

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de València

Servicio de Planeamiento

2025/02274 Anuncio del Ayuntamiento de València sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial del "Sector PRR-14 Beniferri".

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión celebrada el día 28 de enero de 2025, adoptó el acuerdo que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

"Primero. Estimar parcialmente o desestimar las alegaciones formuladas a la Modificación Puntual del Plan Parcial del "Sector PRR-14 Beniferri", por los motivos y en los términos expuestos en el fundamento jurídico tercero del presente acuerdo, conforme al informe emitido por el Servicio de Planeamiento el 21 de mayo de 2024.

Segundo. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial del "Sector PRR-14 Beniferri".

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

Cuarto. Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente y comunicarlo a los Servicios Municipales y administraciones públicas afectadas."

"1. Normas urbanísticas de aplicación.

El Plan Parcial del Sector PRR-14. "Beniferri" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, dispone sus correspondientes Normas Urbanísticas publicadas en el BOP del 13 de marzo de 1998.

En particular dedica el "Capítulo Segundo: Zona TER-3", en el que se establecen las determinaciones para un ámbito coincidente con la Manzana objeto de la presente Modificación Puntual de Plan Parcial. Asimismo, se incluye el resto de la Documentación del Plan Parcial PRR-14. Beniferri del Plan General de Valencia en el Anexo de este Documento.

Las Normas Urbanísticas que se incluyen en el presente Documento se redactan introduciendo las modificaciones, que han sido expuestas y justificadas, modificando el mencionado "Capítulo Segundo: Zona TER-3", de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector PRR-14 "Beniferri". En cualquier caso, serán



de aplicación, sólo y exclusivamente dentro del ámbito establecido en los Planos correspondientes y que coincide con la Manzana de Uso Terciario del Plan Parcial.

Con las presentes normas, queda derogado el Anexo Ordenanza Gráfica Subzona Terciaria del Plan Parcial del Sector Prr-14 "Beniferri" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

En cualquier caso, para todo aquello no regulado en las presentes Normas, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como en la Homologación del Sector aprobada por resolución de 6 de agosto de 1997, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes publicada en el DOGV el 10 de octubre de 1997.

Capítulo Segundo: Zona Ter-3 (Beniferri)

Artículo 5.19.- Ámbito.

Se corresponde íntegramente con la manzana grafiada en los Planos de Ordenación correspondientes como TER-3B. Dicha manzana contempla a su vez dos usos diferenciados:

Terciario Comercial (Tco) y el uso Din-6 en cuanto que es un uso compatible con aquel circunscrito a la parcela grafiada en el plano, ubicada en la rotonda de encuentro con la Autovía de Ademuz

Artículo 5.20.- Características generales.

5.20.1.- La zona de Terciario se regula por lo dispuesto en los Planos de Ordenación, así como en las presentes Normas Urbanísticas, en donde se establece la parcelación prevista, las alineaciones tanto exteriores como interiores, así como los Parámetros Urbanísticos que le sean de aplicación.

5.20.2.- El volumen de la edificación será el establecido en los planos de ordenación.

5.20.3.- Usos. Se estará a lo establecido en el Plan General para las subzonas TER-3 Enclave terciario del artículo 6.44 del PGOU. (Incluida en la Modificación Puntual promocionada por la Gasolinera la Rotonda SL. en mayo de 2021)

5.20.4.- Aparcamiento. - Para la reserva de aparcamientos, se estará a lo dispuesto en la modificación del PGOU aprobada por el pleno municipal de fecha 26/5/2022 (BOP de 13/7/2022).

Artículo 5.21.- Condiciones específicas.

5.21.1.- Parcelación. - Se mantienen las parcelas y la edificabilidad incluidas en el planeamiento vigente, sin perjuicio de su posible segregación con autorización municipal.

5.21.2.- Condiciones de volumen y forma. - La edificación de atenderá a los siguientes criterios: Las condiciones de volumen y forma serán las establecidas en los planos correspondientes.



5.21.3.- Alineaciones. -

Las alineaciones serán las establecidas en el correspondiente Plano de alineaciones.

5.21.4.- Cota de Referencia.

Se establece como Cota de Referencia, la obtenida en el punto medio de cada lado en función del desnivel correspondientes a cada uno de los parámetros de fachada.

Se tendrá en cuenta, en cualquier caso, las características del tipo de edificación, de su uso, así como de las condiciones de accesibilidad, especialmente para facilitar la movilidad tanto en el exterior como en el interior de los minusválidos.

5.21.5.- Condiciones de Volumen y Alturas.

1.- Planta Baja. - La altura máxima de la planta baja será de 5,70 metros. Las entreplantas serán las establecidas en el PGOU.

2.- Edificaciones por Encima de la Planta Baja. -

2.1.- La máxima altura de cornisa de edificación se establece en función del número máximo de plantas establecidas en el correspondiente plano de alturas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,70 + 4,20 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.

Se permite la edificación de una planta de ático con los retranqueos establecidos en el plano de Ordenación y con un tratamiento morfológico, cromático y visual, neutro. Dicha planta estará incluida en el cómputo total de la edificabilidad establecida en el presente Documento. La altura máxima de cornisa de la planta de ático será de 3,50 metros.

2.2.- No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la altura máxima de cornisa. Por el contrario, se autorizan los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos u otras instalaciones, siempre que no sobrepasen los 3,50 m. sobre la altura de cornisa, salvo que sus características funcionales demanden mayor altura y así se justifique y con una tratamiento morfológico, cromático y visual, neutro.

2.3.- No cabrá realizar vuelo alguno, sobre la alineación exterior.

Se podrá rebasar la alineación interior con elementos e instalaciones de comunicación vertical, manteniendo en cualquier caso la edificabilidad total de la parcela.

2.4.- Se permite en las terrazas la construcción de piscinas, así como la instalación de los elementos necesarios para su uso. Se permiten a su vez cafetería, bar, barbacoa, incluidos toldos, cerramientos ligeros, elementos auxiliares, etc,



siempre que se cumplan las condiciones técnico-jurídicas vigentes y se cumplimente en particular lo establecido sobre los niveles sonoros regulados en el punto 5.21.7 de la presente Norma.

5.21.6.- Sótanos y semisótanos.

Nos remitimos a las condiciones que para ellos se establecen en las NNUU del PGOU.

5.21.7.- Niveles sonoros.

Teniendo en cuenta que la parcela objeto de modificación seguirá teniendo la calificación de "terciario comercial", se deberá justificar en cualquier caso, que el uso previsto no vaya a generar en el entorno un incremento de niveles sonoros por encima de los objetivos de calidad acústica, establecidos para la zona de uso predominante residencial, así como la compatibilidad de este uso con los niveles de ruido existentes, adoptándose las medidas correctoras necesarias para satisfacer los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior de dicho uso.

5.21.8.- Zonas verdes, viales peatonales y acceso bomberos.

Las zonas verdes y viales peatonales que se establecen en la Ordenación, a excepción de la zona verde incluida en los terrenos correspondientes a la edificación que se indican en los planos, serán de titularidad privada y uso público.

Estos espacios serán urbanizados por la propiedad y convenido su uso con el Ayuntamiento. La ejecución de los viales de acceso de vehículos de emergencia se realizará de conformidad con la normativa en materia de prevención y protección de incendios, OMPI y Plan General de Ordenación Urbana (art. 5.84 Acceso a las Edificaciones)."

De conformidad con los artículos 61.2. y 57.8 del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell, y también del artículo 70.2, en relación con el artículo 65.2, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, la entrada en vigor del documento aprobado definitivamente se produce a los quince días hábiles de la publicación de este acuerdo.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se puede interponer un recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Todo esto sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que proceda.

València, 21 de febrero de 2025.—El titular de la Secretaría I, Manuel Latorre Hernández.

