el plano P-1. *Plano de Proyecto, Calificación de Suelo y Estructura Urbana*, del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes de la Manzana 13 del Plan Parcial "Benicalap Norte", que quedan sustituidos por los Planos B.1 *Calificación del Suelo y Estructura Urbana* y B.2. *Ordenación de volúmenes en la Manzana 13*, de la presente *Modificación Puntual del Plan Parcial "Benicalap Norte": Manzana 13*. Estas son las únicas modificaciones propuestas, el resto de determinaciones del Plan Parcial no se ven alteradas.

En dichos planos se señalan las nuevas alineaciones y el número de plantas concretos susceptibles de materializarse, de forma que la edificabilidad total resultante de la presente modificación resulta idéntica a la que tiene asignada en virtud del Plan Parcial vigente.

Al destinar parte de la edificabilidad residencial a edificabilidad terciaria, se aplica el supuesto recogido en el artículo 9.2 de las ordenanzas del Plan y la

Manzana 13 queda con una edificabilidad residencial de 5.177,13 m<sup>2</sup>t y una edificabilidad terciaria de 1.660,97 m<sup>2</sup>t.

## **7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

Procede justificar en el presente apartado que la nueva ordenación de volúmenes que se define en la Manzana 13, recogida en el Plano B.2. Ordenación de volúmenes en la Manzana 13, cumple las determinaciones de la normativa urbanística aplicable.

En la parcela 13.1 se mantienen las mismas edificaciones definidas en el Estudio de Detalle vigente. En la parcela 13.2 se propone un local comercial de categoría Tco 1.c en planta baja, con unas dimensiones de 56,52 m x 29,39 m, lo que representa una superficie construida de 1.660,97 m<sup>2</sup>t. En las plantas 1ª y 2ª se prevé la implantación de usos residenciales, con una superficie construida por planta de 1.144,015 m<sup>2</sup>t. El edificio propuesto se alinea a las 3 alineaciones exteriores de la parcela 13.2, y se separa una distancia de 5 m en planta baja y de 10 m en plantas superiores a la baja, respecto del linde lateral con la parcela 13.1. Como resultado de todo ello, la superficie construida propuesta en la parcela 13.2 (3.949 m<sup>2</sup>t) es igual a la edificabilidad máxima de esta parcela.

Por lo que respecta a la ocupación de parcela y el resto de parámetros de la edificación, cabe señalar que éstos se definen en el plano B.1 Calificación del suelo y estructura urbana, tal y como se grafían en el presente documento. En consecuencia la edificación cumple con lo establecido en el art. 22.2 de las Ordenanzas del Plan Parcial "Benicalap Norte", relativo a los parámetros de emplazamiento.

Por último, por lo que respecta a la justificación de los accesos al local comercial de categoría Tco.1c previsto sobre la parcela 13.2, cabe señalar que dos de sus fachadas recaen a viales de dimensión superior a 12 metros, en concreto, disponen de anchos de 20 m y de 60 m. Pudiendo disponer, bien de un acceso principal recayente a la Avenida de 60 m, bien de dos accesos diferenciados a viales de dimensión superior a 12 m. En conclusión, se cumple la condición impuesta por las Normas Urbanísticas del Plan General (art. 7.5.1.).

## **8. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

### **8.1. Estudio de Integración Paisajística**

Según lo establecido en el art. 63.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP):

*«Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.»*

La presente Modificación de Plan Parcial afecta a la ordenación pormenorizada, y en lo que a documentación se refiere es de aplicación el art. 39 de la LOTUP que exige que los planes de ordenación pormenorizada incluirán dentro de los documentos informativos y justificativos el Estudio de Integración Paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de la ley. Por tanto, a tenor de la Ley se deduce la obligatoriedad de incorporar un Estudio de Integración Paisajística a la Modificación de Plan Parcial que se ha propuesto.

Sin embargo, teniendo en cuenta que se trata de una modificación de planeamiento de un contenido muy limitado, las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística deberán adaptarse al contenido propio de la modificación propuesta. En todo caso, estas cuestiones se analizan en el Estudio de Integración Paisajística que se presenta junto a la presente Modificación de planeamiento.

### **8.2. Estudio de Movilidad**

En relación a esta materia, se considera que no es necesario aportar documentación justificativa adicional con causa en la presente modificación de Plan Parcial, por las razones que a continuación se señalan.

En primer lugar, tal y como se ha justificado en el documento, la modificación de planeamiento no supone incremento de la edificabilidad total, ni variación de los usos susceptibles de implantarse en el ámbito en virtud del plan vigente.

La futura superficie terciaria que se implante en la manzana, origen del presente documento, no sólo no generará ningún tipo de problemática relacionada con la movilidad si no que, por el contrario, ayudará a mejorarla globalmente al fomentar los desplazamientos no motorizados (tanto a pie, como en bicicleta) al facilitar la aparición e implantación de comercios de proximidad, en línea con los objetivos señalados en la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad, que toda administración pública debe promover.

En cualquier caso, se considera que el contenido propio de esta materia deberá ser objeto de análisis en el momento en el que se solicite la oportuna licencia ambiental de la actividad concreta a implantar. Cabe señalar que el emplazamiento previsto para la implantación del futuro local, resulta idóneo por sus condiciones de conectividad viaria; basta señalar al respecto que recae a uno de los viales estructurales de toda la zona, que es la Avenida del Levante U.D. y que, por tanto, goza de unas inmejorables condiciones de conexión.

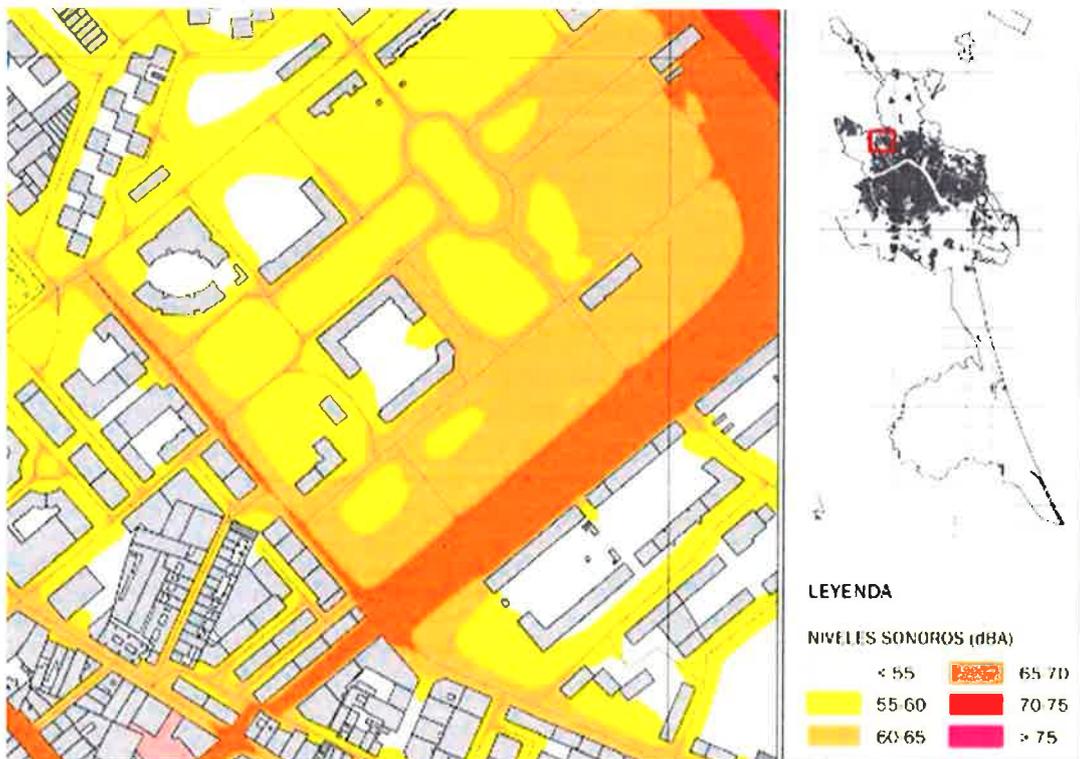
### **8.3. Estudio Acústico**

En la Comunidad Valenciana la contaminación acústica está regulada por la Ley 7/2002 de Protección de la Contaminación Acústica, y los correspondientes Decretos que la desarrollan. En dicha Ley se hace referencia a las Condiciones acústicas de las actividades comerciales, industriales y de servicios (artículos 35-37). En su artículo 25, se establece literalmente lo siguiente:

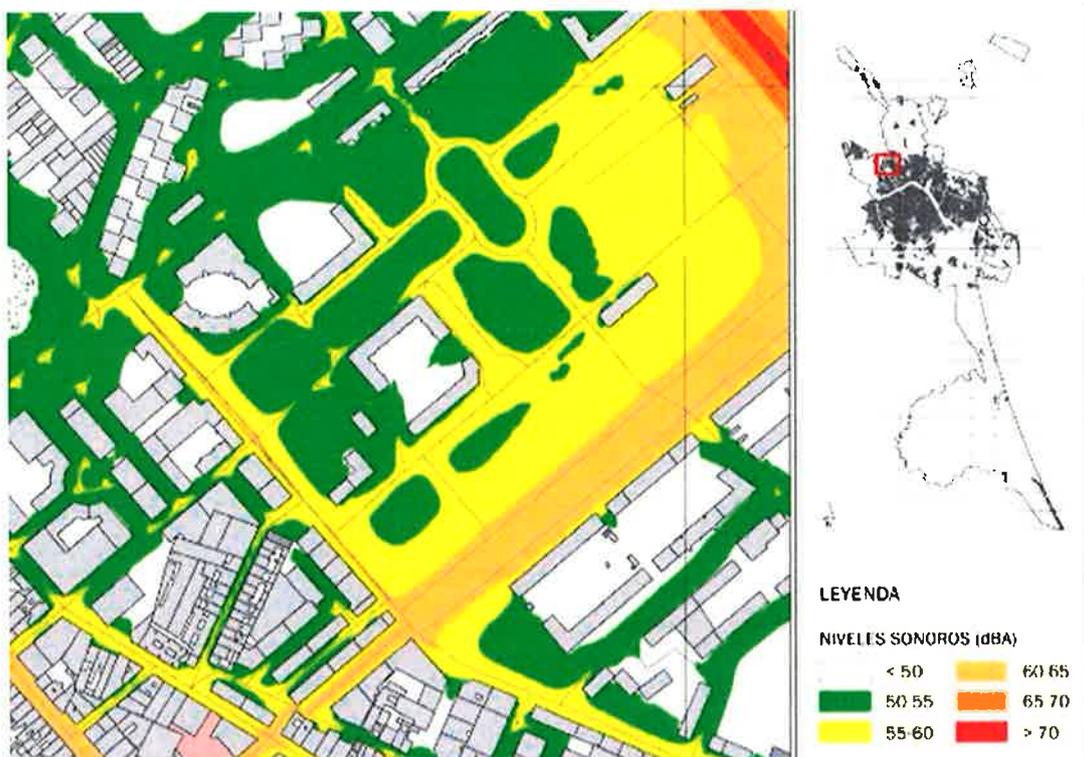
*Artículo 25. Relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico En los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá contemplarse la información y las propuestas contenidas en los planes acústicos municipales. En defecto de éstos, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial incorporarán un estudio acústico en su ámbito de ordenación mediante la utilización de modelos matemáticos predictivos que permitan evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción.*

Por lo que respecta a la materia acústica, cabe destacar que el municipio de Valencia dispone de un Plan Acústico Municipal (en adelante, PAM). Así pues, en virtud del artículo reproducido, no resulta necesario elaborar un Estudio Acústico específico para el ámbito objeto de la modificación de plan.

Como se ha citado anteriormente, la modificación de planeamiento no supone incremento de la edificabilidad total, ni variación de los usos susceptibles de implantarse en el ámbito de la modificación en virtud del plan vigente. El hecho de modificar las alineaciones y la transformación de parte de la edificabilidad residencial en edificabilidad terciaria en la denominada "Manzana 13" para permitir la implantación de una mediana superficie, no supone incremento alguno en relación con la contaminación acústica. Dicho esto, a continuación se incorpora la información extraída del PAM de Valencia.



Fragmento del Mapa de niveles sonoros. Ruido Total. Ld (hoja 36)



Fragmento del Mapa de niveles sonoros. Ruido Total. Ln (hoja 36)

En relación a la identificación y evaluación de las fuentes de ruido, se determina en los "Mapas de niveles sonoros" del PAM relativos a la zona, que los niveles sonoros registrados en la Avenida del levante U.D., alcanzan entre 65 y 70 dB(A) en período diurno y 60-65 dB(A) en período nocturno, y en la Calle Encarna Albarracín entre 60 y 65 dB(A) en período diurno y 55-60 dB(A) en período nocturno. El motivo que se cita en dicho documento como causa para alcanzar dichos niveles es el tráfico de vehículos a motor.

A partir de los resultados obtenidos en los mapas acústicos elaborados, el PAM determina tres zonas para clasificar los distritos en función del grado de exposición al ruido. El distrito de Benicalap se incluye en la zona 3 *Distritos menos expuestos al ruido ambiental*.

En relación al análisis, el Ayuntamiento propone un Programa de Actuación para mejorar el Grado de Contaminación Acústica en todo el municipio para que se reduzcan los niveles sonoros en las diferentes zonas. Se plantean diferentes acciones de carácter general con el fin de ser aplicadas en los distritos de la ciudad, entre las que destacan las que se detallan a continuación:

*Acciones generales sobre planificación urbanística:*

*-Integrar las políticas de desarrollo urbano y territorial con las de movilidad de modo que se minimicen los desplazamientos y se garantice la accesibilidad a las viviendas, centros de trabajo, lúdicos, educativos con el menor impacto acústico posible.*

*-Impulsar el respeto al medio ambiente, potenciando el empleo de tecnologías que minimicen las emisiones acústicas y ruidos contaminantes.*

*-Promover la mejora de la calidad de los equipamientos y las infraestructuras, así como del aislamiento acústico de la envolvente de edificaciones públicas y privadas.*

En definitiva, las conclusiones que se extraen del análisis del PAM son:

1. El nivel de ruido en la Avenida del Levante U.D., alcanza entre 65 y 70 dB(A) en período diurno y 60-65 dB(A) en período nocturno. La Calle Encarna Albarracín alcanza un nivel de ruido entre 60 y 65 dB(A) en período diurno y 55-60 dB(A) en período nocturno.
2. La planificación urbanística debe integrar políticas de movilidad de manera que se minimicen los desplazamientos.
3. Las edificaciones tendrán un aislamiento acústico adecuado de acuerdo a lo establecido en el *Documento Básico DB-HR del Código Técnico de la Edificación*.

La presente actuación propone la modificación de las alineaciones y la transformación de parte de la edificabilidad residencial en edificabilidad terciaria de la denominada "Manzana 13", para favorecer la implantación de un local comercial de tamaño medio (hasta la categoría Tco.1.c.). Por tanto, mediante la presente actuación se persigue acercar un suministro de primera necesidad a un gran número de residentes, que dispondrán del mismo en un pequeño radio de acción, lo que les permitirá acudir a pie al local, evitando, de este modo, el uso del vehículo de motor privado y los desplazamientos hasta otros puntos de la población en donde se ubican. Este hecho tendrá, de por sí, implicaciones positivas para el medio ambiente y la movilidad, por cuanto favorecerá la disminución de la congestión del tráfico y de la contaminación tanto acústica, como atmosférica que producen dichos vehículos; además de suponer una optimización de los recursos económicos; todo ello, en consonancia con las acciones que la planificación urbanística debe proponer, según el PAM.

Adicionalmente, se propone como medida preventiva garantizar el correcto aislamiento de la maquinaria industrial necesaria para el desarrollo de la actividad tendente a permitir, por un lado la implantación de la actividad comercial, y por otro, no generar afección alguna sobre los niveles de ruido pre-existentes.

## **8.4. Informe de Sostenibilidad y Viabilidad Económica**

### **8.4.1. Introducción**

El presente Informe de Sostenibilidad Económica se redacta como documento complementario de la *Modificación Puntual de Plan Parcial "Benicalap Norte": Manzana 13 (Valencia)* y responde a lo previsto en el artículo 22 de la vigente Ley de Suelo estatal (*Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante, TR-LSRU*), en el que se regula el documento específico denominado "Informe de Sostenibilidad Económica".

En lo que se refiere al contenido, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del citado artículo, en el que se establece literalmente lo siguiente:

*“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

En los apartados anteriores de la memoria justificativa (a los cuales nos remitimos para mayor abundamiento), se han descrito las características básicas del instrumento de planeamiento que da origen al presente informe, haciendo especial hincapié en que se trata de un Modificación Puntual de Plan Parcial en un ámbito de suelo urbano consolidado, que únicamente modifica aspectos puntuales de la ordenación pormenorizada recogida en dicho Plan y que propone una reordenación urbanística que mantiene inalterada la edificabilidad total, y la superficie total de dotaciones públicas; todo ello en aras a justificar el nulo incremento de costes que se produce en relación a las infraestructuras y servicios asociados respecto a la ordenación actualmente vigente.

Finalmente se concluirá en el nulo impacto de la actuación sobre las arcas públicas.

#### **8.4.2. Análisis Económico**

La actuación propuesta, que no olvidemos que plantea básicamente la modificación de las alineaciones y la transformación de parte de la edificabilidad residencial en edificabilidad terciaria de la denominada "Manzana 13" manteniendo la edificabilidad total del ámbito, es una actuación evidentemente viable desde el punto de vista económico; la mayor prueba de ello es la existencia de una iniciativa comercial privada con un compromiso de inversión real que pretende su implantación en la parcela 13.2. La ejecución de este proyecto supondrá, de por sí, un incremento en los ingresos municipales vía tasas e impuestos municipales, tales como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), etc.

Además la construcción de una mediana superficie supone un revulsivo económico de gran importancia para el ámbito en el que se implanta, ya que conlleva la generación de una gran cantidad de empleos y servicios inducidos en las proximidades. En relación a la determinación de los empleos que se generarán por la actuación, cabe señalar que el desarrollo de una mediana superficie comercial como la que se propone, en la que es normal un horario de apertura extendido, representa un mayor índice de empleos por metro cuadrado en relación a las implantaciones de pequeños locales en planta baja. Así pues, un local de estas características beneficiará a un gran número de familias generando puestos de trabajo directos, si bien, también supondrá la generación de empleos indirectos, a los que habrá que añadir la activación del área comercial y de servicios de la zona. A ello se une el hecho de la reciente implantación de una mediana superficie

destinada a supermercado en la vecina manzana nº 12, lo que supone, en conjunto, la configuración de una pequeña zona de servicios, con las sinergias positivas que ello genera por el efecto llamada de la demanda; lo que contribuye a la viabilidad económica de la actuación.

Todo ello, supondrá un incremento de la actividad económica del entorno y, consiguientemente, una mayor recaudación para las haciendas públicas vía impuestos, tanto directos, como indirectos.

Corresponde finalmente analizar el impacto de esta modificación en los costes de mantenimiento de las infraestructuras y servicios a cargo de la hacienda local. Como se ha dicho, la actuación supone una nueva definición geométrica en la Manzana 13 que mantiene inalterado el suelo dotacional público por lo que, por este concepto, no habrá ningún tipo de incremento de gastos fijos a cargo de la administración.

Finalmente, a efectos de cuantificar el suelo destinado a usos productivos, debe destacarse que se produce un incremento de la edificabilidad de uso terciario en planta baja respecto de las previsiones actuales del planeamiento cuantificado en 601,07 m<sup>2</sup>t.

**Del análisis realizado se concluye, por una parte, que en el ámbito de la presente modificación no existirá incremento de costes de mantenimiento de infraestructuras o servicios y sí un mayor ingreso fiscal por la implantación de un local comercial de mediana superficie, además de ingresos adicionales por el efecto económico inducido de esta operación. En efecto, al no producirse incremento en los viales públicos definidos en el Plan General, no existirá incremento económico de ningún tipo derivado del presente planeamiento. En consecuencia, el desarrollo de la actuación, no sólo no supone un perjuicio económico para la Administración local sino que ésta se verá beneficiada puesto que al nulo incremento de los gastos corrientes, hay que unir un importante incremento de los ingresos corrientes.**

En conclusión, por parte de la administración local, no será en absoluto necesario realizar ningún tipo de previsión de consignación presupuestaria adicional como consecuencia de la presente modificación. Por el contrario, el desarrollo de la actuación generará un incremento de ingresos fiscales y la creación de nuevos puestos de trabajo, de la que se deriva un beneficio de conjunto, tanto para las zonas colindantes, como para el resto del término municipal.

Valencia, octubre de 2017



Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto

## PLANOS DE ORDENACIÓN

- B.1. Calificación del suelo y estructura urbana  
(Escala 1/2000)
- B.2. Ordenación de volúmenes en la Manzana 13  
(Escala 1/500)
- B.3. Análisis volumétrico de la Manzana 13  
(Sin Escala)

