

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de València

Servicio de Planeamiento

2024/02315 Anuncio del Ayuntamiento de València sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana "A-2 calles Músico Ayllón, José Maestre, Llomba y linde con calle peatonal José Bosch Herrero", Expediente 03001-2022-000413-00.

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión celebrada el 29 de enero de 2024, adoptó el acuerdo que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

"Primero. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU "A-2 calles Músico Ayllón, José Maestre, Llombay y linde con calle peatonal José Bosch Herrero", instada por la mercantil Brisa Devco PRS 2 SL.

Segundo. Comunicar el presente acuerdo a los Servicios Municipales cuyas competencias pueden resultar afectadas.

Tercero. Notificar este acuerdo a los interesados en el procedimiento con expresión de los recursos procedentes.

Cuarto. Remitir una copia digital del Plan 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 la inscripción en el indicado 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 València."

VER ANEXO

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 de 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 la 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 se proceda.

València, a 20 de febrero de 2024. —El titular de la Secretaría I, Manuel Latorre Hernández.





AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA

NORMAS URBANÍSTICAS (CON EFICACIA NORMATIVA)

TITULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación al ámbito de la Modificación Puntual del P.G.O.U de València denominada "A-2 C/ Músico Ayllón, José Maestre, Llombay y linde con C/ peatonal José Bosch Herrero".

Su contenido y determinaciones modifican y sustituyen las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de València, aprobado definitivamente el día 28 de diciembre de 1988 y a las establecidas en el "Estudio de Detalle del ámbito de planeamiento de desarrollo en suelo urbano A-2 Músico Ayllón", aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2006.

En todo lo no previsto expresamente en estas normas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de València.

Art. 2. Terminología y conceptos básicos

Los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Normas Urbanísticas corresponden a las definidas y utilizadas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de València, y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

TITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 3. Calificación del suelo

1. En el ámbito de la presente Modificación existen las siguientes calificaciones del suelo (según nomenclatura de PGOU // según nomenclatura del TRLOTUP):
 - Espacios libres (EL) // Espacios libres de la Red Secundaria (SEL)
 - Red viaria // Red viaria de la red secundaria (SCV)
 - Edificación abierta (EDA)
2. Las calificaciones del suelo de dominio público no son objeto de nueva regulación en virtud de la presente Modificación. Dichas calificaciones se corresponden a las de idénticas denominaciones previstas en el P.G.O.U. de València, siendo éstas las que regulan las condiciones y modos de la edificación autorizadas en ellas.



Art. 4. Régimen de propiedad del suelo

1. Son suelos de dominio y usos **públicos** los que tienen la siguiente calificación:
 - Espacios Libres (EL) // Espacios Libres de la Red Secundaria (SEL)
 - Red viaria // Red viaria de la red secundaria (SCV)
2. Son suelos de dominio y uso **privados** los que tienen la siguiente calificación:
 - Edificación Abierta (EDA)

TÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 5. Ámbito

Las condiciones particulares reguladas en el presente Capítulo afectan exclusivamente a la manzana calificada EDA en el Plano O.2 "Calificación del Suelo" de la presente Modificación.

Art. 6. Relativos a la edificabilidad y ocupación

1.- La edificabilidad máxima será la asignada por el plan en la ficha A-2, es decir, de 38.000 m².

La concreción de esa edificabilidad está determinada por una serie de alienaciones de los bloques edificatorios susceptibles de implantarse, que tienen unos límites definidos y acotados en la documentación gráfica de la presente modificación; en concreto, en el plano de ordenación O.3 "Alienaciones de los bloques edificatorios".

2.- Los bloques edificatorios definidos en el proyecto podrán realizar los cuerpos y elementos salientes (vuelos) de la siguiente forma:

Cuerpos y elementos salientes (tal y como se definen en el art. 5.49 apartado 1, en las Ordenanzas Generales del Plan General).

El régimen de cuerpos y elementos salientes se regirá por lo previsto en la zona EDA y en concreto en el artículo 6.25 apartado 9. A estos efectos, ninguna de las fachadas del volumen resultante tendrá la consideración de transversal a la alienación exterior.

El cómputo de la edificabilidad de los cuerpos volados se regirá por el mencionado art.5.22.- apartado 3.

La realización de los anteriores cuerpos y elementos salientes descritos en los apartados anteriores no implicarán poder ejecutar mayor edificabilidad de los 38.000 m² prevista por el Plan General y en caso de realizarse dichos cuerpos volados, se deberán compensar con entrantes, de acuerdo a lo previsto en el art. 6.25, o liberando espacios en planta baja mediante soportales y/o pasajes.

3.- El proyecto de edificación conjunto a desarrollar podrá redistribuir la edificabilidad entre los bloques respetando las limitaciones establecidas en la presente normativa.



El cómputo y justificación de la edificabilidad deberá realizarse de forma conjunta con la presentación a solicitud de licencia de un proyecto de edificación unitaria, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones.

4.- Las alienaciones de los edificios grafadas en el plano de ordenación O.3 "Alienaciones de los bloques edificatorios", son de tres tipos:

-Alienaciones máximas: se corresponden con las alienaciones de los bloques lineales en altura, que no pueden ser sobrepasadas por el proyecto edificatorio, aunque sí pueden ubicarse la edificación hacia el interior de estas líneas sin límite alguno. Todo ello sin perjuicio de los voladizos autorizados en las alienaciones recayentes a las calles Música Ayllón y José Maestre.

-Alienaciones flexibles: se corresponden con las alienaciones de los bloques lineales que pueden ser movidas por el proyecto edificatorio, en paralelo y hacia el interior de las mismas, hasta una distancia máxima de 4 metros.

5.- La edificabilidad asignada al ámbito en la ficha A-2 del planeamiento de Desarrollo del P.G.O.U. se considera según las NNUU del mencionado plan en "modo aritmético" y su cómputo vendrá regulado de acuerdo a los artículos 5.27 y 5.22 de las mencionadas NNUU.

6.- Las partes de las plantas bajas que queden abiertas como espacios libres privados, no computarán a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.

7.- Se permite la construcción de entreplantas con las limitaciones que establecen el art. 5.39 de las ordenanzas generales de las NNUU del Plan General y su superficie no computará a los efectos de la edificabilidad.

8.- Para el cumplimiento de la dotación de aparcamientos prevista en el Plan General y para la ejecución de trasteros, se podrá ocupar en subsuelo, la totalidad del solar correspondiente a la parcela privada, para la realización de los sótanos y/o semisótanos que se consideren.

En el caso de ocupación mediante sótanos y/o semisótanos de los espacios libres de parcela en uso privado al ajardinamiento exigido por las NNUU del Plan General podrá realizarse sobre la cota de rasante.

Igualmente se podrán realizar semisótanos con las limitaciones establecidas en las NNUU del Plan General.

Art. 7. Relativo a la separación entre cuerpos de edificación

No se establecen separaciones mínimas entre cuerpos de edificación dentro de la manzana privada calificada EDA, al tener la consideración de un único bloque edificatorio el volumen propuesto.

Art. 8. Relativo al número de plantas y a las alturas

Número máximo de plantas (incluida la planta baja): 13

Las alturas de la edificación se determinan mediante la fórmula de:

$$H_c = 5,50 + 3,10 N_p$$

Siendo:

H_c la altura máxima de cornisa expresada en metros y

N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.



Lo anterior lleva a reconsiderar las limitaciones de altura de la planta baja, de forma que la altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse en ningún caso a menos de 4,30 sobre la cota de referencia, ni a más de 5,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

En cualquier caso la edificabilidad con aplicación de los criterios anteriores deberá justificarse de forma detallada en los proyectos correspondientes para la obtención de la licencia de obras y que en ningún caso podrá superar la asignada por el plan general en la ficha de desarrollo A-2, que es de 38.000 m2.

La cota de referencia que sirve de origen para la medición de la altura del edificio, será única y la fijará libremente el proyecto constructivo del edificio en una cota intermedia entre la cota más alta y la más baja de la acera perimetral de la manzana.

Art. 9. Relativo a los espacios libres y viario

1.- Los espacios libres y viario de uso público "EL" (SEL: Espacios libres de la red secundaria, según nomenclatura vigente) que la presente Modificación de Plan General determina se regirán a los efectos de su diseño y ejecución por las instrucciones y regulaciones del Ayuntamiento de València.

Las cesiones de suelos dotacionales públicos pendientes y la definición de las obras de urbanización asociadas a la actuación aislada necesaria para el desarrollo de la manzana, se concretarán durante el trámite de licencia de obras, de acuerdo con el plano de cesiones del suelo de la presente Modificación Puntual de PGOU.

2.- Los espacios libres de uso privado "EL" que la presente Modificación del Plan General determine, serán de libre diseño en cuanto a las dotaciones de jardinería, mobiliario urbano etc., y se podrán situar elementos deportivos y/o de recreo, pudiéndose situar a distintos niveles.

Igualmente se podrán implantar pérgolas y elementos similares de 3,50 metros de altura como máximo sobre rasante, destinadas a crear zonas de sombra y esparcimiento de los usuarios y/o como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes a garajes que se ubiquen bajo los espacios libres. Estos elementos no computarán a los efectos de edificabilidad.

Estas construcciones no ocuparán en ningún caso una superficie superior al 20% de la porción de la parcela destinada a espacio libre. Estos elementos no computarán a los efectos de edificabilidad.

De la misma forma en el caso de ubicar sótanos y/o semisótanos para aparcamiento en el ámbito del espacio libre privado EL*, se podrán sacar ventilaciones, así como construcciones cerradas destinadas a albergar acceso peatonales, vinculados a los sótanos y/o semisótanos destinados a garajes y estacionamientos.

El conjunto de conductos y construcciones cerradas no podrá ocupar una superficie superior al 2% de la porción de parcela destinada a espacio libre.

Estos elementos no computarán a los efectos de edificabilidad.

3.- En la manzana residencial de propiedad privada se delimita una franja de suelo de 5 m de ancho en la totalidad de su linde sur, colindante con la vial peatonal, sobre la que constituye una zona de servidumbre a favor del Ayuntamiento para su uso público como red viaria peatonal. Dicha servidumbre se establece para el vuelo desde el nivel de rasante de la calle, manteniendo el uso privado el subsuelo.



Art. 10. Relativo a cerramientos de parcela y accesibilidad.

Los cerramientos de parcela que recaigan a vía pública o espacio libre público serán diáfanos o ajardinados hasta una altura máxima de 3.50 m medidos sobre la rasante de la acera.

En estos cerramientos exteriores podrán ubicarse los pasos o entradas a la parcela que se precisen, sin limitaciones específicas, pero no pudiendo superar la altura máxima de 3.50 m antes mencionada.

Art. 11. Servidumbres aeronáuticas

Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de València que se representan con carácter vinculante en el Plano B.4 "Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de València correspondientes al Real Decreto 856/2008", determinan las alturas (medidas respecto al nivel del mar), que no deben ser sobrepasadas por ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, en el ámbito de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de València "A.2-C/ Músico Ayllón, José Maestre, Llombay y linde con C/ peatonal José Bosch Herrero".

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, en su actual redacción.

TÍTULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL ÁMBITO

ART. 12. Relativo a la urbanización

1.- El proyecto de obras del viario y espacio libre público, se adaptará a las exigencias municipales y se integrará con los suelos de dominio y uso público del entorno y podrá contener diferentes fases de ejecución en relación con las fases de construcción y con el cumplimiento de las exigencias de rango superior.

2.- La urbanización del suelo del dominio y uso privado destinado a espacios libres se llevará a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin.

3.- El proyecto de obras del viario y espacio libre público deberá integrar la perspectiva de género en su redacción, en particular, en los siguientes aspectos:

- a) Accesibilidad universal
El diseño de los elementos integrados en los espacios públicos deberá justificar el cumplimiento de la normativa en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano vigente en la Comunidad Valenciana
- b) Iluminación
Incorporará los cálculos y justificaciones necesarias en relación a la iluminación adecuada para garantizar la seguridad en los itinerarios nocturnos, en especial a los recorridos peatonales empleados como itinerario de la red de espacios comunes para la vida cotidiana.



c) Señalización urbana

-Señalización urbana igualitaria: se utilizará un lenguaje inclusivo y no discriminatorio en la iconografía que sirva de base a la señalética del proyecto, erradicando el uso de imágenes estereotipadas en cualquier elemento urbano de la ciudad.

-Señalización adaptada a personas con especiales necesidades de comprensión cognitiva, para facilitar la orientación en la zona.

4.- La urbanización de la franja de los 5 m de anchura ubicada en el linde sur de la parcela privada residencial sobre la que se establece una servidumbre a favor del Ayuntamiento de València para el uso público de la red viaria peatonal exclusivamente para el vuelo desde el nivel rasante, correrá a cargo de la actuación y se resolverá de manera conjunta con el vial público colindante de manera que se genere una zona peatonal de 12,50 m de ancho. En dicha franja, se verá contemplar la ejecución de alcorques para la plantación de especies vegetales, que dispondrán de una capa de tierra de al menos 1 m de espesor medido a partir de la rasante de la calle. El mantenimiento futuro de la zona de servidumbre de 5 metros de anchura integrada en el espacio de uso público peatonal, será a cargo del Ayuntamiento de València.

A los efectos de cumplimiento del artículo 5.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General, la franja de 5 m objeto de la servidumbre descrita (con una superficie total de 377,99 m²s), se considerará que computa íntegramente dentro del 60% de la superficie ajardinada correspondiente al espacio libre privado de la manzana, con la independencia de su diseño.

5.- El promotor se compromete a presentar a trámite un proyecto de ajardinamiento del Espacio Libre situado entre la Avda. Tres Cruces y la calle José Bosch Herrero, al oeste de la manzana residencial y exterior al ámbito de la Modificación. Las obras de ajardinamiento recogidas en dicho proyecto deberán aprobarse independientemente de las obras de urbanización del entorno de parcela sin afectar a la concesión de licencia en la parcela residencial. Su realización y coste será a cargo del suelo privado integrado en la actuación, y quedarán condicionadas en su ejecución a la previa puesta a disposición del suelo al promotor por parte del Ayuntamiento de València. Si por cualquier circunstancia se dilata esta puesta de suelo a disposición del promotor y no pudiese terminarse el jardín junto con el resto de obras de urbanización del entorno de la parcela residencial, ello no afectará a la licencia de primera ocupación del edificio. En ese supuesto, por el promotor se procederá a avalar el importe del presupuesto de ejecución material del proyecto del jardín aprobado, aval que será devuelto tras la efectiva ejecución y recepción del citado jardín por el Ayuntamiento de València.

6.- En la ejecución de las obras de urbanización, al igual que si se modificase la red municipal de saneamiento, se deberá cumplir lo indicado en la Ordenanza de Saneamiento.

7.- Durante las obras de construcción y urbanización se deberá tener en cuenta las condiciones meteorológicas y la cercanía de la población estableciendo medidas preventivas como, por ejemplo, la planificación de la obra para minimizar la población expuesta y el uso de barreras de protección para evitar la dispersión del polvo si fuese posible. Asimismo, se dará a la normativa relativa a la calidad del aire y protección de la atmósfera y Real Decreto 102/2011, relativo a la mejora de la calidad del aire, o normativa que las sustituya.

8.- Previo al comienzo de las actuaciones se deberá tener resuelto el tratamiento controlado de los residuos que se pudieran generar, en cumplimiento con las disposiciones de la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una



economía circular, las establecidas en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana y la Ley 5/2022, de residuos y suelos contaminados para el fomento de la economía circular en la Comunitat Valenciana, siguiendo en todo momento la jerarquía de residuos. Se tendrán en cuenta, igualmente, las medidas descritas en la Ley 6/2022, de Cambio climático y transición ecológica de la Comunitat Valenciana.

9.- Durante las obras de urbanización, con objeto de evitar la proliferación de mosquito tigre (*Aedes albopictus*), deberán ponerse en marcha las medidas necesarias para evitar pequeñas acumulaciones de agua que pudieran convertirse en focos de cría de la especie. Esto mismo deberá considerarse para el diseño de los elementos del proyecto, evitando estructuras que puedan dar lugar al acúmulo de agua como consecuencia de la lluvia o el riego.

10.- En la utilización de maquinaria y sistemas de riego que para su funcionamiento utilicen agua con posibilidad de generar aerosoles, deberá contemplarse lo expuesto en el Real Decreto 487/2022, por lo que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

11.- Los accesos a garajes de los edificios deberán situarse en alguna de las calles abiertas al tráfico, sin coincidir con los pasos de peatones.

12.- La urbanización deberá contemplar la creación de un nuevo paso de peatones en la intersección del vial peatonal con la C/José Maestre hacia Pl. Maguncia. Asimismo, deberá estudiarse la idoneidad de implantar otro paso en la confluencia de la C/Músico Ayllón con la C/José Bosch Herrero.

Art. 13. Gestión urbanística

1.- En el ámbito de la presente Modificación del Plan General, se mantiene la adscripción del mismo al régimen de actuaciones aisladas, regulado en el artículo 73 del TRLOTUP.

2.- Las cesiones de suelos dotacionales públicos pendientes y la definición de las obras de urbanización asociadas a la actuación aislada necesaria para el desarrollo de la manzana residencial, se concretarán durante el trámite de licencia de obras. Las cesiones a efectuar son las establecidas en el plano 0.5 "Cesiones" de la presente modificación.

3.- La constitución de la servidumbre de uso público de la franja de suelo peatonal se concretará en trámite paralelo e independiente a las cesiones de los viales y de suelos dotacionales establecidas en el plano 0.5.

4.- Las condiciones de ejecución del jardín asociado a la actuación serán las descritas en el apartado 5 del art. 12 anterior.

Art. 14. Calidad Acústica en el espacio anterior

La concesión del título habilitante municipal de constitución de edificaciones deberá estar condicionada a garantizar mediante el adecuado aislamiento de la construcción, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones destinadas a vivienda o uso residencial, o bien, se deberán adoptar las medidas correctoras necesarias para dar cumplimiento a dichos objetivos.



Art. 15. Medidas generales para incorporar la perspectiva climática en el desarrollo del planeamiento

1.- Medidas de mitigación:

-Edificación y morfología urbana: Determinar las técnicas arquitectónicas de acondicionamiento pasivo adecuadas para València en cuanto a forma, orientación, volumetría de la edificación y envolvente exterior del edificio (fachadas, cubiertas y forjados interiores). Adoptar criterios de forma y volumen de la edificación, favorables a un soleamiento y sombreado adecuados y a una buena ventilación natural urbana

-Consumo energético sostenible: Promover la generación con fuentes renovables por encima de las exigencias legales. Incorporar exigencia de redes de alumbrado eficientes.

-Fomentar la movilidad sostenible teniendo en consideración la necesaria buena accesibilidad para los futuros usuarios.

-Optimización del ciclo del agua mediante la construcción de redes de abastecimiento y saneamiento eficientes y su vinculación al ciclo urbano del agua.

-Reducción y gestión sostenible del residuo: permitir la reutilización y la gestión adecuada de los residuos y la adecuada información al usuario.

-Sumideros y zonas verdes: Emplear, siempre que sea posible, las especies locales adaptadas al clima del lugar y que, además, sean resistentes al agresivo entorno urbano, y de alta capacidad de retención de CO₂.

2.- Medidas de adaptación:

-Aumentar dotaciones de espacios verdes en el ámbito y hacer que éstas se diseñen promoviendo un uso eficiente del agua, evitando grandes superficies de césped, agrupando plantas según sus necesidades de agua, etc. Implantación de cubiertas y fachadas verdes.

-Valorar la instalación de pérgolas, toldos o instalaciones fotovoltaicas para generar sombras y energía en espacios como aparcamientos y fachadas verdes.

-Incremento de la capacidad de infiltración de suelo urbano mediante la instalación y diseño de SUDs

