

Firmado digitalmente por boj.divales  
Boletín Oficial de la Provincia de Valencia  
Razón: Se certifica la precisión e integridad de este documento  
Ubicación: C:\Juan de Garay\23-46017 Valencia

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia**  
**Área de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda**  
**Dirección General de Ordenación Urbanística**  
**Servicio de Planeamiento**

*Edicto del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre planeamiento, aprobación definitiva modificación puntual ordenación pormenorizada manzana 12 del P.P. Benicalap Norte y estudio de integración paisajística.*

**EDICTO**

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de marzo de 2014, adoptó el acuerdo que en su parte dispositiva dice lo siguiente:  
“PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación puntual de ordenación pormenorizada en la manzana 12 del Plan Parcial Benicalap Norte y el correspondiente Estudio de Integración Paisajística, presentado por la Mercantil CONSUM Sociedad Cooperativa Valenciana.  
SEGUNDO.- Establecer el criterio expreso y objetivo de dar prioridad al fomento de esta actividad, para que, tal como establece en el art. 205.1 de la LUV, el Ayuntamiento pueda dictar orden individualizada de ejecución de la edificación en caso de que no presente la solicitud de licencia de obras y actividad en el plazo máximo de 1 año desde la entrada en vigor de esta modificación.  
TERCERO.- Publicar el presente acuerdo y el contenido de las Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, previa comunicación y remisión del proyecto diligenciado a la Comisión Territorial de Urbanismo.  
CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al interesado y a los Servicios Municipales.”  
De conformidad con los artículos 104.2.a) y 107.1, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, los planes entran en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de las normas urbanísticas.  
Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.  
Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.  
Valencia, 14 de abril de 2014.—El secretario, Manuel Latorre Hernández.

**NORMATIVA**

**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, las cuales se incorporan en color rojo para mayor facilidad de lectura.

Se modifica la redacción del artículo 4, apartados 2 y 3, con el objetivo de asignar una nueva zona de calificación para la manzana 12.

**Artículo 4. Calificación de suelo.**

.../...

2. Para las parcelas privadas edificables de uso dominante residencial el presente plan parcial adopta dos calificaciones, con la denominación de «Edificación abierta» (EDA) y «Vivienda unifamiliar» (UFA). La regulación general de estas zonas se ajusta a la establecida en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, sin perjuicio del desarrollo complementario a través del establecimiento de ordenanzas de tipo particular para aquellos aspectos de detalle que requiera la ordenación propuesta. Dentro de la zona de edificación abierta se definen dos subzonas, atendiendo a la diferente regulación de los parámetros edificatorios: Edificación abierta-subzona A. (EDA-A), que corresponde a las manzanas 3-12 y 14; y edificación abierta subzona B (EDA-B), que corresponde a las manzanas 4 a 13. La zona de vivienda unifamiliar se equipara a la subzona vivienda unifamiliar agrupada del tipo Casos de Poble (UFA-1) definida en el artículo 6.27 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Además de estas parcelas calificadas EDA y UFA, el plan califica un suelo de uso dominante industrial «Industrias y almacenes» (IND), perteneciente a la subzona «Áreas y enclaves industriales» (IND-1) definida en el artículo 6.55 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

3. Las calificaciones de suelo contenidas en el presente plan, agrupadas por el carácter básico de su propiedad, y con expresión de sus superficies, son las indicadas en la tabla siguiente:

-Suelos de dominio y uso público:	
3.1. Red viaria.	
3.1.1. Estructural .....	45.907,20 m2 (1)
3.1.2. No estructural.....	55.052,60 m2
3.2. Jardines públicos.....	27.915,60 m2
3.3. Equipamiento escolar .....	21.167,30 m2
3.4. Servicios públicos.....	1.280,90 m2
Total suelo de dominio y uso público.....	151.323,60 m2 66,44(%)
-Suelo de dominio y uso privado:	
3.5. Edificación abierta-subzona A (EDA-A) .....	7.499,20 m2
3.6. Edificación abierta-subzona B (EDA-B) ... ..	49.971,10 m2
3.7. Vivienda unifamiliar agrupada (UFA-1).....	12.176,50 m2
3.8. Industrial (IND-1).....	6.806,50 m2
Total suelo de dominio y uso privado ... ..	76.453,30 m2 33,56 (%)
Superficie calificada NPR .....	203.140,70 m2
Superficie de dotaciones estructurales no incluidas en la superficie computable de sector .....	24.636,20 m2
Total superficie plan parcial.....	227.776,90 m2

(1) No incluye espacios libres integrados en la red viaria estructural.

Se modifica la redacción del artículo 8, apartado 3.

**Artículo 8. Condiciones de edificación de la zona de calificación «Edificación abierta-subzona A» (EDA-A).**

.../...

3. El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación será de seis en las manzanas 3 y-12, y de nueve plantas en la manzana 14. Parte de la planta baja de un edificio se podrá configurar como espacio abierto (porche) adicional de la parcela ajardinada privada. Estas su-

perfiles abiertas en planta baja no computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.22.3 de las NN.UU. del plan general.

Se modifica la calificación de la manzana 12 a EDA-B, siendo las nuevas condiciones de edificación aplicables a la misma las recogidas en las Ordenanzas del Plan Parcial, en concreto, en el artículo 9, el cual, no se ve alterado en virtud de la presente Modificación de Plan y al que nos remitimos en aras a la brevedad expositiva.

Se modifica el artículo 18.1 y 19.2, con el fin de adaptarlo a las nuevas calificaciones resultantes:

Capítulo 2.º Condiciones particulares de la zona de calificación

«Edificación abierta-subzona A» (EDA-A).

Artículo 18. Edificabilidad.

1. La edificabilidad de cada una de las manzanas que constituyen esta calificación es la que se expresa en la siguiente tabla:

MANZANA	Superficie (m²s)	Índice de edificabilidad neta Residencial (m²R/m²s)	Edificabilidad Residencial (m²R)	Índice de edificabilidad neta Terciaria (m²T/m²s)	Edificabilidad Terciaria (m²T)
3	5.570,30	2,2296	12.419,27	-----	-----
12	5.417,20	2,2296	12.077,92	-----	-----
14	1.928,90	4,0000	7.715,60	0,2550	491,85

.../...

«Artículo 19. Condiciones de la parcela.

.../...

2. Ocupación de parcela.

La superficie de suelo ocupada por la edificación será, como máximo, el 50 por ciento de la parcela edificable correspondiente en las manzanas 3, y 12, y el 60 por ciento en la manzana 14. Los espacios libres resultantes permanecerán como suelo de dominio privado, sin perjuicio de su posible uso público, parcial o total, en función de las características de la edificación proyectada.

.../...»

De igual modo se adaptan los artículos 21 y 23 (apartados 1 y 4), del Capítulo 3º, Título tercero:

Artículo 21. Edificabilidad.

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 cuadrados de techo construido de uso residencial (m2R) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m2T), lo siguiente:

Manzana	Superficie total de dominio privado (m²s)	Edificabilidad Residencial (m²R)	Edificabilidad Terciaria (m2T)
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
12	5.417,20	8.677,54	2.372,70
11	1.166,00	4.581,10	483,53
13	3.887,10	5.778,20	1.059,90
TOTALES	49.971,10	106.438,44	15.388,45

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:

$$H_c = 5,30 + 2,90 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima expresada en metros, y  $N_p$  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:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
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.

.../...

4. Tolerancia de alturas.

a) 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.

97

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes normas puedan construirse en esta zona, podrán tener una altura de comisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el plano B.1 y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

.../...”

Finalmente, se modifica el Plano B.1 Calificación del Suelo y Estructura Urbana del Plan Parcial “Benicalap Norte” y los planos P-1. PLANO DE PROYECTO, CALIFICACIÓN DE SUELO Y ESTRUCTURA URBANA y P-2. PLANO DE PROYECTO, JUSTIFICACIÓN DE SUPERFICIES, del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes de la parcela 12 del Plan Parcial “Benicalap Norte”, que quedan sustituidos por los Planos B.1 Calificación del Suelo y Estructura Urbana, B.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA MANZANA 12 y B.3. JUSTIFICACIÓN DE SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial “Benicalap Norte”: Manzana 12.

