



Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 26 de Septiembre de 1997.

Valencia, a 20 de Julio de 1998  
EL SECRETARIO GRAL. P.D.,

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR PRR-14 (BENIFERRI) DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

### MEMORIA

PROMOTOR DE LA ACTUACION

URBANIFERRI A.I.E.

SITUACION

BENIFERRI - VALENCIA

FECHA

SEPTIEMBRE 1997

REDACCION:

 INICIAS

Francisco Cholvi Puig, Arquitecto  
Juan Jose Chiner Vives, Arquitecto  
Ma. Jose Belen Hernandez Nieto, Arquitecta

## MEMORIA

### ÍNDICE

<u>MEMORIA INFORMATIVA</u> .....	2
0.- ANTECEDENTES .....	2
1.- OBJETO Y CONTENIDO .....	4
1.1.- Objeto .....	4
1.2. Contenido y documentación. ....	7
2. TOPOGRAFÍA Y ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS .....	8
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ....	9
4. CONDICIONANTES DERIVADOS DE LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS DEL TERRITORIO .....	9
<u>MEMORIA JUSTIFICATIVA</u> .....	10
1.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO PROPUESTO .....	10
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	11
2.1.- Esquema director de la ordenación .....	11
2.2. -Asignación y distribución de usos .....	12
3.- CÁLCULO DE LAS EDIFICABILIDADES Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL .....	14
3.1. -Aprovechamiento tipo .....	14
3.2.-Aprovechamiento objetivo .....	14
3.3.- Justificación de los estándares de equipamiento aplicados y de su aptitud para el servicio .....	15
4.- DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	17
5.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO Y CÁLCULO DE LAS EDIFICABILIDADES QUE CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN.....	17

# PLAN PARCIAL SECTOR PRR-14 (BENIFERRI) DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

## MEMORIA INFORMATIVA

### 0.- ANTECEDENTES

El 15 de mayo de 1996 URBANIFERRI A.I.E. presenta en las dependencias municipales una propuesta de Programa para el desarrollo de Actuación Integrada (alternativa técnica) cuyo ámbito de actuación coincide con el Sector PRR-14 (Beniferri) del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Dicha alternativa técnica consta de Plan Parcial y proyecto de urbanización que se someten a información pública según edicto publicado en el D.O.G.V. de 3-7-96 y diarios de la Comunidad Valenciana de la misma fecha, previa remisión de los avisos previstos en el art. 46.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

De acuerdo con el informe de la Oficina Técnica de Planeamiento de 11-7-96 se formulan una serie de observaciones que pueden resumirse en lo siguiente:

- a) Necesidad de proceder a la homologación del sector como consecuencia de la introducción de un uso terciario no previsto en la ficha T-14 del Plan General.
- b) El Din-6 debe ajustarse a lo estipulado en el Acuerdo Pleno de 26 de abril de 1996 relativo a la modificación de los arts. 6.44 y 6.55 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- c) Consideración de las alquerías sitas en el ámbito del sector.
- d) Se exige la condición de jardín para el cómputo de los espacios libres.
- e) Se debe cumplir el requerimiento del art. 22.d de la LRAU respecto a la reserva de plazas de aparcamiento.
- f) El contenido de los arts. 5.5.1.b2 y 5.25 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se debe remitir a lo estipulado en las Normas Urbanísticas del Plan General y se debe completar la ordenanza gráfica de la subzona Terciario-comercial.

El presente documento subsana todas las deficiencias apuntadas excepción hecha de la indicada con la letra d) por cuanto se entiende que, conforme lo previsto en el art. 4 del anexo al Reglamento de Planeamiento, son computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público tanto los jardines como las áreas de juego y recreo para niños y las áreas peatonales cuyas condiciones de diseño son satisfechas por todos los elementos de dicha red previstos en el Plan Parcial.

Tramitado el documento de Homologación del Sector PRR-14 y como consecuencia del informe de la Dirección General de Comercio de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo, se formula escrito de alegaciones por parte de la entidad promotora de 11-2-97 que recoge las modificaciones a introducir en consonancia con el citado informe y que, en esencia son las siguientes:

a) Se debe incluir una regulación normativa de los usos terciarios con el siguiente contenido:

“Se permitirán exclusivamente los establecimientos de comercialización de bienes ocasionales que por sus características y/o el tamaño de los artículos requieran una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados de techo para el ejercicio de la actividad comercial: automoción, muebles, artículos de regalo, etc., quedando excluidos explícitamente los comercios que comporten una tipología asimilable a la de hipermercado, gran supermercado o centro comercial con más de diez tiendas, así como los establecimientos de bienes de uso y consumo diario o cotidiano: alimentación, vestido y calzado.”

b) Se propone reducir la superficie de uso terciario en una magnitud de 4.779 m<sup>2</sup>t con lo que la edificabilidad total asignada al citado uso que figurará en la nueva ficha de características del sector será de 12.646 m<sup>2</sup>t. Asimismo, con el fin de agotar el aprovechamiento reconocido por el Plan General, se propone un trasvase de la edificabilidad terciaria sobrante a las manzanas residenciales.

c) Se admite una tolerancia de usos terciarios no comerciales de hasta el 30 por 100 de la total edificabilidad terciaria.

d) La edificabilidad terciaria se desarrollará con un máximo de dos plantas conforme se establezca en la ordenanza gráfica del Plan Parcial.

Habida cuenta del trasvase de edificabilidad que se propone en el apartado b) anteriormente citado, resulta necesario proceder a un incremento del número máximo de plantas admisible sobre suelo residencial con el fin de permitir una mayor flexibilidad en la ordenación de volúmenes y de conseguir una proporción de espacios libres de parcela similar a la de la propuesta inicial del presente Plan Parcial.

Por otra parte, el Servicio de Transportes y Circulación formula una serie de requerimientos que afectan tanto a las secciones viarias de la ordenación pormenorizada del sector como a la necesidad de prever una reserva de aparcamientos en el interior de parcela terciaria. En concreto, se exige una reserva de 800 plazas para una edificabilidad de 17.425 m<sup>2</sup>t comercial, salvo que, como consecuencia de las características de la actividad a implantar y previa aportación de un estudio de tráfico, se considere innecesaria la citada reserva, en cuyo caso se estará a lo dispuesto con carácter general en la normativa urbanística del Plan General. Habida cuenta de la reducción que se plantea de edificabilidad terciaria, se minorará la exigencia de aparcamiento en la misma proporción.

El servicio de Coordinación de Obras en Vía Pública plantea, asimismo, algunas observaciones entre las que destaca en cuanto a las repercusiones sobre la ordenación, la necesidad de proceder al traslado del centro de transformación inicialmente situado en la parcela docente.

Finalmente, el Servicio de Planeamiento solicita que se proceda a la regularización de los lindes de la parcela docente de acuerdo con las conversaciones mantenidas con los servicios técnicos de Telefónica.

Todas las modificaciones introducidas respecto al expediente sometido a información pública, incluso las resultantes de errores materiales detectados, son incorporadas al presente documento que se somete a aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Valencia.

Tramitado el expediente ante la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por Resolución del Conseller de fecha 6 de agosto de 1997, se informa favorablemente el Plan Parcial con la concreción de usos de su Fundamento de Derecho Segundo, lo que se recoge en la redacción definitiva del art 5.20.3. que regula los usos en la zona TER-3 (BENIFERRI).

## **1.- OBJETO Y CONTENIDO**

### **1.1.- Objeto**

El Plan Parcial del suelo Urbanizable P.R.R.-14 desarrolla uno de los sectores completos del Plan General de Valencia (definitivamente aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28 de Diciembre de 1988, D.O.G.V. de 16-1-89), en el área comprendida entre el suelo del núcleo antiguo de Beniferri (al Noroeste), la Autovía Valencia-Llíria (al Noreste), al sudeste el vial perteneciente al sector del suelo urbanizable PRR-1, perpendicularmente a la citada Autovía y al Sudoeste por el suelo No Urbanizable del Plan General. El sector rodea un grupo de edificios en altura que constituyen un enclave de Suelo Urbano con tipología de Edificación Abierta ( EDA).

Tales terrenos, cuyo planeamiento de desarrollo es objeto del presente documento, se encuentran clasificados en el P.G.O.U. como Suelo Urbanizable Programado ( S.U.P. ), sin que se le asigne una tipología específica.

En la actualidad no existe ninguna infraestructura, excepción hecha de la que da servicio parcial a los edificios que constituyen suelo urbano.

Las determinaciones relativas al Sector vienen recogidas en la correspondiente ficha del Plan General

00. Clasificación del suelo: S.U.P.
01. Nombre del sector: Beniferri
02. N° de sector: 14
03. Junta municipal: Transits
04. Cuatrienio: 1°
05. Zona de calificación urbanística: P.R.R.
06. Superficie: 82.250 m<sup>2</sup>s
07. Edificabilidad bruta: 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
08. Edificabilidad residencial: 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
09. Edificabilidad terciario: -
10. Edificabilidad industrial: -
11. Densidad máxima: 33 viv/Ha
12. N° máximo de viviendas: 271
13. Edificabilidad total: 37.012 m<sup>2</sup>t
14. Uso dominante: Residencial
15. Usos prohibidos: -
16. Cesión de suelo en SGI: -
17. Cesión de suelo en SGE: -
18. Total cesión de suelo en SG: -
19. Sistema de gestión preferente: Compensación.
20. Iniciativa: Privada
21. Condiciones de la ordenación:
  - a) Edificación residencial: ordenación con 3 plantas de altura máxima. El Plan Parcial podrá ordenar volúmenes en detalle o adjudicar edificabilidad a las parcelas privadas para ser ordenadas mediante proyectos ordinarios de edificación. El ancho mínimo de calles podrá ser de 12 m con aceras mínimas de 3 m.
  - b) El resto de parámetros de edificación serán regulados por el Plan Parcial que podrá integrar varias tipologías en el mismo sector (adosadas, aisladas, etc.) distribuyendo la edificabilidad como resulte preciso a este fin.
  - c) El equipamiento comercial y social se ubicará de modo que la parcela o parcelas no superen una edificabilidad neta de 1,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Como consecuencia de la Homologación del Sector que se tramita simultáneamente, la ficha de características se ve afectada en las siguientes cuestiones:

- Superficie: 92.779 m<sup>2</sup>
- Uso dominante: residencial
- Densidad máxima: 26 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 240
- Coeficiente de máxima edificabilidad: 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
  - Residencial: 0,31 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
  - Terciaria: 0,14 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad total máxima: 41.751 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad residencial máxima: 28.805 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad terciaria máxima: 12.646 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad máxima Din-6: 300 m<sup>2</sup>t
- Se establecerá una asignación de usos por manzanas con un coeficiente de edificabilidad neta para cada uno de ellos. La ordenación del uso residencial se llevará a cabo mediante edificaciones con un máximo de cuatro plantas que conformen manzanas cerradas con espacios comunes interiores. La edificación que albergue el uso terciario se dispondrá en forma de "L", con un máximo de dos plantas, delimitando y diferenciando el espacio previsto para la estación de servicio.
- La regulación normativa de los usos terciarios permitirá exclusivamente los establecimientos de comercialización de bienes ocasionales que por sus características y/o el tamaño de los artículos requieran una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados de techo para el ejercicio de la actividad comercial: automoción, muebles, artículos de regalo, etc., quedando excluidos explícitamente los comercios que comporten una tipología asimilable a la de hipermercado, gran supermercado o centro comercial con más de diez tiendas, así como los establecimientos de bienes de uso y consumo diario o cotidiano: alimentación, vestido y calzado.
- Se admite una tolerancia de usos terciarios no comerciales de hasta el 30 por 100 de la total edificabilidad terciaria.

La regulación de los usos terciarios se ve afectada por la concreción a que se refiere la Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 6 de agosto de 1997, en su Fundamento de Derecho Segundo.

Por otra parte, según consta en el informe de la Oficina Técnica de Planeamiento, en el ámbito del sector existen dos alquerías que el Plan General recoge en el Catálogo con un nivel de protección 2. La referencia del Catálogo es: *Suelo urbanizable, Camino Viejo de Liria, nº 55y 57 (denominación 671 y 672).*

De acuerdo con lo establecido en el documento de Homologación la catalogación de elementos protegidos tiene en el ámbito del sector el carácter de ordenación pormenorizada y, por tanto, el tratamiento de los inmuebles citados debe ser establecido de forma concreta y detallada por el planeamiento de desarrollo, admitiéndose soluciones que impliquen la reconstrucción de los mismos en un emplazamiento más adecuado que el actual, como es el suelo previsto para equipamiento socio-cultural (Dsc), con lo cual se consigue el doble objetivo de mantener una tipología arquitectónica característica de la zona, vinculándola a un elemento dotacional público.

En cuanto a las incompatibilidades de uso, no se establece ninguno específico, por lo que hay que remitirse a la reglamentación específica señalada en el título séptimo de las ordenanzas del Plan General.

Este sector queda ajustado al aprovechamiento medio del Plan General para los suelos Urbanizables Programados en el primer cuatrienio, por lo que no incluye cesiones internas o vinculadas ( SGI ) ni cesiones en concepto de sistemas Generales externos (SGE). Respecto a la incidencia en este tema derivada de la aplicación del texto Refundido de la Ley del Suelo y posteriormente la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística ( en adelante, LRAU ), cabe decir que la disposición Transitoria quinta de la LRAU señala que:

"El aprovechamiento tipo en suelo urbanizable, en los Planes adaptados a esta Ley, a la estatal Ley 8/1990 de 25 de julio, o al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, será el determinado por el Plan. *En los demás casos se considerará como aprovechamiento tipo el medio del cuatrienio o Programa de Actuación Urbanística correspondiente o, en el caso de Normas Subsidiarias, el medio del sector.*"

## **1.2. Contenido y documentación.**

El artículo 27 de la L.R.A.U. establece, a falta de desarrollo reglamentario, el contenido de los Planes Generales y, por remisión, el de los Planes Parciales y de Reforma Interior. En concreto, se debe tener en lo dispuesto en los siguientes apartados:

*E) La documentación de los Planes parciales y de los Planes de reforma Interior será análoga (a los Planes Generales) y su parte justificativa incluirá, cuanto menos, Planos de información expresivos de todos los factores, físicos o jurídicos, que condicionen o afecten la ordenación establecida y expresión gráfica suficiente de su resultado final, describiendo los espacios públicos que integren la estructura urbana prevista, con justificación expresa de la aptitud para el servicio de las reservas de suelo dotacional diseñadas.*

*F) Los Planes contendrán gráficos prospectivos que orienten sobre los posibles resultados de su ordenación, tanto si regulan el volumen de la edificación (exterior o subterráneo) mediante planos como por medio de textos normativos.*

## **2. TOPOGRAFÍA Y ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS**

Los terrenos sobre los que se desarrolla la actuación son prácticamente llanos, según puede verse en los planos topográficos. En la actualidad sólo una pequeña porción del ámbito considerado sigue en cultivo, de manera que los terrenos comprendidos entre el Camino nuevo de Paterna y Beniferri constituyen un descampado sin uso alguno. Sobre este terreno se registran las siguientes incidencias :

- a) La presencia del Repetidor de Beniferri, propiedad de telefónica, una infraestructura estratégica de las telecomunicaciones del Área Metropolitana, que genera una servidumbre sobre el entorno inmediato.
- b) Las líneas coaxiales subterráneas conectadas con el Repetidor que transcurren por el Camino Nuevo de Paterna.
- c) La subestación Transformadora de Beniferri, tangente al perímetro del suelo Urbanizable, lo cual condiciona cualquier posible alteración del borde. De ella salen dos líneas de media tensión de 20 KV atravesando los terrenos en dirección paralela al Camino Nuevo de Paterna.
- d) Una línea aérea telefónica que da servicio a Beniferri partiendo desde la subestación transformadora.
- e) La tubería de abastecimiento de agua de 600 mm. que discurre paralela a la Autovía de Ademúz, de la cual se abastece tanto Beniferri como el núcleo de edificios en altura encastrado en este sector de suelo urbanizable.
- f) El ramal de acequia subsistente y que originariamente daba riego a los campos de la zona. Dicho ramal quedará cortado en su tramo inferior comprendido dentro del Plan Parcial de Ademúz.
- g) La existencia de vías de propiedad pública, como el Camino Nuevo de Paterna y el Camino de Beniferri. En la medida en que este último da acceso al núcleo urbano citado, es un imperativo de diseño mantener una conexión.

### **3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

En el correspondiente plano se aporta la planimetría fotogramétrica y Catastral, la correspondiente al catastro de rústica de 1931, en su revisión de 1942 (única documentación disponible), donde se aprecia la estructuración originaria de la propiedad, dispuesta de forma irregularmente ortogonal en relación con los dos ejes formados por el Camino Nuevo de Paterna y el acceso desde éste al núcleo de Beniferri. Aproximadamente un 50 % de los terrenos están concentrados en dos propietarios.

### **4. CONDICIONANTES DERIVADOS DE LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS DEL TERRITORIO**

Las afecciones derivadas de la implantación de grandes infraestructuras recogidas en el Plan General o de otras actuaciones son de tres tipos :

- a) El sistema general de evacuación de aguas : de acuerdo al esquema del Plan General un azarbe, consistente en un ovoide de 2000  $\Phi$ , ha de discurrir por los terrenos.
  
- b) El sistema general viario : la incidencia destacable es la diferencia de cota que surgirá respecto de la Autovía de Liria, al estar previsto que aquella varíe su configuración actual para poder ejecutar el nudo de enlace con el Distribuidor Comarcal. Ello supone que no podrá existir conexión directa con la Autovía y que la entrada correspondiente a ese lado se hará mediante un vial de servicio, de modo que los accesos al Sector se han de realizar forzosamente a través del vial perpendicular.
  
- c) Los condicionantes de la accesibilidad al núcleo de Beniferri, en tanto que se ha de reponer la posibilidad de acceso desde el Camino Nuevo de Paterna.