

# REVISION SIMPLIFICADA PLAN GENERAL DE VALENCIA

DICIEMBRE 2014

## LIBRO II

- I. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCION URBANA Y OCUPACION DEL TERRITORIO
- II. NORMAS URBANISTICAS
- III. FICHAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO
- IV. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

AREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y CALIDAD URBANA  
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

### EQUIPO REDACTOR

Florentina Pedrero Gil  
Arquitecto  
Directora General de Ordenación Urbanística

Fernando Belenguer Mula  
Arquitecto  
Jefe del Servicio de Planeamiento

Cristina Tomás Mallén  
Arquitecto  
Jefa de la Oficina Técnica de Ordenación Urbanística

Raul Martínez Pérez  
Arquitecto

María Luisa Sierra Hernández  
Arquitecto

Marta García Pastor  
Dra. Licenciada en Derecho  
Jefa de la Sección Administrativa de Planeamiento e Información

Carmen Jiménez Arias  
Licenciada en Derecho

Ricardo Martínez Alzamora  
Arquitecto Técnico  
Jefe de la Oficina Técnica de Información Urbanística

Mónica Banacloy Andani  
Economista

Francisco Pomares Sempere  
Ingeniero Técnico de Obras Públicas  
Jefe de Sección de Obras de Urbanización

Samuel Sáez Castan  
Ingeniero Técnico de Obras Públicas  
Jefe de la Oficina Técnica de Infraestructuras y Datos Básicos

María José Gasull Martínez  
Arquitecto Técnico

Manuel Campos Varela  
Arquitecto Técnico

David Doñate Díaz  
Arquitecto

#### Cartografía

Ernesto Faubel Cubells  
Ingeniero en Informática  
Jefe de Sección de Cartografía Informatizada

Jesús de la Calle Sanz  
Ingeniero en Cartografía y Geodesia

Francisco Javier López Mondéjar  
Ingeniero Técnico Topógrafo

Lucía Grau Mestre  
Arquitecto Técnico

Andrés Hamerlinck Grau  
Ingeniero en Informática

José Hoyos Valero  
Delineante

Eduardo Estellés Ibáñez  
Delineante

#### Maquetación

María Teresa Gil García  
Diplomada en Gestión y Administración Pública

Amparo Fornés Máñez  
Auxiliar Administrativa

Eva Ramón Pérez  
Diplomada en Graduado Social

#### ASISTENCIAS TÉCNICAS

EVREN, S.A. Evaluación de Recursos Naturales  
AT Medioambiental y Paisajística

Inés Esteve Sebastián, arquitecto  
José Ignacio Casar Pinazo, arquitecto  
AT Catálogo Estructural Suelo Urbano

Luis Alonso de Armiño, arquitecto  
Luis Perdigón Fernández, arquitecto  
Grupo de Análisis Urbano de la UPV  
AT Catálogo Estructural Suelo Urbano

Miguel del Rey Aynat, arquitecto  
AT Catálogo Estructural Suelo Rural, UPV

#### ESTUDIOS E INFORMES COMPLEMENTARIOS

GFK Emer AD Hoc Research  
Estudio de necesidades de vivienda

Servicio de Circulación y Transportes y sus Infraestructuras  
Estudio de tráfico y transporte

Audiotec  
Estudio acústico

Juan B. Marco Segure, Dr. Ing. de Caminos  
Estudio de delimitación del riesgo de inundación, UPV.

Servicio del Ciclo Integral del Agua  
Informe de necesidades hídricas

Mur&Clusa Associats, S.L.  
Informe de sostenibilidad económica.

#### COLABORACIONES

Servicio de Planeamiento

Servicio Asesoramiento Urbanístico y Programación

Servicio de Circulación y Transportes y sus Infraestructuras

Servicio del Ciclo Integral del Agua

Servicio de Patrimonio Histórico y Cultural

Servicio de Gestión Urbanística

Servicio de Licencias urbanísticas. Obras de Urbanización

Servicio de Actividades

#### APOYO JURÍDICO

Manuel Latorre Hernández, Lcdo. Derecho  
Secretario del Área de Urbanismo

Begoña Pla Tormo, Lcda. Derecho  
Jefe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación

#### MIEMBROS DEL EQUIPO REDACTOR DE ETAPAS ANTERIORES

Juan Antonio Altés Martí, arquitecto  
Director General de Planeamiento  
(hasta octubre de 2012)

Emilio Ordeig Fos y Equipo, arquitecto  
Asistencia Técnica externa  
(hasta julio de 2012)



## **LIBRO II**

- I. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO
- II. NORMAS URBANÍSTICAS
- III. FICHAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO
- IV. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

# LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

## ÍNDICE GENERAL

### LIBRO I

- I. MEMORIA JUSTIFICATIVA
- II. ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

### LIBRO II

- I. **DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**
- II. **NORMAS URBANÍSTICAS**
- III. **FICHAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO**
- IV. **FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

### LIBRO III

- I. ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA FRONTERA CON BURJASOT
- II. MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS
- III. MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO
- IV. OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN.

### LIBRO IV

- I. PLANOS DE ORDENACIÓN

**I. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA  
DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL  
TERRITORIO**

# LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

## DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

### DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

#### 1. Naturaleza y objeto

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio constituyen el documento que plasma los criterios y estrategias para:

1. Adecuar la ordenación municipal a la política territorial de la Generalitat y a la de las distintas políticas sectoriales.
2. Identificar los objetivos fundamentales del Plan en coherencia con la política urbanística y territorial municipal, diferenciándolos de sus previsiones susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.
3. Garantizar la sostenibilidad del municipio, la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, su desarrollo económico y la preservación de los valores naturales y culturales.

Forman parte de la ordenación estructural del Plan y por tanto, sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del municipio. Sus criterios tienen carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo y su modificación sustancial comportará la revisión del Plan. Al tratarse de determinaciones esenciales con vocación de permanencia, las futuras modificaciones de planeamiento deberán justificarse en el mejor cumplimiento de las mismas.

#### 2. Oportunidades de Valencia en su entorno territorial

La realidad de Valencia es metropolitana. La ciudad constituye el centro del Área Urbana Integrada de Valencia, tal como la define la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, que constituye una célula urbana de funcionamiento conjunto, formada por 58 municipios con una población que supera 1.700.000 habitantes. Más allá de ésta, la ciudad despliega un área funcional de 3.764,7 km<sup>2</sup> de superficie y 90 municipios, sobre la que ejerce una influencia significativa en lo relativo a flujos de trabajo, comercio, prestación de servicios y otros.

Cuenta con un gran potencial para convertirse en una de las zonas más dinámicas de su entorno nacional e incluso, internacional. Sus activos ambientales, la excelencia de su universidad, su ánimo emprendedor, su calidad de vida, su liderazgo en logística y transportes y el conjunto de núcleos urbanos que conforma su área metropolitana, constituyen factores de oportunidad para alcanzar una situación de liderazgo. Para ello, es necesario fomentar la innovación en sectores tradicionales, acentuar su tejido empresarial y apostar por otros sectores relacionados con las nuevas tecnologías, la cultura, la salud y otros y desarrollar nuevos productos turísticos asociados a los recursos del territorio, como La Albufera, su Huerta tradicional, el disfrute de las playas urbanas, el patrimonio cultural, los equipamientos de proyección internacional, las Fallas, los acontecimientos deportivos, el turismo de cruceros u otros recursos.

Además, el Área Urbana Integrada de Valencia debe conformar una estructura policéntrica y bien comunicada, de funcionamiento eficiente, que preserve la Infraestructura Verde de carácter metropolitano y desarrolle pautas de crecimiento que aseguren la sostenibilidad del territorio. Entre las oportunidades territoriales de Valencia destacan las siguientes:

1. Su posición geográfica en el arco mediterráneo y su buena comunicación
2. Los activos ambientales que la singularizan: La Albufera, la Huerta, el mar y el Río Turia
3. La importancia de su patrimonio cultural
4. Contenedores culturales de relieve internacional
5. La excelencia de su Universidad
6. Clima con elevado nivel de confort
7. Precios de la vivienda relativamente bajos
8. Contar con uno de los puertos más importantes del Mediterráneo
9. La riqueza de su cultura
10. La presencia de Valencia en el resto del mundo

#### 3. Problemas detectados en relación con la ordenación urbanística y territorial

Los principales problemas detectados en relación con la ordenación urbanística y territorial que justifican la revisión del planeamiento vigente son los siguientes:

- a) Problemática derivada de su realidad metropolitana que obliga a resolver algunos de sus problemas urbanísticos y territoriales en esta escala del territorio, en particular los relacionados con el transporte y las comunicaciones, las infraestructuras y los servicios.
- b) Ausencia de una protección efectiva de la Huerta de Valencia, que atienda al reconocimiento de su valor cultural, paisajístico y ambiental, y que instrumente aquellas fórmulas o recursos que contribuyan a su revitalización y su puesta en valor.
- c) Falta de integración efectiva de la ciudad con su frente marítimo.
- d) Insuficiencia del suelo de uso residencial y de usos económicos para atender las necesidades previsibles en el horizonte de planificación estratégica del Plan.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

- e) Existencia de demanda de viviendas sometidas a regímenes de protección pública no satisfecha.
- f) Dotación insuficiente de parque público por habitante de acuerdo con los estándares de calidad exigidos por la legislación urbanística.
- g) Obsolescencia de los usos industriales previstos por el planeamiento en determinados ámbitos, que permiten su reciclaje para otros usos ciudadanos.
- h) Adaptación de la protección de los espacios que cuentan con valores medioambientales a legislación o planeamiento específico.
- i) Crecimiento del puerto comercial y necesidad de resolver los problemas de interacción puerto-ciudad detectados.
- j) Existencia de tramas urbanas de valor histórico que necesitan actuaciones de regeneración económica, social y urbanística y de zonas degradadas que no se han ejecutado en el marco del Plan General de 1988.
- k) Existencia de una importante superficie de suelo dotacional público que no se ha ejecutado con el planeamiento vigente y cuya obtención por la ciudad no está garantizada.

### 4. Directrices relativas a la sostenibilidad

#### 4.1. Objetivos y directrices relativas a la Infraestructura Verde de Valencia

1. La Infraestructura Verde que define el Plan determina la estructura básica del término municipal de Valencia y su modelo de crecimiento, orientando su desarrollo e identificando las zonas que no deben ser urbanizados.
2. Sus funciones principales son garantizar la calidad de vida de los ciudadanos, la preservación de la biodiversidad y el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos. Del mismo modo, debe servir para acercar los espacios naturales y rurales al ámbito urbano, mediante una red de itinerarios peatonales y ciclistas que resuelvan su conexión con los parques urbanos y otros espacios de interés.
3. Constituirá el marco de referencia del desarrollo futuro de la ciudad y como consecuencia, la implantación de nuevos usos quedará limitada por sus necesidades de funcionamiento, mantenimiento y conservación. Por ello, la ordenación urbanística deberá garantizar su función territorial, paisajística, ambiental y cultural, limitando las actividades que pueden implantarse en cada uno de sus elementos.
4. La Infraestructura Verde se estructura atendiendo a la naturaleza y a la funcionalidad de los distintos elementos que la integran y estas DEUTs establecen los criterios que deben orientar las actuaciones que le afecten.

### 5. Directrices relativas a los elementos del medio natural

- Sus funciones específicas son mantener la capacidad de la naturaleza para regular los procesos naturales del territorio, preservar las áreas y hábitats naturales y proteger el patrón ecológico y los valores paisajísticos del lugar.
- El Plan clasifica estos suelos como suelo no urbanizable protegido e incorpora la normativa de protección adecuada a los valores de cada uno de ellos.
- Criterios que deben dirigir las actuaciones que afecten a estos espacios:
  - Cualquier actuación en estos espacios se realizará, con carácter general, de modo que no se limite su funcionalidad en el sistema continuo de la Infraestructura Verde, priorizando la protección de los ecosistemas naturales.
  - En el Parque Natural de la Albufera se fomentará su conocimiento y disfrute por la población, se procurará habilitar recorridos de acceso no motorizado a los espacios cuyas características lo permitan y se desarrollarán las posibilidades recreativas y de disfrute del medio que resulten compatibles con su protección.
  - En el entorno de las playas las actuaciones deben dirigirse a la materialización de la Vía Litoral. Las actuaciones que se lleven a cabo en el paseo marítimo garantizarán la permanencia de un recorrido continuo para el tránsito peatonal y ciclista. En las playas del Perellonet se procurará recuperar para el uso público la servidumbre de tránsito de la costa y su acondicionamiento para la materialización de una vía litoral continua y accesible para la población.

### 6. Directrices relativas a los elementos del medio rural

- Sus funciones son las de preservar la capacidad productora del territorio, proteger sus valores culturales y paisajísticos, mejorar el paisaje y revitalizar el patrimonio rural.
- El Plan clasifica estos suelos como suelo no urbanizable protegido y, atendiendo a sus valores específicos, los incluye en zonas de ordenación específicas.
- Criterios que deben dirigir las actuaciones que afecten a estos espacios:
  - Las actuaciones que les afecten deberán contribuir al mantenimiento del carácter agrícola del suelo, a su mejora paisajística y a la revitalización del patrimonio y elementos asociados a la actividad productiva.
  - Se fomentará la implantación de los nuevos usos que el Plan admite en la huerta, siempre que sean compatibles con el entorno y sirvan para su puesta en valor.
  - Se potenciará el conocimiento por la población de los valores de la huerta, de los BRLs y del patrimonio hidráulico protegido. Se procurará habilitar algunos de los caminos de huerta para el tránsito no motorizado, siempre que esto no afecte al desempeño de las actividades agrícolas, así como acondicionar espacios de estancia junto a elementos singulares de la huerta.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

### 7. Directrices en relación con los elementos del medio periurbano

- Los parques periurbanos deben resolver la transición entre el medio urbano y el mundo rural, mejorar el paisaje en el borde urbano y proveer nuevas zonas para el esparcimiento de la población.
- Criterios que deben dirigir las actuaciones que afecten a estos espacios:
  - La urbanización de estos parques compatibilizará su utilización para el esparcimiento con aquellas actividades vinculadas al conocimiento de la huerta y a la puesta en valor de su patrimonio cultural.
  - El sistema de parques periurbanos deberá ir acompañado del trazado de una red de itinerarios seguros (peatonales y ciclistas) que los conecten con los principales parques y jardines urbanos y otros espacios de interés.
  - Deberán integrar en su diseño los elementos existentes de valor patrimonial, cultural, etnológico o paisajístico existentes en ellos.
  - Se procurará configurar en unidad de proyecto el Parque Lineal de la Huerta previsto en Valencia con el previsto en el término de Alboraya.
  - La urbanización del Parque de Campanar deberá resolver la transición del Parque de Cabecera con el Parque Natural del Turia, recuperando de forma figurada, el antiguo lecho del río.
  - La urbanización del Parque de la Punta debe garantizar la conexión entre la ciudad y la huerta de En Corts habilitando conexiones peatonales y ciclistas.

### 8. Directrices en relación con los elementos del medio urbano

#### *Patrimonio cultural*

- Las funciones asignadas a estos elementos y a sus espacios asociados son promocionar y hacer accesible el patrimonio cultural.
- El Plan incluye a los espacios y elementos de valor cultural en las zonas de ordenación urbanística que corresponden a su calificación.
- Toda actuación que pueda afectarles deber contribuir a la mejora y puesta en valor del patrimonio cultural, al fomento de su conocimiento y a la mejora de la accesibilidad por la población.

#### *Sistema público de parques y jardines*

- Las zonas verdes urbanas tienen por objeto satisfacer las necesidades de esparcimiento de la población, mejorar el paisaje de la ciudad y contribuir al confort climático y a la mejora de la calidad del aire.

- El Plan integra los parques y jardines en zonas de calificación específica cuya finalidad es garantizar su función social y recreativa y su aportación medioambiental, y en este sentido deberán evaluarse las actuaciones que pudieran afectarles.
- El corredor visual constituido por el Jardín del Turia mantendrá su función como espacio de disfrute escenográfico de la ciudad. A tal efecto, se prohíben las transformaciones que alteren o empeoren la perspectiva visual dentro de la zona ajardinada o hacia los elementos del patrimonio cultural que se ubican en su entorno.

#### *Espacios asociados a dotaciones y equipamientos*

- Su función es garantizar la funcionalidad y la accesibilidad de los servicios públicos que se desarrollen en ellos.
- Criterios que deben dirigir las actuaciones que afecten a estos espacios:
  - Toda actuación que les afecte garantizara el mantenimiento de su carácter de espacios libres de edificación para el acceso al servicio público.
  - Se tenderá a su peatonalización siguiendo los principios de accesibilidad universal y se procurará la disposición cercana de paradas de transporte público y de aparcamientos para bicicletas.
  - Los proyectos que aborden aspectos relacionados con su diseño deberán considerar los criterios para la mejora de la accesibilidad en el entorno urbano que establecen estas DEUTs.

#### *Puntos de observación*

- Hacen posible la percepción del entorno territorial y las vistas más significativas de cada lugar, facilitando el conocimiento y valoración de los recursos paisajísticos y ayudando a comprender e interpretar la estructura espacial del territorio.
- Criterios que deben dirigir las actuaciones en el entorno de los puntos de observación:
  - En su entorno inmediato se impedirá la formación de pantallas artificiales hacia las vistas más relevantes, se prohibirá la edificación y la posibilidad instalar nuevos elementos que rompan la armonía del paisaje.
  - Cualquier actuación perceptible desde estos enclaves deberá mantener el carácter abierto del paisaje natural, rural o marino, la imagen de los conjuntos históricos o tradicionales y de los recorridos escénicos, salvo que se trate de actuaciones de mejora del paisaje o de integración paisajística, no admitiéndose la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos que limiten el campo visual o desfiguren esas perspectivas.
  - Se habilitarán itinerarios para hacerlos accesibles al público mediante modos de transporte no motorizado.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

- El espacio dedicado al mirador tendrá un tratamiento acorde con el entorno y el uso público-recreativo a que se destina.

### 9. Directrices en relación con los corredores de conexión

- Los corredores de conexión deben garantizar la continuidad física y visual de la Infraestructura Verde, interconectando sus espacios y facilitando la accesibilidad de los ciudadanos a los elementos que la configuran.

#### *Corredores ecológicos*

- El cometido de los corredores de conexión ecológicos es garantizar la efectividad de los procesos naturales del clima y del territorio y la continuidad de los ecosistemas biológicos. La función específica de cada corredor depende de su naturaleza.
- La función ecológica de los cauces fluviales es conducir las aguas superficiales procedentes del subsuelo, manantiales o lluvia, hasta su punto de desembocadura.
- La función ecológica de las playas es la de proteger la integridad de la costa frente a la acción de las mareas y los temporales marinos, así como la salvaguarda de los ecosistemas naturales de flora y fauna y de los procesos de regeneración dunar.
- El Plan clasifica estos espacios como suelo no urbanizable protegido y remite en sus normas a las disposiciones de su legislación sectorial que garantizan su funcionalidad en el sistema.

#### *Corredores funcionales*

- Los corredores funcionales deben resolver la comunicación entre los distintos espacios de la Infraestructura Verde y dotar de continuidad al sistema.
- El Plan incluye los corredores funcionales en distintas zonas de ordenación, debiendo garantizarse el mantenimiento de sus características de espacios libres y el desempeño de su función conectora.
- Criterios que deben dirigir las actuaciones que afecten a los corredores funcionales:
  - Los proyectos que aborden aspectos relacionados con el diseño de los corredores que discurran por suelo urbano deberán considerar los criterios para la mejora de la accesibilidad en el entorno urbano que establecen estas DEUTs.
  - En la ordenación del sector Vera I se integrará el trazado de la Vía Churra como conexión de la ciudad con la huerta norte.
  - En los corredores funcionales con la categoría de vías verdes y recorridos históricos se procurará la singularidad en su urbanización y una señalización adecuada que informe a los ciudadanos de su importancia y función.

- Se procurará configurar un anillo metropolitano que permita circunvalar la ciudad mediante modos de transporte no motorizado conectando los parques periurbanos y el medio rural con la playa y los Parques del Turia y de la Albufera.
- A partir de la red estructural de corredores funcionales la ordenación pormenorizada deberá definir otros de carácter secundario que se conviertan en articuladores del espacio público.

### 4.2. Utilización racional del suelo

#### 1. Criterios considerados en la clasificación de suelo urbanizable

El Plan ha mantenido la clasificación como suelo urbanizable prevista por el planeamiento vigente en aquellos terrenos que no han alcanzado el grado de ejecución suficiente para ser clasificados como suelo urbano.

A partir de la identificación de los espacios del territorio con valores ambientales, agrícolas, paisajísticos y culturales, que el Plan ha integrado en la Infraestructura Verde, ha propuesto el suelo urbanizable para usos residenciales y económicos, que debe satisfacer las necesidades previsibles en su horizonte de planificación estratégica, que alcanza el año 2030. Junto a ellos, también clasifica como suelo urbanizable la red primaria que debe completar la estructura del municipio y que se adscribe a las diferentes áreas de reparto para garantizar su obtención.

Estos crecimientos se han ubicado en suelos colindantes con la ciudad consolidada y bien comunicados, que cuentan con menor valor medioambiental y paisajístico. Del mismo modo, se ha pretendido que produzcan el menor impacto territorial y paisajístico, buscando intervenciones que minimicen la afección a los recursos paisajísticos del territorio.

#### 2. Ciudad compacta y uso intensivo del suelo

El modelo de ciudad que propone el Plan mantiene el carácter de ciudad compacta y uso intensivo del suelo de la ciudad actual, por considerar que es la que más se ajusta a los parámetros del desarrollo sostenible. Teniendo en cuenta el elevado valor cultural, paisajístico y ambiental de los suelos que rodean a la ciudad, se trata de un modelo que minimiza el consumo de suelo y por tanto, la ocupación de suelo de huerta, y que reduce la presión sobre el medio natural y rural.

Aprovecha las áreas de oportunidad que presenta la ciudad, acentuando sus espacios de centralidad urbana y realiza propuestas para el reciclaje de suelos urbanos cuyos usos han quedado obsoletos, como la recuperación para usos ciudadanos de la Marina Real, la reconversión del polígono de Vara de Quart o la reordenación del suelo portuario del frente de Nazaret para usos de interacción puerto ciudad.

Este modelo de ciudad fomenta la movilidad sostenible, al acortarse las distancias, provocando el incremento de los desplazamientos a pie o en bicicleta y reduciendo el



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

vehículo privado, con la mejora que ello supone para la calidad del aire y la reducción del consumo energético.

Por ello, todo nuevo desarrollo urbanístico que se produzca en la ciudad deberá adoptar criterios de ordenación que respondan al modelo de ciudad compacta y ocupación intensiva del suelo.

### 3. Criterios para la reclasificación de nuevo suelo urbanizable o urbano

Considerando el modelo territorial previsto en el horizonte temporal de 2030, no es previsible que surja la necesidad de incrementar la superficie de suelo urbanizable en el municipio. No obstante, el Plan declara compatible con sus determinaciones la incorporación al desarrollo urbanístico de los suelos no protegidos de uso agrícola clasificados junto a Castellar y Horno de Alcedo, en el supuesto de que se vean superadas sus previsiones y se justifique la necesidad de su reclasificación, siempre que se cumplan los siguientes criterios:

- Si se trata de un nuevo desarrollo urbanístico para uso residencial, el sector urbanizable deberá resolver un suplemento de Parque Público de 5 m<sup>2</sup>/habitante potencial.
- La ordenación responderá a un modelo de ciudad compacta y multifuncional y ocupación del suelo intensiva.
- El coeficiente de edificabilidad bruta no superará 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Del mismo modo, considera compatible con sus determinaciones la reclasificación como suelo urbano de suelo no protegido de uso agrícola, en zonas de borde de esas pedanías, siempre que se trate de actuaciones de pequeña entidad superficial que permita completar las tramas urbanas existentes u obtener suelos dotacionales.

En cualquier caso, el índice máximo de crecimiento por nuevos suelos urbanizables o urbanos no superará el 1% en relación con la superficie total de suelo urbano y suelo urbanizable que prevé este Plan estructural.

### 4. Secuencia del desarrollo territorial

El Plan no establece ninguna secuencia en su desarrollo territorial. Los sectores urbanizables serán independientes entre sí de manera que puedan incorporarse al proceso urbanizador siguiendo criterios de oportunidad, siempre que resuelvan las condiciones de conexión e integración que recogen sus fichas de planeamiento y gestión.

### 5. Erradicación de actividades industriales existentes en la Huerta

Se fomentará el traslado de actividades industriales existentes en la Huerta hacia los suelos urbanos o procedentes de desarrollos urbanizables donde resulten admisibles, así como la reconversión de sus edificaciones impropias con las fórmulas establecidas en normas urbanísticas.

### 6. Integración de Infraestructuras de servicios y de comunicaciones

- Las infraestructuras lineales tratarán de evitar la fragmentación y compartimentación de los espacios naturales y de huerta del área metropolitana.
- Se procurará la disposición de las infraestructuras lineales en pasillos y corredores, integrándolas en la estructura del territorio y resolviendo su compatibilidad con los usos del suelo, su impacto paisajístico e imposibilitando la formación de bolsas de huerta residuales.

### 4.3. Protección del Paisaje

Toda actuación con incidencia en el paisaje deberá considerar los criterios que se relacionan a continuación, para alcanzar los objetivos de calidad paisajística definidos en el Estudio de Paisaje y corregir los posibles conflictos visuales y paisajísticos que pudieran derivarse de la ordenación propuesta.

#### a) Criterios de protección visual

Los principales accesos a la ciudad y los miradores que se identifican como puntos de observación en el ámbito municipal, se tomarán en consideración a la hora de planificar y ordenar el territorio.

De este modo, cualquier actuación con incidencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola, rural o marítimo, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos y del entorno de los recorridos escénicos, no admitiéndose la construcción de elementos que limiten el campo visual o desfiguren tales perspectivas.

#### b) Directrices para la protección y puesta en valor de los recursos culturales de interés

Se promoverá la integración de los BICs en una red territorial y paisajística, impulsando la salvaguarda y ordenación de sus entornos visuales, funcionales e interpretativos.

#### c) Directrices para integración paisajística en bordes urbanos existentes

Como norma general, en las zonas de elevada calidad paisajística e incidencia visual se prohibirán usos con incidencia negativa en el paisaje, tales como vallas publicitarias, acopio incontrolado de materiales, almacenamiento de contenedores, etc.

Se mantendrá el arbolado de alineación existente junto a los caminos de la Huerta y el vinculado a las construcciones tradicionales.

Se protegerá con especial atención el paisaje en torno de aquellos hitos y elementos singulares de carácter natural como zonas húmedas, formaciones vegetales notables, árboles singulares y otros componentes del paisaje que aporten calidad escénica al mismo, realizándose una



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

remisión a los hitos y elementos singulares existentes en el Estudio de Paisaje como documento integrante del Plan General.

En los núcleos y barrios históricos de la ciudad, la conservación y mantenimiento del carácter existente se completará potenciando los recorridos peatonales y ciclistas del entorno urbano, mediante la correcta gestión de los existentes y la introducción de nuevos trazados que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados, los paisajes de alto valor del área metropolitana y los elementos significativos de la ciudad, completando la Infraestructura Verde de la ciudad .

En las restantes unidades de paisaje urbano, se cuidarán los bordes urbanos existentes y se integrarán los nuevos como zonas de transición entre la trama urbana y la huerta, ya que con ello se revaloriza la calidad de la imagen visual percibida desde unidades adyacentes del área metropolitana. Como medidas de integración paisajística y visual se diseñarán zonas ajardinadas integradas en el entorno y se aprovechará la Infraestructura Verde para ordenar los espacios de transición entre lo urbano y la huerta y los espacios intersticiales entre núcleos urbanos.

La morfología de los bordes y las soluciones para resolver la transición huerta-ciudad se adaptarán en cada caso concreto, según se trate de bordes permeables, bordes nítidos limitados por infraestructuras o bordes nítidos limitados por zonas verdes.

### d) Directrices para integración paisajística en nuevos bordes urbanos

Los nuevos bordes urbanos se diseñarán bajo criterios paisajísticos y visuales, de modo que también sirvan para la transición entre la huerta y la ciudad. En su diseño se tratará de ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, generando bordes permeables y evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales. En todo caso, primará la generación de nuevos espacios de calidad, que revaloricen el nuevo paisaje y su percepción externa.

El tratamiento de los nuevos bordes urbanos se realizará mediante un Estudio de integración paisajística, que analice la incidencia visual del desarrollo urbanístico y un Proyecto de integración paisajística que desarrolle la ejecución de las medidas a aplicar. Como indicaciones generales, se tendrá en consideración:

- La correcta ubicación de las zonas verdes y de los espacios de uso público.
- La preferencia por la asignación de alturas máximas de edificación de forma progresiva.
- La protección de los elementos del Catálogo de paisaje.

La ordenación pormenorizada de los nuevos sectores urbanizables preverá una distribución de las zonas verdes y de los espacios de uso público que favorezca la relación huerta-ciudad. Por un lado, se tenderá a su ubicación en el borde exterior del sector, delimitando el contorno de la ciudad y configurando un área de transición y amortiguación visual entre la edificación y la huerta. Por otro, se reservarán espacios para articular recorridos verdes que se adentren en la zona a urbanizar, pudiendo conectar con otros espacios de valor ecológico, cultural o visual .

### e) Directrices para integración paisajística de las infraestructuras viarias

- Integración paisajística de infraestructuras viarias
  - En la definición del trazado y diseño de la red viaria metropolitana, se primarán los requerimientos paisajísticos y visuales encaminados a conservar los elementos singulares existentes, minimizar los movimientos de tierra y los terraplenes resultantes, evitar el efecto barrera del paisaje o evitar la creación de espacios marginales.
  - En su diseño, se reservarán zonas para la introducción de elementos vegetales y mobiliario urbano de calidad, que doten de valor al nuevo espacio lineal generado. Deberá preverse también un itinerario para el tránsito peatonal y ciclista que vincule la infraestructura al uso público-recreativo.
- Delimitación de bordes urbanos nítidos a través de infraestructuras de transporte
  - Las infraestructuras viarias que actúan de borde de separación entre los espacios urbanos y la huerta, conforman un elemento de contención del desarrollo urbano.
  - Los bordes nítidos definidos por estas infraestructuras viarias, se diseñarán y dotarán de un tratamiento adecuado como zonas de transición, colindantes con espacios verdes y áreas de huerta con un elevado valor cultural, paisajístico y visual.
  - Para ello, se propone un diseño asimétrico que permita una conexión funcional y visual entre la trama urbana y la huerta. En la parte urbana, debe facilitar la conexión con la ciudad reservando espacios para el tránsito peatonal y ciclista, y utilizando vegetación para la separación física entre carril bici y aceras. En la parte colindante con la huerta, debe potenciar las vistas hacia el espacio rural mediante la provisión de espacios para el disfrute peatonal y un cerramiento integrado paisajísticamente que evite la apropiación de los cultivos.
  - En puntos estratégicos del territorio, próximos a caminos o itinerarios que den acceso a la huerta, se podrán ubicar Miradores o Puertas de entrada a L'Horta, donde se concentrará mobiliario urbano de calidad y paneles explicativos de las visuales ofrecidas, de los itinerarios rurales o del patrimonio cultural.
- Integración paisajística de otras infraestructuras
  - Se diseñarán corredores para la instalación conjunta de infraestructuras, minimizando la incidencia y fragmentación visual producida.
  - Siempre que sea posible, se procurará soterrar las líneas eléctricas aéreas, siendo esto obligatorio para las líneas de baja tensión. En cualquier caso, los apoyos de las líneas eléctricas aéreas (de media tensión) evitarán la afección a elementos patrimoniales.
  - La situación y diseño de las antenas y repetidores de las infraestructuras de telecomunicaciones, deberá integrarse en el paisaje.
  - Se podrán utilizar sistemas individuales de producción de energías renovables en edificaciones aisladas y al servicio de las mismas, siempre que queden integradas en la construcción y no afecten al paisaje.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

### DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

#### 4.4. Uso eficiente de los recursos hídricos

##### 1. Límite potencial de suministro de agua

El límite potencial de suministro de agua en Valencia se establece en 145,07 Hm<sup>3</sup>, que constituye el volumen máximo concesional con el que cuenta, lo que garantiza el suministro para satisfacer las necesidades de la población prevista en el horizonte temporal del Plan y la derivada de otros usos urbanos.

La disponibilidad futura de los caudales está garantizada por la propia naturaleza de las concesiones otorgadas por la Administración del Estado y la calidad del agua está asegurada por el tratamiento que recibe en las plantas potabilizadoras de La Presa y de El Realón.

El aseguramiento de los caudales necesarios para el desarrollo urbano, no precisa nuevas obras de infraestructura adicionales en las mencionadas plantas potabilizadoras. No obstante, ante el crecimiento metropolitano esperado, deberá actuarse en las mencionadas infraestructuras, anticipándose a las necesidades que puedan producirse.

En cuanto a las infraestructuras de nuevas aducciones y/o tuberías arteriales cuyos criterios quedan definidos en la Memoria justificativa y en los Planos de ordenación, se ejecutarán a medida que surja la necesidad de suministro con cada desarrollos previsto.

##### 2. Uso sostenible del agua

- Se fomentarán aquellas actuaciones que mejoren la eficiencia de la red de distribución de agua y contribuyan a su uso sostenible.
- La urbanización minimizará el sellado del suelo, favoreciendo la infiltración del agua de lluvia para agilizar su retorno al medio natural.
- Para satisfacer la demanda de usos secundarios, como el riego y el baldeo, además de la reutilización y reciclaje de aguas, se aprovechará la potencialidad del acuífero de la Plana de Valencia Norte que contiene aguas que, aunque carecen de la calidad adecuada para el uso de boca, son susceptibles de ser utilizadas para usos secundarios. Esto permitirá liberar recursos hídricos superficiales de mucha mejor calidad y aumentar el margen de seguridad en los caudales superficiales, en particular, en las épocas de sequía.
- Los nuevos sectores urbanizables se dotarán de doble red de agua, una para abastecimiento ciudadano y otra conectada con la red en baja municipal, para el riego de jardines.
- En la aplicación de fertilizantes y biocidas para el riego agrícola y de zonas verdes se fomentarán las buenas prácticas agrícolas para minorar el riesgo de contaminación de los acuíferos.
- Las masas de agua de los espacios naturales protegidos y zonas húmedas se protegerán de la contaminación mediante la aplicación de las medidas previstas en los planeamientos ambientales aplicables y en la legislación de aguas.

##### 3. Tratamiento y vertido de las aguas residuales

- Se prohíbe con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa.
- En los nuevos desarrollos urbanizables, se preverán redes separativas de evacuación de aguas residuales y pluviales, y en los existentes, se adecuarán siempre que sea posible. Los vertidos a la red municipal se ajustarán a la Ordenanza Municipal de Vertidos.
- Se permitirá la ejecución de las infraestructuras necesarias para la reutilización del agua depurada para el riego de zonas verdes o usos agrícolas.
- En aplicación de las disposiciones normativas vigentes, las directrices básicas que deben definir la futura red de saneamiento de la ciudad serán:
  - Garantizar el cumplimiento de las normas aplicables al tratamiento de aguas
  - Potenciar la reutilización de las aguas residuales
  - Impedir vertidos incontrolados a través de aliviaderos de aguas pluviales
  - Ordenar los vertidos al mar
  - Salvaguardar la calidad de las aguas de baño

#### 4.5. Protección del medio natural y del medio rural

##### 1. Criterios considerados en la clasificación del suelo no urbanizable

- El Plan clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que deben ser preservados permanentemente del proceso urbanizador. Pretende así, la protección de los activos ambientales que rodean la ciudad, así como de otros suelos que cuentan con valores agrícolas y paisajísticos,, manteniendo su carácter de corredor biológico y territorial en el sistema de espacios abiertos de escala metropolitana.
- De acuerdo con su estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que no resultan necesarios para el desarrollo previsto en su horizonte temporal, aunque dada su menor calidad ambiental respecto de otras zonas y su alta aptitud para usos urbanos, los configuran como áreas de reserva que podrán satisfacer necesidades futuras de la ciudad, en la línea de su consideración en el PATH.
- En esta clase de suelo, al amparo de la legislación sobre el suelo no urbanizable, establece diferentes categorías y zonas, atendiendo a los valores específicos de cada suelo y los objetivos de su protección.

##### 2. Estrategias y objetivos relacionados con la protección del medio natural y rural



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

Los objetivos perseguidos en este suelo son, con carácter general, la preservación de sus valores específicos y el mantenimiento de su función en la Infraestructura Verde. De manera específica, son los siguientes:

- Parque Natural de La Albufera y Área de Influencia del Parque Natural del Turia

Los objetivos de protección son los fijados en los Decretos de protección de cada Parque y en los documentos que los ordenan.

- Marjal de Rafalell y Vistabella

Los objetivos son la conservación y regeneración del ecosistema de humedal costero, por lo que sólo se permitirán los usos que contribuyan a dicha finalidad.

- Huerta de Valencia

El objetivo es preservar su carácter agrícola y su paisaje, protegiendo los elementos asociados a la actividad productiva, como forma sostenible de organización del territorio y de la economía agraria valenciana, y fomentar las acciones encaminadas a la recuperación del patrimonio cultural existente.

La conservación y restauración de los valores de la Huerta debe compaginarse con la explotación racional, ambiental, técnica y económica de la misma, única manera de garantizar su pervivencia a largo plazo y de conservar su valioso patrimonio etnográfico, arquitectónico e hidráulico. Por ello, se admitirán determinados usos de carácter terciario que se consideran compatibles con la actividad agrícola, que deben dinamizar la huerta y generar rentas complementarias. Del mismo modo, en la zona de Huerta que ha sufrido mayor transformación, se admiten usos dotacionales de carácter estratégico, vinculados a la adopción de medidas compensatorias que favorezcan su preservación y la recuperación de la actividad agraria.

- Suelos de protección agrícola y paisajística

Se pretende preservar su carácter agrícola y sus valores paisajísticos, y mantener su carácter de corredor biológico y territorial de conexión entre la huerta norte de Valencia y otros espacios de valor natural.

- Suelos de dominio público marítimo e hidráulico

El objetivo es el mantenimiento de su funcionalidad en la estructura territorial y la conservación de sus características, de acuerdo con su legislación reguladora.

### 4.6. Protección y puesta en valor del Patrimonio Cultural

1. Catalogación de bienes inmuebles

EL Plan incorpora un Catálogo Estructural que establece las determinaciones necesarias para garantizar la protección de los Bienes de Interés Cultural declarados y de aquellos inmuebles

merecedores de la consideración de Bien de Relevancia Local, por tener destacado valor cultural, histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico.

Se configura como un instrumento vivo, que se irá completando mediante planeamiento o estudios más específicos.

Deberá revisarse la catalogación de los elementos de segundo orden proveniente del Catálogo del PG88 y de otros catálogos posteriores, para su adaptación a los criterios establecidos en el Catálogo Estructural y en la legislación patrimonial.

2. Planeamiento de carácter patrimonial

- Deberá elaborarse el planeamiento especial necesario para la ordenación de los BICs y sus entornos de protección y adaptarse los existentes a los nuevos criterios de protección establecidos en la normativa patrimonial.

- Del mismo modo, deberá elaborarse planeamiento específico para la protección de los Núcleos Históricos Tradicionales, con el objeto de garantizar las señas históricas de la ciudad, proteger el patrimonio y establecer medidas que contribuyan su revitalización social y económica.

- En el caso del Monasterio de San Miguel de los Reyes, el Plan Especial deberá tener un alcance urbanístico-patrimonial, ya que además del objetivo principal de la protección, deberá incluir un estudio sobre la posible atribución de nuevos aprovechamientos y la delimitación de un ámbito de actuación integrada, que con criterios de mínimos, justifique la viabilidad económica de la ejecución de la ordenación que proponga, la obtención del suelo dotacional público que configurará el nuevo entorno urbano del Monasterio, la erradicación de las edificaciones impropias existentes en él y la urbanización necesaria para poner en valor el Bien protegido.

3. Promoción y puesta en valor del patrimonio cultural

- Se favorecerá la recuperación y conservación del patrimonio cultural mediante la provisión de los incentivos económicos que resulten necesarios.

- Se exigirá que las actuaciones de urbanización y de nueva planta en los entornos de los BICs y BRLs y en los NHTs armonicen con el entorno cultural y contribuyan a su puesta en valor.

- Se promocionarán los elementos de valor de la ciudad para su mejor conocimiento público y como recurso turístico-cultural.

### 4.7. La conservación y revitalización del Patrimonio Rural

- La conservación de los elementos del patrimonio rural declarados BICs o que tienen relevancia local, queda garantizada con su inclusión en el Catálogo Estructural de Elementos procedentes del Medio Rural. En tanto se elabore el Catálogo de segundo orden, el Plan mantiene la catalogación del planeamiento anterior.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

- Además de la protección patrimonial, se fomentará la implantación de actividades para su puesta en valor, como las relacionadas con la hostelería y el alojamiento rural, actividades de carácter educativo-cultural, museos y salas de exposiciones relacionadas con la huerta, etc., siempre que estén vinculadas al mantenimiento de la actividad agraria y a la restauración del patrimonio edificado.
- Aunque la red de vías pecuarias de Valencia no está clasificada, dado que su historia forma parte del legado cultural de la ciudad, se intentará integrar su trazado en la ordenación pormenorizada, recuperándolas para el tránsito peatonal y ciclista.

### 4.8. Prevención de riesgos naturales o inducidos

El Plan de Acción Territorial sobre el Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana señala las zonas inundables y establece el régimen de usos admisible. Al basarse en un estudio de escala regional admite la concreción del riesgo mediante estudios más específicos. El Plan incorpora como documentación complementaria un estudio de inundabilidad para la concreción del riesgo de inundación en el municipio, que actualiza el mapa de riesgo considerando las actuaciones estructurales ya realizadas o previstas por las Administraciones supramunicipales y que justifica la viabilidad de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos.

### 4.9. Ordenación del litoral

#### 1. Objetivos y estrategias para la ordenación y desarrollo de la zona litoral central

- El objetivo en esta zona litoral es terminar de definir lo que será la fachada marítima de Valencia y resolver su articulación con el resto de la ciudad. Para ello, la Marina Real debe constituirse en un nuevo espacio de centralidad urbana que actúe como una rótula que conecte las playas del norte y sur de la ciudad, con el Jardín del Turia, el Parque de Cabecera y el Parque Natural del Turia, a través de la Infraestructura Verde que define el Plan.

Junto al espacio portuario, el Delta Verde y los nuevos desarrollos previstos, deben dotar a esta zona litoral de una nueva morfología urbana de especiales características ambientales y paisajísticas.

- Se potenciará el nuevo espacio de centralidad urbana, mediante el fomento de las actividades y usos relacionados con el entorno marítimo, de modo que constituya una alternativa para el turismo náutico, así como con otros usos relacionados con actividades terciarias, culturales o de carácter tecnológico, innovador o formativo.

Se fomentarán todas las actuaciones que sirvan para mejorar su integración urbana y se elaborará un Proyecto Urbano que resuelva la continuidad física y paisajística de la Marina y su entorno inmediato y defina nuevos patrones de movimientos atendiendo a criterios de sostenibilidad.

- Se fomentarán las estrategias de integración entre el puerto y la ciudad, potenciando sus funciones urbanas relacionadas con la oferta lúdica, deportiva, recreativa, comercial y cultural. En particular se considerarán los siguientes criterios:
  - En el suelo portuario en contacto con el ámbito urbano, se procurará una cierta segregación de usos, de modo que se alejen los menos compatibles con el entorno residencial y se controlen los impactos paisajísticos que puedan producirse.
  - La ordenación de la zona portuaria en contacto con Nazaret resolverá su aislamiento de la actividad portuaria, mediante la incorporación de espacios libres de uso público y equipamientos de carácter público o privado e introducirá nuevos usos económicos generadores de empleo y mejora de la economía, que contribuyan a su revitalización.
- Se fomentarán las actuaciones que sirvan para la regeneración y revitalización de los poblados marítimos. En el caso de Nazaret, se elaborará un planeamiento que mejore su estructura urbanística, le dote de los servicios y equipamientos que resulten necesarios y proteja el patrimonio de interés cultural.

#### 2. Objetivos y estrategias para la ordenación y desarrollo de la zona litoral sur

- Mantenimiento y conservación de los valores naturales y paisajísticos del Parque Natural de la Albufera, fomentando su conocimiento y disfrute por la población.
- Recuperación de la imagen tradicional de las pedanías existentes en el Parque y mejora de la integración paisajística del resto de los enclaves urbanos.
- Evaluar alternativas para mejorar la accesibilidad desde la ciudad central e incorporar soluciones relacionadas con la mejora del transporte público, en colaboración con las administraciones competentes en la materia.
- Definir la sección viaria de la CV-500 y de una vía de servicio que discurra por la zona urbana y que absorba la circulación local, fijando los puntos de enlace con el tronco principal. En su diseño, intentará integrar reservas de aparcamiento y el trazado de un carril bici continuo. Deberá establecer las medidas necesarias para mejorar su integración paisajística.
- Concretar las condiciones mínimas, tanto cuantitativas como cualitativas, de los accesos a las zonas de playa y establecer los criterios para la recuperación para el uso público de las servidumbres de tránsito y de protección de la costa.
- En los ámbitos de planeamiento diferido que el Plan delimita deberán observarse además los siguientes criterios:
  - Deberá identificar aquellos ámbitos que pueden ejecutarse mediante actuaciones aisladas y aquellos que necesitan ejecutarse mediante actuaciones integradas.
  - En los ámbitos que no estén consolidados por la edificación, evaluará las necesidades de suelo dotacional, resolviendo su forma de obtención. Los aprovechamientos en estas zonas no excederán de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, de los que al menos un 10% se destinará a usos terciarios o de carácter dotacional. Se admitirán, únicamente, tipologías de edificación abierta, con un número máximo de plantas de cinco (PB + IV). Se prohíben



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

los desarrollos extensivos de vivienda unifamiliar, salvo que se trate de completar tramas urbanas donde ya exista esta tipología.

- Se admite la tramitación de Planes de reforma Interior de ámbito menor en las zonas que carecen de planeamiento pormenorizado, siempre que se ajusten a los criterios generales establecidos.

### 5. Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos

#### 5.1. Mejora de los entornos urbanos.

##### 1. Criterios generales para la mejora de la calidad del ambiente urbano

- Se fomentarán las medidas destinadas a lograr una mayor calidad del ambiente urbano mediante la disminución de la contaminación acústica y vibraciones, la reducción de la contaminación lumínica y de cualquier emisión o elemento que perturbe la calidad atmosférica, o cualquier otra de análoga naturaleza.
- En el planeamiento pormenorizado, el diseño y forma de los espacios públicos que deben configurar la imagen urbana del ámbito, prevalecerá sobre el diseño y la configuración de la edificación privada, quedando ésta subordinada a aquella.
- El entramado urbano se orientará de manera que permita la entrada y circulación de brisas dominantes en periodos de menor confort climático.
- Se procurará la construcción de arquitectura de calidad que aumente el patrimonio urbano de las ciudades, reforzando su valor cultural.

##### 2. Intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas

- Se continuarán los procesos de regeneración y rehabilitación de los conjuntos históricos y otras zonas de valor patrimonial de la ciudad, de acuerdo con las previsiones y estrategias de los planeamientos correspondientes y de los convenios suscritos para llevarlos a cabo, sin perjuicio de la necesidad de prever las inversiones necesarias para su ejecución y mantener las políticas públicas en materia de rehabilitación o de edificación de vivienda de protección pública, que garanticen la diversidad social en los barrios.
- Se procurará la adopción de medidas públicas específicas para la rehabilitación del patrimonio edificado y la edificación de los solares vacantes en estos ámbitos.
- Se procederá al estudio pormenorizado de aquellas áreas degradadas que no se han ejecutado en el marco del PG88, revisando su ordenación pormenorizada, con objeto de resolver su viabilidad económica.
- Se fomentará el traslado de las actividades industriales existentes junto a zonas residenciales que resulten incompatibles y su sustitución por usos de carácter terciarios o dotacional.

##### 3. Criterios para la mejora de la accesibilidad en el entorno urbano

El Planeamiento pormenorizado deberá considerar las directrices siguientes:

- Fomentará los tejidos urbanos que mejoren la movilidad no motorizada, recuperando la calle para el peatón e integrará los equipamientos y servicios que generen muchos desplazamientos.
- Las actuaciones en suelos urbanos considerarán la existencia de centralidades de barrio, mejorando sus condiciones de accesibilidad. Del mismo modo, en los nuevos desarrollos se diseñarán espacios de centralidad urbana, conectados mediante una red peatonal con las zonas colindantes y con la Infraestructura Verde de la ciudad.
- La ordenación de suelos de uso residencial garantizará la existencia de usos económicos en el ámbito, debiendo destinar a estos usos al menos el 10% de la edificabilidad total prevista. Del mismo modo, abogará por una diversidad de tipologías edificatorias que puedan satisfacer demandas diversas.

Los proyectos que aborden aspectos relacionados con el diseño urbano y los proyectos de urbanización del espacio público deberán ajustarse a las siguientes directrices:

- Las actuaciones de urbanización del espacio público diferenciarán las áreas de estancia y reposo, las zonas de tránsito peatonal y ciclista y aquellas áreas destinadas a modos de transporte motorizado. En las zonas correspondientes al peatón se prestará especial atención a la adecuación y calidad de la pavimentación, el alumbrado el arbolado y jardinería.
- En la urbanización de bulevares se buscará la continuidad peatonal y ciclista minimizando las interrupciones motivadas por la intersección con otras vías. Se procurará que la sección destinada a calzada no supere el 60% del total de la vía
- En el diseño de la red viaria secundaria se favorecerá la recuperación de la calle por el peatón, mediante la ampliación de aceras, la dotación de arbolado, la mejora de la disposición del mobiliario urbano y la mejora de la accesibilidad para personas de movilidad reducida. En cualquier caso, este diseño deberá resolver los espacios necesarios para la carga y descarga de mercancías.
- Las actuaciones de reurbanización que afecten a entornos de BICs y a los Núcleos Históricos Tradicionales tenderán a la peatonalización del espacio de uso público.
- La urbanización en el entorno de colegios debe resolver la accesibilidad peatonal segura a través del diseño de caminos escolares.
- En las estaciones de transporte público metropolitano, en los equipamientos de la red primaria y en aquellos otros centros que generen atracción de personas, se habilitarán zonas específicas para aparcamiento de bicicletas.
- La definición del trazado y condiciones de los itinerarios peatonales principales que define el Plan se realizará mediante un Proyecto Urbano específico, que garantice el desplazamiento peatonal continuo a lo largo de todo el itinerario y el tipo de acondicionamiento de cada tramo, en función de las necesidades de otros modos de



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

transporte. No se considerará una modificación el ajuste de su trazado, siempre que se mantengan los puntos de origen y destino.

- A partir de esta red estructural de itinerarios peatonales, la ordenación pormenorizada deberá definir otros itinerarios de carácter local, que relacionen las zonas verdes, los equipamientos y los espacios de estancia, de modo que se conviertan en elementos articuladores del espacio público de la zona.
- Se elaborará una ordenanza específica relativa a la urbanización del espacio público, en la que se establezcan los criterios de diseño urbano necesarios para dar cabida al transporte público, el peatón, la bicicleta y el vehículo privado. En cualquier caso, la urbanización del espacio viario debe resolver la accesibilidad universal atendiendo a la normativa relativa a la accesibilidad en el medio urbano.

### 5.2. Transporte público

- En el planeamiento y en las políticas municipales relacionadas con el transporte público se velará por la integración en la ordenación de las redes de transporte público metropolitano y por la mejora de la intermodalidad con otros modos de transporte. Se procurará la previsión de aparcamientos disuasorios *Parks and Ride* en las estaciones de metro, que resuelvan la intermodalidad entre el tráfico privado y transporte público. Del mismo modo, se procurará el establecimiento de paradas de autobuses urbanos junto a las de metrobús, metro, tranvía o ferrocarril.
- En el viario estructural de la ciudad, se optará preferiblemente por la reserva de espacio específico para el transporte público, mediante la previsión de carriles exclusivos para autobuses, de modo que se priorice su utilización frente al vehículo privado y se contribuya a la mejora de su velocidad comercial.
- En la ordenación del suelo urbanizable deberán reservarse los suelos necesarios para la implantación de transporte público, siguiendo las indicaciones de las administraciones que los gestionan.
- Los nuevos crecimientos urbanísticos cuando generen nuevas demandas de transporte público, accesibilidad o movilidad, deberán asumir los costes de construcción o ampliación de las infraestructuras necesarias para satisfacerlas.

### 5.3. Equipamientos y dotaciones públicas

Con carácter general, se pretende incrementar la utilización y disfrute de las dotaciones públicas por los ciudadanos, mejorando la situación actual e implementar estrategias que permitan la prestación mancomunada de determinados servicios.

#### 1. Parques públicos

El Plan mejora el ratio de zona verdes de carácter estructural por habitante optando por un sistema de parques periurbanos, que además de cubrir las necesidades de esparcimiento de la población, cumplirá una función territorial en el entramado de la Infraestructura Verde:

- Parques periurbanos al norte de la ciudad central: Se pretende configurar un sistema verde continuo a lo largo de la Ronda Norte, que debe servir de transición entre la ciudad y la Huerta y configurar un gran Parque Lineal de la Huerta que canalice el conocimiento ciudadano hacia estos suelos de alta productividad agrícola. Esta propuesta se complementa con el parque también lineal previsto en Alboraya, por lo que este sistema verde adquirirá dimensión metropolitana de gran impacto territorial.

El Plan Especial de San Miguel de los Reyes deberá resolver la transición entre el Parque Lineal de la Huerta y la huerta de Poble Nou. Del mismo modo, en el diseño de la futura V-30 norte, se procurará garantizar la continuidad del sistema verde que propone el Plan y su conexión con el Parque de Benicalap.

- Parque de Benimamet: Obedece a la necesidad de establecer una zona de amortiguación de las autovías que enmarcan el nuevo desarrollo urbanístico.
- Parque de Campanar: Deberá completar el Parque de Cabecera y mejorar la conexión del Jardín del Turia con el Parque Natural del Turia, facilitando la integración de la Infraestructura Verde de carácter local, en la de carácter metropolitano.
- Parque de la Punta: Deberá permitir la conexión entre el Delta verde y el Jardín del Turia, con la Huerta de la Punta y la Albufera.

#### 2. Equipamientos de carácter estructural

Se fomentará la mejora de la accesibilidad a estos equipamientos, y en particular, a los grandes equipamientos metropolitanos o de mayor proyección de la ciudad, como la Ciudad de las Artes y las Ciencias, el Oceanográfico, el Palacio de Congresos, la Ciudad de la Justicia o el nuevo hospital de La Fe.

#### 3. Directrices en relación con la red secundaria de dotaciones públicas.

- Constituye un objetivo del Plan la elaboración de un mapa global de dotaciones públicas, atendidas las carencias que se detecten en el Plan Estratégico de Barrios, que servirá para programar en el tiempo, la obtención de los suelos dotacionales vinculados a la implantación de los equipamientos necesarios.
- Deberán analizarse los mecanismos que para la obtención de suelo dotacional habilite la legislación urbanística, así como la posible delimitación de unidades de ejecución para garantizar su obtención gratuita por la administración.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

- En la ordenación pormenorizada, la ubicación de las dotaciones públicas obedecerá a criterios de centralidad en la ordenación, accesibilidad y representatividad del espacio en el que se localicen.

### 5.4. Acceso a la vivienda

Garantizar el acceso a una vivienda digna constituye una de las principales cuestiones que debe resolver la planificación de la ciudad. Partiendo de la existencia de una demanda de vivienda protegida en el término municipal, conforme puede extrapolarse del Estudio de necesidades de vivienda al horizonte temporal del Plan, se establece la exigencia tanto en los nuevos desarrollos residenciales, como en las unidades de ejecución en suelo urbano, de una reserva mínima del 50% de la edificabilidad residencial, para la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Esta exigencia en todos los sectores y unidades de ejecución, equilibrará adecuadamente su distribución en el territorio, lo que contribuirá a la mejora de la cohesión social en la ciudad, y evitará la creación de barrios marginales que propician la segregación social. Se pretende así contribuir a lo que debe ser la principal seña de identidad de la ciudad, la diversidad, la mezcla de usos, actividades y tipologías, que evite la aparición de ambientes demasiado homogéneos o empobrecedores y que favorezca la coexistencia cultural y social.



## II. NORMAS URBANÍSTICAS

# LA REVISION SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

## TITULO PRELIMINAR

### CAPITULO ÚNICO: GENERALIDADES

- Artículo 1.-** Objeto y ámbito del Plan General  
**Artículo 2.-** Alcance de las Normas Urbanísticas  
**Artículo 3.-** Ordenación estructural y ordenación pormenorizada  
**Artículo 4.-** Vigencia del Plan General  
**Artículo 5.-** La revisión del Plan. Indicadores que la determinan  
**Artículo 6.-** Modificación del Plan General  
**Artículo 7.-** Documentación del Plan General  
**Artículo 8.-** Interpretación del Plan General

## TÍTULO PRIMERO: DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 9.-** Estructura del territorio  
**Artículo 10.-** Régimen Urbanístico del suelo

### CAPÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Artículo 11.-** Clases de suelo  
**Artículo 12.-** Suelo urbano  
**Artículo 13.-** Suelo urbanizable  
**Artículo 14.-** Suelo no urbanizable

### CAPÍTULO TERCERO: DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- Artículo 15.-** Concepto de zona de ordenación urbanística  
**Artículo 16.-** Relación de las zonas de ordenación

## TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

### CAPÍTULO PRIMERO: EL DESARROLLO DEL PLAN

- Artículo 17.-** Instrumentos de desarrollo de la ordenación estructural  
**Artículo 18.-** Iniciativa en la formulación del planeamiento  
**Artículo 19.-** Planes Especiales  
**Artículo 20.-** Planes de Reforma Interior  
**Artículo 21.-** Estudios de Detalle  
**Artículo 22.-** Planes Parciales

### CAPÍTULO SEGUNDO: LA EJECUCIÓN DEL PLAN

- Artículo 23.-** Formas de ejecución del Plan  
**Artículo 24.-** Ejecución del suelo urbano mediante actuaciones aisladas.  
**Artículo 25.-** Ejecución del suelo urbano mediante actuaciones integradas  
**Artículo 26.-** Ejecución del suelo urbanizable

### CAPÍTULO TERCERO: CONDICION JURIDICA DE SOLAR

- Artículo 27.-** Definición de solar  
**Artículo 28.-** Ámbito vial de servicio a la parcela  
**Artículo 29.-** Otras condiciones exigibles al solar

### CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES FUERA DE ORDENACIÓN

- Artículo 30.-** Fuera de ordenación  
**Artículo 31.-** Conceptos  
**Artículo 32.-** Reserva mínima de aparcamiento  
**Artículo 33.-** Aumentos de volumen en edificios en situación de Fuera de ordenación

### CAPÍTULO QUINTO: ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

- Artículo 34.-** Generalidades  
**Artículo 35.-** Área de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano consolidado  
**Artículo 36.-** Área de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano no consolidado  
**Artículo 37.-** Área de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable



## LA REVISION SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### TÍTULO TERCERO: INFRAESTRUCTURA VERDE Y SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

#### CAPÍTULO PRIMERO: CONCEPTO Y ÁMBITO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

- Artículo 38.-** Infraestructura Verde de Valencia  
**Artículo 39.-** Naturaleza urbanística  
**Artículo 40.-** Delimitación

#### CAPÍTULO SEGUNDO: FUNCIONES Y ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

- Artículo 41.-** Función principal  
**Artículo 42.-** Clasificación de los espacios que la integran  
**Artículo 43.-** Espacios del patrimonio natural  
**Artículo 44.-** Espacios del patrimonio rural  
**Artículo 45.-** Espacios del patrimonio cultural  
**Artículo 46.-** Sistema público de parques y jardines  
**Artículo 47.-** Espacios asociados a dotaciones y equipamientos  
**Artículo 48.-** Puntos de observación  
**Artículo 49.-** Corredores de conexión  
**Artículo 50.-** Corredores ecológicos  
**Artículo 51.-** Corredores funcionales

### TÍTULO CUARTO: CLASIFICACION DE LOS USOS Y TIPOS EDIFICATORIOS

#### CAPÍTULO PRIMERO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

- Artículo 52.-** Alcance  
**Artículo 53.-** Clasificación de los usos según su adecuación  
**Artículo 54.-** Clasificación de los usos según su presencia en los edificios  
**Artículo 55.-** Clasificación de los usos según su naturaleza  
**Artículo 56.-** Clasificación de los usos según su función  
**Artículo 57.-** Resumen general de la clasificación de los usos según su función

#### CAPÍTULO SEGUNDO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

- Artículo 58.-** Concepto de tipología edificatoria  
**Artículo 59.-** Clasificación de las tipologías edificatorias  
**Artículo 60.-** Resumen general de la clasificación de las tipologías edificatorias

### TÍTULO QUINTO: ZONAS DE ORDENACION DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, TERCIARIO E INDUSTRIAL

#### CAPÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES

- Artículo 61.-** Determinaciones de carácter estructural y pormenorizado

#### CAPÍTULO SEGUNDO: ZONAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL

- Artículo 62.-** Identificación

#### SECCIÓN 1º: Zona Conjunto histórico (BIC- CHP)

- Artículo 63.-** Definición y ámbito  
**Artículo 64.-** Subzonas  
**Artículo 65.-** Subzona CHP-1 Ciutat Vella  
**Artículo 66.-** Subzona CHP-2 Primer Ensanche  
**Artículo 67.-** Subzona CHP-3 Núcleo Original del Ensanche del Cabañal

#### SECCIÓN 2º: Zona Núcleo histórico tradicional (BRL-NHT)

- Artículo 68.-** Definición y ámbito  
**Artículo 69.-** Subzonas  
**Artículo 70.-** Subzona NHT-1 BENIFARAIG  
**Artículo 71.-** Subzona NHT-2 BENIFERRI  
**Artículo 72.-** Subzona NHT-3 BENIMACLET  
**Artículo 73.-** Subzona NHT-4 BENIMÁMET  
**Artículo 74.-** Subzona NHT -5 BORBOTÓ  
**Artículo 75.-** Subzona NHT-6 EL GRAO  
**Artículo 76.-** Subzona NHT-7 CAMPANAR  
**Artículo 77.-** Subzona NHT-8 CARPESA  
**Artículo 78.-** Subzona NHT-9 CASAS DE BÀRCENA  
**Artículo 79.-** Subzona NHT-10 CASTELLAR  
**Artículo 80.-** Subzona NHT-11 EL PALMAR  
**Artículo 81.-** Subzona NHT-12 MAHUELLA  
**Artículo 82.-** Subzona NHT-13 MASSARROJOS  
**Artículo 83.-** Subzona NHT-14 NAZARET  
**Artículo 84.-** Subzona NHT-15 PATRAIX  
**Artículo 85.-** Subzona NHT-16 ORRIOLS  
**Artículo 86.-** Subzona NHT-17 RUZAFÀ  
**Artículo 87.-** Subzona NHT-18 SAN ISIDRO



## LA REVISION SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### SECCIÓN 3ª : Zona Ensanche (ENS)

- Artículo 88.-** Definición y ámbito  
**Artículo 89.-** Subzonas  
**Artículo 90.-** Subzona ENS-1 Ensanche de la ciudad  
**Artículo 91.-** Subzona ENS-2 Ensanche protegido  
**Artículo 92.-** Subzona ENS-3 Ensanche con planeamiento diferido

### SECCIÓN 4ª : Zona Edificación Abierta (EDA)

- Artículo 93.-** Definición y ámbito  
**Artículo 94.-** Subzonas  
**Artículo 95.-** Subzona EDA-1 Edificación Abierta  
**Artículo 96.-** Subzona EDA-2 Edificación abierta con planeamiento asumido o diferido

### SECCIÓN 5ª : Zona Barrios, Poblados y Pedanías (POB)

- Artículo 97.-** Definición y ámbito  
**Artículo 98.-** Subzonas  
**Artículo 99.-** Subzona POB-1 BENIFARAIG  
**Artículo 100.-** Subzona POB-2 BENIFERRI  
**Artículo 101.-** Subzona POB-3 BENIMACLET  
**Artículo 102.-** Subzona POB-4 BENIMÁMET  
**Artículo 103.-** Subzona POB-5 BORBOTÓ  
**Artículo 104.-** Subzona POB-6 CABAÑAL-CAÑAMELAR  
**Artículo 105.-** Subzona POB-7 CAMPANAR  
**Artículo 106.-** Subzona POB-8 CARPESA  
**Artículo 107.-** Subzona POB-9 CASAS DE BÁRCENA  
**Artículo 108.-** Subzona POB-10 CASTELLAR  
**Artículo 109.-** Subzona POB-11 EL PALMAR  
**Artículo 110.-** Subzona POB-12 LA TORRE  
**Artículo 111.-** Subzona POB-13 MASSARROJOS  
**Artículo 112.-** Subzona POB-14 OLIVERAL  
**Artículo 113.-** Subzona POB-15 PATRAIX

### SECCIÓN 6ª : Zona Unifamiliar (UFA)

- Artículo 114.-** Definición y ámbito  
**Artículo 115.-** Subzonas  
**Artículo 116.-** Subzona UFA-1 Vivienda unifamiliar tipo Casas de Poble  
**Artículo 117.-** Subzona UFA-2 Vivienda unifamiliar en hilera  
**Artículo 118.-** Subzona UFA-3 Vivienda unifamiliar aislada  
**Artículo 119.-** Subzona UFA-4 Vivienda unifamiliar con planeamiento asumido

### CAPÍTULO PRIMERO: ZONAS DE USO GLOBAL TERCIARIO

- Artículo 120.-** Identificación

### SECCIÓN 1ª : Zona Feria de Muestras (TER1)

- Artículo 121.-** Definición y ámbito

### SECCIÓN 2ª : Zona de Concentración Comercial (TER2)

- Artículo 122.-** Definición y ámbito  
**Artículo 123.-** Subzonas  
**Artículo 124.-** Subzona TER2-1 ARENA  
**Artículo 125.-** Subzona TER2-2 AQUA  
**Artículo 126.-** Subzona TER2-3 AVENIDA DE FRANCIA  
**Artículo 127.-** Subzona TER2-4 MONTEOLIVETE  
**Artículo 128.-** Subzona TER2-5 NUEVO CENTRO  
**Artículo 129.-** Subzona TER2-6 FUENTE DE SAN LUIS  
**Artículo 130.-** Subzona TER2-7 CAMPANAR

### SECCIÓN 3ª : Zona terciaria con planeamiento asumido o diferido (TER3)

- Artículo 131.-** Definición y ámbito  
**Artículo 132.-** Subzonas  
**Artículo 133.-** Subzona TER3-1 VARA DE QUART  
**Artículo 134.-** Subzona TER3-2 VARA DE QUART  
**Artículo 135.-** Subzona TER3-3 VARA DE QUART  
**Artículo 136.-** Subzona TER3-4 HORNO DE ALCEDO  
**Artículo 137.-** Subzona TER3-5 MAHUELLA  
**Artículo 138.-** Subzona TER3-6 AUSIAS MARCH  
**Artículo 139.-** Subzona TER3-7 SECTOR TER-3 BURJASOT  
**Artículo 140.-** Subzona TER3-8 TBE BURJASOT (UE)  
**Artículo 141.-** Subzona TER3-9 SECTOR TER-2 BURJASOT

### CAPÍTULO SEGUNDO: ZONAS DE USO GLOBAL INDUSTRIAL (IND)

- Artículo 142.-** Identificación

### SECCIÓN 1ª : Zona Enclaves artesanales y talleres (IND1)

- Artículo 143.-** Definición y ámbito

### SECCIÓN 2ª : Zona industrial con planeamiento asumido o diferido (IND2)

- Artículo 144.-** Definición y ámbito  
**Artículo 145.-** Subzonas  
**Artículo 146.-** Subzona IND2-1 TABERNES BLANQUES  
**Artículo 147.-** Subzona IND2-2 MERCAVALENCIA  
**Artículo 148.-** Subzona IND2-3 HORNO DE ALCEDO  
**Artículo 149.-** Subzona IND2-4 POLÍGONO VARA DE QUART  
**Artículo 150.-** Subzona IND2-5 FAITANAR

### SECCIÓN 3ª : Zona de actividades logísticas (IND3)

- Artículo 151.-** Definición y ámbito



## LA REVISION SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### **TÍTULO SEXTO: ZONAS DE ORDENACIÓN DE USO GLOBAL DOTACIONAL O MIXTO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES**

- Artículo 152.-** Elementos de la Red Primaria de dotaciones  
**Artículo 153.-** Clasificación de los elementos de la red primaria de dotaciones  
**Artículo 154.-** Determinaciones de carácter estructural y pormenorizado  
**Artículo 155.-** Actuaciones de planeamiento de carácter singular  
**Artículo 156.-** Cómputo de la red primaria a efectos del cálculo del índice de edificabilidad bruta y estándares dotacionales  
**Artículo 157.-** Aparcamiento privado en el subsuelo de terrenos de dominio público

#### **CAPÍTULO SEGUNDO: RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

##### **SECCIÓN 1º : Red Primaria Viaria (PRV)**

- Artículo 158.-** Definición y ámbito

##### **SECCIÓN 2º : Red Primaria de Infraestructuras de transporte (PTR)**

- Artículo 159.-** Definición y ámbito  
**Artículo 160.-** PTR-1 Red Primaria de Transporte Público Urbano  
**Artículo 161.-** PTR-2 Red Primaria de Transporte Ferroviario  
**Artículo 162.-** PTR-3 Red Primaria de Servicio Portuario  
**Artículo 163.-** PTR-4 Red Primaria de Transporte Interurbano  
**Artículo 164.-** PTR-5 Red Primaria de Servicio Aeroportuario

##### **SECCIÓN 3º : Red Primaria de zonas verdes (PQL/PJL)**

- Artículo 165.-** Definición y ámbito  
**Artículo 166.-** PQL-1 Red Primaria de Parques Metropolitanos  
**Artículo 167.-** PQL-2 Red Primaria de Parques Urbanos  
**Artículo 168.-** PQL-3 Red Primaria de Parques Forestales  
**Artículo 169.-** PQL-4 Red Primaria de Parques De Uso Deportivo  
**Artículo 170.-** PQL-5 Red Primaria de Parques Históricos  
**Artículo 171.-** PJL Red Primaria de Jardines

##### **SECCIÓN 4º : Red Primaria educativo-universitaria (PEC)**

- Artículo 172.-** Definición y ámbito

##### **SECCIÓN 5º : Red Primaria educativa de Tabernes Blanques (PEC Tabernes)**

- Artículo 173.-** Definición y ámbito

##### **SECCIÓN 6º : Red Primaria de servicios públicos (PSP)**

- Artículo 174.-** Definición y ámbito  
**Artículo 175.-** PSP-1 Red Primaria de Servicios Públicos Deportivos  
**Artículo 176.-** PSP-2 Red Primaria de Servicios Públicos de carácter Socio-Cultural  
**Artículo 177.-** PSP-3 Red Primaria de Servicios Públicos Sanitario-Asistenciales  
**Artículo 178.-** PSP-4 Red Primaria de Servicios Públicos Administrativo-Institucionales  
**Artículo 179.-** PSP-5 Red Primaria de Servicios Públicos de Mercado Municipal  
**Artículo 180.-** PSP-6 Red Primaria de Servicios Públicos de Carácter Religioso  
**Artículo 181.-** PSP-7 Red Primaria de Servicios Públicos de Vivienda Asistencial  
**Artículo 182.-** PSP-8 Red Primaria de Servicios Dotacionales Múltiples  
**Artículo 183.-** PSP-9 Red Primaria de Servicios del Gremio Artesano de Artistas Falleros

##### **SECCIÓN 7º : Red Primaria de servicios urbanos (PSR)**

- Artículo 184.-** Definición y ámbito  
**Artículo 185.-** PSR-1 Red Primaria del Servicio Público de Bomberos  
**Artículo 186.-** PSR-2 Red Primaria del Servicio Público de Cementerio  
**Artículo 187.-** PSR-3 Red Primaria de Defensa y Fuerzas de Seguridad

##### **SECCIÓN 8º : Red Primaria de infraestructuras básicas y servicios (PID)**

- Artículo 188.-** Definición y ámbito  
**Artículo 189.-** PID-1 Red Primaria de Abastecimiento de Agua  
**Artículo 190.-** PID-2 Red Primaria de producción y suministro de Energía Eléctrica  
**Artículo 191.-** PID-3 Red Primaria de Saneamiento, Drenaje y Depuración de Aguas Residuales  
**Artículo 192.-** PID-4 Red Primaria de Tratamiento y Eliminación de Residuos Sólidos  
**Artículo 193.-** PID-5 Red Primaria de Correos y Telecomunicaciones  
**Artículo 194.-** PID-6 Red Primaria de Abastecimiento de Hidrocarburos

#### **CAPÍTULO TERCERO: RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PRIVADA**

- Artículo 195.-** Condiciones particulares aplicables a las dotaciones de titularidad privada

#### **CAPÍTULO CUARTO: ZONA DE ACTUACIONES SINGULARES (ASG)**

- Artículo 196.-** Definición y ámbito  
**Artículo 197.-** Subzonas  
**Artículo 198.-** Subzona ASG-1 San Miguel de los Reyes  
**Artículo 199.-** Subzona ASG-2 Paseo Marítimo  
**Artículo 200.-** Subzona ASG-3 Ciudad de las Ciencias  
**Artículo 201.-** Subzona ASG-4 Ciudad Sanitaria La Fe  
**Artículo 202.-** Subzona ASG-5 Marina Real  
**Artículo 203.-** Subzona ASG-6 Campus de la Universidad Politécnica de Valencia  
**Artículo 204.-** Subzona ASG-7 Campus de la Universidad de Valencia de los Naranjos



## LA REVISION SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### **TÍTULO SÉPTIMO: ZONAS DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 205.-** Definición y categorías  
**Artículo 206.-** Determinaciones de las zonas en suelo no urbanizable  
**Artículo 207.-** Parcelaciones en suelo no urbanizable  
**Artículo 208.-** Normas aplicables a las edificaciones  
**Artículo 209.-** Servicios mínimos necesarios para la implantación de nuevos usos

#### **CAPÍTULO SEGUNDO: ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

- Artículo 210.-** Identificación de las zonas

#### **SECCIÓN 1ª : Suelo no urbanizable protegido – Zona de Dominio público marítimo-terrestre (SNUP – DPM)**

- Artículo 211.-** Delimitación y régimen de usos y aprovechamiento

#### **SECCIÓN 2ª : Suelo no urbanizable protegido – Zona de Dominio público hidráulico (SNUP-DPH)**

- Artículo 212.-** Delimitación y régimen de usos y aprovechamiento

#### **SECCIÓN 3ª : Suelo no urbanizable protegido – Zona de protección ecológica y medioambiental (SNUP-PM)**

- Artículo 213.-** Definición y ámbito  
**Artículo 214.-** Subzonas  
**Artículo 215.-** Subzona PM-1 Parque Natural de la Albufera  
**Artículo 216.-** Subzona PM-2 Área de influencia del Parque Natural del Turia  
**Artículo 217.-** Subzona PM-3 Marjal de Rafalell y Vistabella.

#### **SECCIÓN 4ª : Suelo no urbanizable protegido – Zona de protección especial para la huerta (SNUP-PH)**

- Artículo 218.-** Identificación  
**Artículo 219.-** Régimen general de la huerta  
**Artículo 220.-** Subzonas

#### **SECCIÓN 5ª : Subzona PH-1 Huerta protegida grado 1**

- Artículo 221.-** Ámbito.  
**Artículo 222.-** Usos dominantes  
**Artículo 223.-** Usos compatibles  
**Artículo 224.-** Usos prohibidos

#### **SECCIÓN 6ª : Subzona PH-2 Huerta protegida grado 2**

- Artículo 225.-** Ámbito  
**Artículo 226.-** Usos dominantes  
**Artículo 227.-** Usos compatibles  
**Artículo 228.-** Usos prohibidos

#### **SECCIÓN 7ª : Suelo no urbanizable protegido – Zona de protección agrícola y paisajística (SNUP-PAP)**

- Artículo 229.-** Ámbito  
**Artículo 230.-** Usos dominantes  
**Artículo 231.-** Usos compatibles  
**Artículo 232.-** Usos prohibidos

#### **SECCIÓN 8ª : Suelo no urbanizable protegido – Zona de asentamientos rurales (SNUP-AR)**

- Artículo 233.-** Definición y ámbito  
**Artículo 234.-** Subzonas  
**Artículo 235.-** Subzona AR-1 Asentamiento rural histórico de La Punta  
**Artículo 236.-** Subzona AR-2 Resto del asentamiento rural de La Punta

#### **SECCIÓN 9ª : Suelo no urbanizable protegido – Zona de protección y reserva de infraestructuras y servicios (SNUP-PI)**

- Artículo 237.-** Definición y ámbito  
**Artículo 238.-** Subzonas  
**Artículo 239.-** Régimen urbanístico

#### **SECCIÓN 10ª : Suelo no urbanizable no protegido – Zona de uso Agrícola (SNUNP-A)**

- Artículo 240.-** Ámbito  
**Artículo 241.-** Usos dominantes  
**Artículo 242.-** Usos compatibles  
**Artículo 243.-** Usos prohibidos

#### **SECCIÓN 11ª : Suelo no urbanizable no protegido - Zona de Reserva Dotacional (SNUNP-D)**

- Artículo 244.-** Ámbito  
**Artículo 245.-** Régimen de uso y aprovechamiento



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### TÍTULO OCTAVO: TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

#### CAPÍTULO PRIMERO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

**Artículo 246.-** Bienes de dominio público no municipal

#### SECCIÓN 1º : Dominio público marítimo-terrestre

**Artículo 247.-** El dominio público marítimo-terrestre

#### SECCIÓN 2º : Dominio público hidráulico

**Artículo 248.-** El dominio público hidráulico

#### SECCIÓN 3º : Dominio público portuario

**Artículo 249.-** El puerto de Valencia

#### SECCIÓN 4º : Dominio público aeroportuario

**Artículo 250.-** El aeropuerto de Valencia

#### SECCIÓN 5º : Red viaria supramunicipal

**Artículo 251.-** El dominio público viario no municipal

**Artículo 252.-** La red de carreteras del Estado

**Artículo 253.-** La red de carreteras autonómicas

**Artículo 254.-** La red de carreteras de la Diputación provincial de Valencia

#### SECCIÓN 6º : Red de infraestructuras ferroviarias

**Artículo 255.-** El dominio público ferroviario

**Artículo 256.-** La Red de ferrocarriles de interés general (RFIG)

**Artículo 257.-** La red ferroviaria autonómica

### TÍTULO NOVENO: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Y DE PAISAJE

#### CAPÍTULO ÚNICO: CATÁLOGOS QUE INCORPORA EL PLAN

**Artículo 258.-** Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

**Artículo 259.-** Catálogo de Paisaje



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- Disposición transitoria primera.-** Vigencia transitoria de las normas urbanísticas y de la ordenación pormenorizada del PGOU de 1988
- Disposición transitoria segunda.-** Planeamiento de desarrollo actualmente vigente
- Disposición transitoria tercera.-** Plan Especial del Jardín del Turia
- Disposición transitoria cuarta.-** Planeamiento diferido
- Disposición transitoria quinta.-** Unidades de Ejecución
- Disposición transitoria sexta.-** Postes de suministro de carburantes preexistentes
- Disposición transitoria séptima.-** Régimen transitorio de las vías del ferrocarril no soterradas
- Disposición transitoria octava.-** Edificabilidad mínima en la ordenación pormenorizada
- Disposición transitoria novena.-** Régimen transitorio aplicable a las Subzonas TER-2 Grado B
- Disposición transitoria décima.-** Régimen urbanístico de los enclaves IND-1 previstos en el PG88
- Disposición transitoria undécima.-** Régimen transitorio de los enclaves IND-1 previstos en el PG88
- Disposición transitoria duodécima.-** Régimen transitorio polígono Vara de Quart

- Artículo 1.-** Objeto
- Artículo 2.-** Usos
- Artículo 3.-** Parcelas edificables
- Artículo 4.-** Parámetros de emplazamiento
- Artículo 5.-** Condiciones de volumen y forma de los edificios
- Artículo 6.-** Condiciones estéticas
- Artículo 7.-** Dotación de aparcamientos
- Artículo 8.-** Condiciones para la implantación de nuevos usos
- Artículo 9.-** Divisiones y segregaciones de parcela
- Artículo 10.-** Régimen de actividades no compatibles con el nuevo régimen de usos del polígono

### DISPOSICIONES ADICIONALES

- Disposición adicional primera.-** Régimen de las parcelas escolares ocupadas por centros escolares de titularidad privada
- Disposición adicional segunda.-** Régimen de las parcelas dotacionales ocupadas por iglesias y templos destinados al culto
- Disposición adicional tercera.-** Régimen de las parcelas de Telefónica del PG88 no incluidas en la red primaria de infraestructuras básicas y servicios y desafectadas del servicio público
- Disposición adicional cuarta.-** Dotaciones privadas preexistentes
- Disposición adicional quinta.-** Carácter normativo de las normas de integración paisajística del Estudio del Paisaje

### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

- Disposición derogatoria primera.-** Derogación de las Normas urbanísticas del PGOU de 1988
- Disposición derogatoria segunda.-** Derogación parcial del planeamiento vigente

### DISPOSICIONES FINALES

- Disposición final primera.-** Ejecución de la Revisión Estructural (incidencia de la entrada en vigor de la Ley 5/2014)
- Disposición final segunda.-** Texto Refundido



# LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

## TITULO PRELIMINAR

### CAPITULO ÚNICO: GENERALIDADES

#### Artículo 1.- Objeto y ámbito del Plan General

1. El presente Plan tiene por objeto la revisión de las determinaciones de carácter estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28 de diciembre de 1988, con el fin de actualizarlo y adaptarlo a los instrumentos de ordenación territorial supramunicipales y a la normativa urbanística, medioambiental y paisajística actualmente en vigor, en particular:
  - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS).
  - Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP).
  - Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).
  - Ley 10/2004, de 9 de Diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU).
  - Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).
  - Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.
2. Establece la ordenación urbanística estructural de todo el término municipal, define el modelo de crecimiento del municipio y regula la utilización del suelo, estructurándolo a través de la Infraestructura Verde y la Red Primaria de dotaciones.
3. El Plan asume, con carácter general, la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable del Plan de 1988 y del planeamiento de desarrollo que haya sido objeto de aprobación definitiva. Con carácter excepcional, ordena pormenorizadamente algunas zonas del suelo urbano, como es el caso de la ordenación de los terrenos fronterizos con Burjassot, los ámbitos en los que se delimitan ex novo unidades de ejecución, reordenaciones derivadas de la formalización de convenios u otros, debidamente justificados.

#### Artículo 2.- Alcance de las Normas Urbanísticas

1. El alcance de estas normas se circunscribe a regular determinaciones propias de la ordenación estructural relativas a la clasificación del suelo, la división del territorio en zonas de ordenación urbanística, la ordenación del suelo no urbanizable, la red primaria de reservas de suelo dotacional,

2. el tratamiento de los bienes de dominio público no municipal, y demás determinaciones que por ser consideradas de carácter estructural se definen en el Plan.
3. Con carácter general, estas normas no contemplan aspectos regulados por legislaciones sectoriales, sino que realizan una remisión a las mismas. En caso de que se aluda a disposiciones normativas concretas, deben entenderse también referidas a las normas que en el futuro las sustituyan.

#### Artículo 3.- Ordenación estructural y ordenación pormenorizada

1. Constituyen determinaciones de ordenación estructural del Plan las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del municipio, y, en particular, las siguientes:
  - Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
  - La Infraestructura verde de carácter primario
  - La clasificación del suelo
  - La división del territorio en zonas primarias de ordenación urbanística, y la identificación de sus usos globales y tipos básicos de edificación
  - La ordenación del Suelo No Urbanizable.
  - La Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuya a la articulación de la ciudad.
  - Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal
  - La delimitación de los sectores como ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, su usos e intensidades, y en su caso, el aprovechamiento tipo y el porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública
  - Los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo.
2. Constituyen determinaciones de la ordenación pormenorizada aquellas que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes:
  - La delimitación de Unidades de Ejecución siempre que no afecte al área de reparto, ni al aprovechamiento tipo.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- La red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- Las alineaciones y rasantes.
- El régimen de parcelación de los terrenos.
- La asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.
- La regulación de las condiciones de la edificación sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.
- La identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas de protección pública.

### Artículo 4.- Vigencia del Plan General

1. El Plan General entrará en vigor y será inmediatamente ejecutiva, a los quince días de la publicación en el BOP del acuerdo de aprobación definitiva, con transcripción del contenido de las Normas Urbanísticas.
2. Su vigencia es indefinida, aunque prevé la expansión urbana de la ciudad considerando su horizonte temporal en el año 2030 y establece la reserva de suelo para la implantación de dotaciones e infraestructuras a más largo plazo.

### Artículo 5.- La revisión del Plan. Indicadores que la determinan

1. Procederá la revisión del Plan cuando el Ayuntamiento adopte nuevos criterios respecto de la ordenación territorial que afecten de manera significativa a su modelo territorial, cuando se produzcan circunstancias sobrevenidas de extraordinaria importancia que incidan sustancialmente en la ordenación que establece o como resultado del agotamiento de la capacidad del Plan.
2. En particular, serán causas de revisión las siguientes:
  - La decisión de reclasificar suelo no urbanizable, excepto en los supuestos expresamente previstos en las Directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio, por no considerarlos incompatibles con el modelo territorial.
  - El agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por el Plan, que se presupondrá cuando se haya construido en los sectores de suelo urbanizable de uso residencial el 75 por ciento del número total de viviendas previsto.
  - La aparición de nuevas demandas de suelos y usos, de tal envergadura, que no pueda ser atendida por una modificación puntual.

### Artículo 6.- Modificación del Plan General

1. Se entiende por modificación del Plan la alteración o variación de alguna de sus determinaciones, siempre que por su entidad no deba considerarse un supuesto de revisión.

2. No tendrán la consideración de modificaciones

- La corrección de errores materiales.
- La sustitución de los usos previstos en el suelo dotacional público por otros, en los supuestos y con los requisitos previstos en la legislación.
- Las variaciones referentes a límites o superficie de sectores, zonas, unidades de ejecución u otros ámbitos motivadas por los cambios de escala, mediciones de mayor precisión, necesidad de respetar elementos naturales o similares, siempre que no alteren en más de un 5% las magnitudes establecidas por el Plan.
- El ajuste entre las superficies de jardín y red viaria en los bulevares y vías principales de la ciudad, motivado por nuevas necesidades o mejoras de su funcionamiento, siempre que se mantenga la proporción prevista por el Plan.
- El ajuste o variación mediante proyecto de los elementos de las infraestructuras viarias y del trazado de las redes de servicio, siempre que se justifique su necesidad.

### Artículo 7.- Documentación del Plan General

1. Integran el Plan los siguientes documentos:

#### *Parte sin eficacia normativa*

- Memoria informativa
- Memoria justificativa
- Planos de información

#### *Parte con eficacia normativa:*

- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio
- Normas urbanísticas;
- Fichas de planeamiento y gestión de los sectores
- Planos de ordenación,
- Catálogo de Paisaje,
- Catálogo Estructural de Bienes y Espacios protegidos.

2. Constituyen documentos complementarios los siguientes:

- Memoria Ambiental
- Estudio del Paisaje
- Estudio de Demanda de Vivienda en el municipio de Valencia
- Estudio de Tráfico y Transporte
- Estudio Acústico
- Estudio de Inundabilidad
- Estudio de Disponibilidad de Recursos Hídricos
- Estudio de Sostenibilidad Económica



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 8.- Interpretación del Plan General

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Valencia, que deberá pronunciarse una vez emitidos los informes técnicos o jurídicos que resulten necesarios.
2. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier ciudadano, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.
3. En caso de producirse discrepancia o contradicción entre los documentos integrantes del Plan, se analizarán los antecedentes para determinar su origen y la eventual existencia de un error. De persistir la contradicción, se resolverá atendiendo a los siguientes criterios:
  - Ponderación de los criterios de menor edificabilidad, mayores dotaciones públicas y mayor protección ambiental.
  - En los supuestos de divergencias entre los planos y las Normas Urbanísticas prevalecerán estas últimas. Si las divergencias se producen entre las fichas de planeamiento y gestión y las normas, prevalecerán las fichas.
  - En caso de discrepancia entre planos se estará al que tenga una escala de mayor precisión o detalle.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### **TÍTULO PRIMERO: DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 9.- Estructura del territorio**

1. El Plan General estructura el territorio municipal mediante la Infraestructura Verde y la Red Primaria de dotaciones.
2. La Infraestructura Verde, integrada por aquellas áreas territoriales que deben quedar libres de urbanización y sus corredores de conexión, constituye el marco de referencia para el desarrollo urbanístico de la ciudad y condiciona la localización de los usos en el territorio. Su contenido se desarrolla en el Título Tercero de estas Normas.
3. La Red Primaria de dotaciones es el conjunto de suelos dotacionales que por su especial relevancia o función contribuyen a la articulación de la ciudad. Su contenido se desarrolla en el Título Sexto de las Normas.
4. A partir de la delimitación de la Infraestructura verde del territorio, el Plan distribuye la localización de los usos en el término municipal a través de la clasificación del suelo y el establecimiento de diferentes zonas de ordenación urbanística.

##### **Artículo 10.- Régimen Urbanístico del suelo**

1. El régimen urbanístico del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a destinos concretos en los términos establecidos en la legislación urbanística y territorial.
2. A estos efectos, el Plan divide el territorio atendiendo a los siguientes criterios:
  - Clasificación del suelo, distinguiendo entre suelo urbano, suelo urbanizable o suelo no urbanizable.
  - Zona de ordenación de carácter estructural según tipología mayoritaria y uso global.
  - Calificación urbanística que determina los usos pormenorizados y los parámetros edificatorios de las parcelas.
  - Instrumento de planeamiento aplicable, según se trate de terrenos ordenados directamente por el Plan, o sometido a planeamiento diferido o asumido.
  - Forma de ejecución de sus previsiones, identificando si el suelo se ejecuta mediante actuaciones aisladas o mediante actuaciones integradas.

#### **CAPÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

##### **Artículo 11.- Clases de suelo**

1. El territorio municipal se clasifica en tres tipos de suelo:
  - Suelo Urbano
  - Suelo Urbanizable
  - Suelo No Urbanizable

##### **Artículo 12.- Suelo urbano**

1. El Plan clasifica como suelo urbano aquellos terrenos que por contar con las condiciones exigidas en la normativa urbanística vigente y estar integrados en la malla urbana, se clasifican como tal en el los planos de ordenación.
2. En los sectores de suelo urbanizable, los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán otorgar la clasificación de suelo urbano a aquellas parcelas vinculadas urbanísticamente edificaciones consolidadas y, en todo caso, a viviendas unifamiliares aisladas -en uso o en condiciones de ser habitadas-, sujetándolas al régimen de actuaciones aisladas.
3. A efectos del régimen jurídico aplicable, se establecen dos categorías dentro del suelo urbano:
  - a. Suelo urbano con urbanización consolidada:  
Es aquel que está sujeto al régimen de las Actuaciones Aisladas. También tienen esta condición las dotaciones públicas incluidas en la malla urbana no integradas en unidad de ejecución o sector en suelo urbano.
  - b. Suelo urbano con urbanización no consolidada  
Es aquel sujeto a actuaciones integradas, por lo que el Plan lo incluye en unidades de ejecución.

##### **Artículo 13.- Suelo urbanizable**

1. El Plan clasifica como suelo urbanizable los terrenos necesarios para garantizar el desarrollo sostenible de la ciudad y aquellos suelos dotacionales de la red primaria, que incluye o adscribe a los sectores urbanizables para garantizar su obtención. Del mismo modo, mantiene la clasificación de suelo urbanizable de los sectores del PG88 que no cuentan con un grado de urbanización suficiente para su consideración como suelo urbano, así como de aquellos sistemas generales que no han ejecutado conforme a sus previsiones.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

2. Los sectores de suelo urbanizable que contempla el Plan son los siguientes:
- Los sectores clasificados como tales por el PG88 o en planeamientos posteriores que todavía no se han ejecutado conforme a sus previsiones:
    - "Benimaclet" (SUP-PRR-T4)
    - "Malilla Norte" (SUP-PRR-R6)
    - "Malilla Sur" (SUP-PRI-R7)
    - "Vara de Quart" (SUP-PRI-A10)
    - "Fuente de San Luís" (SUNP-NPI-8)
    - "Grao" (SUNP-NPR-4)
    - "Benifaraig" (SUZ)
    - "Horno Alcedo"
  - Los nuevos sectores urbanizables previstos:
    - "Vera I" (SUBLE-R1)
    - "Alboraya" (SUBLE-R2)
    - "Tavernes" (SUBLE-R3)
    - "Benimamet" (SUBLE- R4)
    - "Campanar" (SUBLE- R5)
    - "La Torre Sur" (SUBLE- R6)
    - "La Punta" (SUBLE- R7)
    - "Mahuella" (SUBLE-T1)
    - "Faitanar" (SUBLE- I1)
    - "Vera II" (SUBLE- D1)
3. La clasificación como suelo urbanizable por el Plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta tanto se apruebe el programa para su desarrollo quedarán sujetos al régimen del Suelo No Urbanizable no protegido de uso Agrícola.

### Artículo 14.- Suelo no urbanizable

- El Plan clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que deben ser preservados permanentemente del proceso urbanizador y aquellos otros que no resultan necesarios para el desarrollo previsto en el modelo territorial propuesto en su horizonte temporal, estableciendo las categorías y zonas que requiere la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable. El régimen de esta clase de suelo se concreta en el Título Séptimo de estas Normas.

## CAPÍTULO TERCERO: DIVISION DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### Artículo 15.- Concepto de zona de ordenación urbanística

- El Plan divide en territorio municipal en zonas de ordenación que en el suelo rural, responden a sus características y valores, y en el ámbito urbano, a la existencia de un tejido urbanístico

- característico y diferenciado, objeto de aplicación de una determinada normativa urbanística, que por su incidencia en el territorio se considera de carácter estructural.
- Algunas zonas incluyen subzonas que responden a la existencia de condiciones específicas en el suelo rural, especificidades morfológicas de tejidos urbanos, planeamiento diferenciado u otras circunstancias que el Plan refleja y cuya delimitación tiene carácter estructural.
- La delimitación de las zonas y subzonas se grafía en el plano de Zonas Primarias de Ordenación.
- En cada zona, el Plan distingue las determinaciones de carácter estructural de aquellas que constituyen ordenación pormenorizada.

### Artículo 16.- Relación de las zonas de ordenación

- Las zonas y subzonas de ordenación que se delimitan son las que se relacionan a continuación:

#### A. Zonas de uso global residencial, terciario e industrial

- Uso global residencial (RES)

##### *Zona Conjunto histórico BIC-CHP*

- Subzona CHP-1 Ciutat Vella
- Subzona CHP-2 Primer Ensanche
- Subzona CHP-3 Núcleo original del ensanche del Cabañal

##### *Zona Núcleo histórico tradicional BRL-NHT*

- Subzona NHT-1 Benifaraig
- Subzona NHT-2 Beniferri
- Subzona NHT-3 Benimaclet
- Subzona NHT-4 Benimamet
- Subzona NHT-5 Borbotó
- Subzona NHT-6 El Grao
- Subzona NHT-7 Campanar
- Subzona NHT-8 Carpesa
- Subzona NHT-9 Casas de Bárcena
- Subzona NHT-10 Castellar
- Subzona NHT-11 El Palmar
- Subzona NHT-12 Mahuella
- Subzona NHT-13 Massarrojos
- Subzona NHT-14 Nazaret
- Subzona NHT-15 Patraix
- Subzona NHT-16 Orriols
- Subzona NHT-17 Ruzafa
- Subzona NHT-18 San Isidro

##### *Zona Ensanche ENS*



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

Subzona ENS-1 Ensanche de la ciudad  
Subzona ENS-2 Ensanche protegido  
Subzona ENS-3 Ensanche con planeamiento diferido

### Zona Edificación abierta EDA

Subzona EDA-1 Edificación abierta  
Subzona EDA-2 Edificación abierta con planeamiento asumido o diferido

### Zona Barrios, poblados y pedanías POB

Subzona POB-1 Benifaraig  
Subzona POB-2 Beniferri  
Subzona POB-3 Benimaclet  
Subzona POB-4 Benimámet  
Subzona POB-5 Borbotó  
Subzona POB-6 Cabañal-Cañamelar  
Subzona POB-7 Campanar  
Subzona POB-8 Carpesa  
Subzona POB-9 Casas de Bárcena  
Subzona POB-10 Castellar  
Subzona POB-11 El Palmar  
Subzona POB-12 La Torre  
Subzona POB-13 Massarrojos  
Subzona POB-14 Oliveral  
Subzona POB-15 Patraix

### Zona Vivienda unifamiliar UFA

Subzona UFA-1 Vivienda unifamiliar tipo Casas de Poble  
Subzona UFA-2 Vivienda unifamiliar en hilera  
Subzona UFA-3 Vivienda unifamiliar aislada  
Subzona UFA-4 Vivienda unifamiliar con planeamiento asumido

## 2. Uso global terciario (TER)

### Zona Feria de Muestras TER1

### Zona de concentración comercial TER2

Subzona TER2-1 Arena  
Subzona TER2-2 Aqua  
Subzona TER2-3 Avenida de Francia  
Subzona TER2-4 Monteolivete  
Subzona TER2-5 Nuevo Centro  
Subzona TER2-6 Fuente de San Luis  
Subzona TER2-7 Campanar

### Zona con planeamiento asumido o diferido TER3

Subzona TER3-1 Vara de Quart

Subzona TER3-2 Vara de Quart  
Subzona TER3-3 Vara de Quart  
Subzona TER3-4 Horno de Alcedo  
Subzona TER3-5 Mahuella  
Subzona TER3-6 Ausias March  
Subzona TER3-7 Sector TER-3 Burjasot  
Subzona TER3-8 TBE Burjasot (UE)  
Subzona TER3-9 Sector TER-2 Burjasot

## 3. Uso global industrial (IND)

### Zona enclaves artesanales y talleres IND1

### Zona industrial con planeamiento asumido o diferido IND2

Subzona IND2-1 Tabernes Blanques  
Subzona IND2-2 Mercavalencia  
Subzona IND2-3 Horno de Alcedo  
Subzona IND2-4 Polígono Vara de Quart  
Subzona IND2-5 Faitanar

### Zona de actividades logísticas IND3

## B. Zonas de uso global dotacional o mixto

### 1. Red Primaria de reservas de suelo dotacional (P)

#### Red Primaria Viaria (PRV)

#### Red Primaria de infraestructuras de transporte (PTR)

PTR-1 Transporte público urbano  
PTR-2 Transporte ferroviario  
PTR-3 Servicio portuario  
PTR-4 Transporte interurbano  
PTR-5 Servicio aeroportuario

#### Red Primaria de zonas verdes (PQL/PJL)

PQL-1 Parques metropolitanos  
PQL-2 Parques urbanos  
PQL-3 Parques forestales  
PQL-4 Parques deportivos  
PQL-5 Parques históricos  
PJL Jardines de la red primaria

#### Red Primaria educativa universitaria (PEC)

#### Red Primaria educativa de Tabernes Blanques (PEC Tabernes)

#### Red Primaria de servicios públicos (PSP)



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

PSP-1 Deportivos  
 PSP-2 Sociales y culturales  
 PSP-3 Sanitarios y asistenciales  
 PSP-4 Administrativos e institucionales  
 PSP-5 Mercados municipales  
 PSP-6 Servicios religiosos  
 PSP-7 Vivienda asistencial  
 PSP-8 dotacional múltiple  
 PSP-9 Gremio artesano de artistas falleros

### Red Primaria de servicios urbanos (PSR)

PSR-1 Bomberos  
 PSR-2 Cementerio  
 PSR-3 Defensa y fuerzas de seguridad

### Red Primaria de infraestructuras básicas y servicios (PID)

PID-1 Abastecimiento de agua  
 PID-2 Abastecimiento de energía eléctrica  
 PID-3 Saneamiento, drenaje y depuración de aguas residuales  
 PID-4 Tratamiento y eliminación de residuos sólidos  
 PID-5 Correos y telecomunicaciones  
 PID-6 Abastecimiento de hidrocarburos

## 2. Uso global mixto

### Zona de Actuaciones singulares (ASG)

Subzona ASG-1 San Miguel de los Reyes  
 Subzona ASG-2 Paseo Marítimo  
 Subzona ASG-3 Ciudad de las Ciencias  
 Subzona ASG-4 Ciudad sanitaria La Fe  
 Subzona ASG-5 Marina Real  
 Subzona ASG-6 Campus de la Universidad Politécnica de Valencia  
 Subzona ASG-7 Campus de la Universidad Literaria de Valencia. Avda de los Naranjos.

## C. Zonas de ordenación urbanística en suelo no urbanizable (SNU)

### 1. Zonas en suelo no urbanizable Protegido (SNUP)

Zona Dominio público marítimo-terrestre DPM

Zona Dominio público hidráulico DPH

Zona Ecológica y Medioambiental PM

Subzona PM-1 Parque Natural de la Albufera  
 Subzona PM-2 Área de influencia del Parque Natural del Turia  
 Subzona PM-3 Marjal de Rafalell y Vistabella

### Zona Especial para la huerta PH

Subzona PH-1 Huerta protegida Grado 1  
 Subzona PH-2 Huerta protegida Grado 2

### Zona Agrícola y Paisajística PAP

### Zona Protección y Reserva de infraestructuras y Servicios PI

Subzona PI-1 Viaria  
 Subzona PI-2 Ferroviaria  
 Subzona PI-3 de Drenaje, saneamiento y tratamiento de aguas residuales  
 Subzona PI-4 de abastecimiento de agua  
 Subzona PI-5 de abastecimiento de energía eléctrica  
 Subzona PI-6 de abastecimiento de gas y derivados del petróleo  
 Subzona PI-7 de recogida y reciclado de residuos sólidos  
 Subzona PI-8 de Dominio público marítimo terrestre  
 Subzona PI-9 de dominio público hidráulico  
 Subzona PI-10 de la zona de servicio aeroportuario  
 Subzona PI-11 de la zona de servicio portuario

### Zona Asentamientos rurales AR

Subzona AR-1 Asentamiento rural histórico de La Punta  
 Subzona AR-2 Resto del asentamiento rural de La Punta

## 2. Zonas en suelo no urbanizable no Protegido (SNUNP)

Zona Agrícola A

Zona de Reserva Dotacional D



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### **TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

#### **CAPÍTULO PRIMERO: EL DESARROLLO DEL PLAN**

##### **Artículo 17.- Instrumentos de desarrollo de la ordenación estructural**

1. En desarrollo, complemento e incluso modificación de la ordenación prevista podrán formularse Planes Especiales, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle. En aquellos ámbitos en los que se establezca su ordenación mediante planeamiento diferido, deberá necesariamente formularse y aprobarse el instrumento de planeamiento correspondiente. Del mismo modo, podrán aprobarse Ordenanzas Municipales, que sirvan para complementar la ordenación en los aspectos que resulten necesarios
2. Estos instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a las determinaciones de carácter estructural y a los criterios de ordenación que incorporan las fichas de planeamiento.
3. Sin perjuicio de ello, podrán formularse Planes Parciales, Planes Especiales y de Reforma Interior modificativos de la ordenación estructural, con los fines previstos en la legislación vigente, siempre que resulten compatibles con el modelo territorial propuesto y con las Directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio.
4. También podrán aprobarse modificaciones puntuales de los planes mediante el procedimiento seguido para su aprobación, o el previsto en la legislación vigente. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por la legislación vigente.
5. Las modificaciones de Plan General y los instrumentos de desarrollo se aprobarán definitivamente por el Ayuntamiento, excepto cuando modifiquen la ordenación estructural, en cuyo caso se aprobarán provisionalmente por el Ayuntamiento y definitivamente por la consellería competente.
6. Los Planes Especiales de competencia municipal que no afecten a la ordenación estructural se aprobarán definitivamente por la administración municipal salvo que la legislación sectorial diga otra cosa.
7. En cualquier caso, a través del planeamiento de desarrollo no se podrá minorar la reserva de edificabilidad destinada a viviendas de protección pública establecida en las fichas de planeamiento.

##### **Artículo 18.- Iniciativa en la formulación del planeamiento**

1. La iniciativa particular en la formulación de planes de desarrollo del Plan se ejercerá en los términos previstos en la legislación vigente.

2. La iniciativa para su modificación puntual será del Ayuntamiento o, en su caso, de la Administración Autonómica competente, justificándose, en todo caso, el interés general de la misma.
3. Los particulares podrán formular documentos de propuesta de modificación puntual, mediante la presentación de avances de planeamiento. Esta propuesta no vincula al Ayuntamiento que, en todo momento, se reserva la facultad de promover o no de oficio la modificación puntual e, incluso, variar el alcance de la mejora, atendiendo a la mejor satisfacción del interés general.

##### **Artículo 19.- Planes Especiales**

1. Los Planes Especiales podrán cubrir cualquiera de los objetivos enunciados en los artículos 177 al 181 del ROGTU, en referencia al artículo 38, letra d) y 75 de la LUV. El Plan prevé expresamente la elaboración de los siguientes Planes Especiales:
  - a. Plan Especial para la Implantación y Ordenación de actividades dotacionales, privadas o públicas, con destino a usos de carácter cultural-científico, educativo, sanitario, religioso o asistencial, así como de carácter deportivo con excepción de campos de golf, frontones, deportes motorizados y pabellones no incluidos dentro de un conjunto, siempre que presenten un alto valor estratégico para el área metropolitana, sean de interés público o social y que, por su carácter singular, características tipomorfológicas o necesidades de superficie, resulte más adecuada su ubicación en este tipo de suelo
 

Estos planes especiales deberán cubrir, además, los siguientes objetivos de ordenación:

    - Regeneración estructural de la zona en la que se emplazan.
    - Integración paisajística y visual de las dotaciones a implantar.
    - Preservación o, en su caso, delimitación de espacios para el desarrollo de prácticas agrarias ecológicas en la huerta.
    - Las edificaciones que se proyecten deben responder preferentemente a principios de la arquitectura bioclimática, así como de autoabastecimiento energético mediante el uso de energías renovables.
    - Suplementación de los servicios e infraestructuras de todo tipo que precise el uso dotacional a implantar.
  - b. Plan Especial de ordenación de la zona portuaria de contacto con Nazaret delimitada en el Anexo IV del Convenio de 2013, para usos "Mixto Complementario Comercial / Interacción Puerto Ciudad", de acuerdo con los objetivos establecidos en la correspondiente ficha.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- c. Plan Especial de Ordenación del entorno de Pinedo adaptado a las indicaciones establecidas en la Resolución, de 6 de noviembre de 2009, de la Directora General de Gestión del Medio Natural de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda relativa a la Memoria Ambiental.
- d. Plan Especial de Protección del Monasterio de San Miguel de los Reyes para garantizar la adecuada protección del BIC, de conformidad con lo establecido en la LPCV y regular los actos de edificación, uso del suelo y de actividades que afecten al inmueble y entorno de protección, así como garantizar la viabilidad de sus previsiones.

### Artículo 20.- Planes de Reforma Interior

1. Podrán promoverse Planes de Reforma Interior con los objetivos establecidos en el artículo 69 de la LUV.
2. Cuando el Plan de Reforma Interior deje en situación de fuera de ordenación edificaciones o construcciones preexistentes, deberá de fijar un régimen transitorio en cuanto a usos e intervenciones permitidas.

### Artículo 21.- Estudios de Detalle

1. Se permite la formulación de Estudios de detalle, con los objetivos y con las condiciones establecidos en la LUV.
2. Además de las limitaciones fijadas en la normativa urbanística, los Estudios de Detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:
  - La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.
  - No podrán reducir ninguno los espacios libres públicos previstos, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional público.
  - No podrán rebasar la altura máxima establecida en las ordenanzas particulares de la Zona de calificación, salvo que el planeamiento indique otra cosa.
  - No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta, prevista por el Plan, si ésta se define de forma aritmética, sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta.
3. Los estudios de detalle se tramitan a instancia de los propietarios de la parcela urbanística afectada, sin que sea necesario el consentimiento de todos los propietarios incluidos en la manzana o unidad equivalente. Estos se considerarán interesados en el procedimiento y se les notificará el acuerdo de información pública.

### Artículo 22.- Planes Parciales

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable se hará mediante Planes Parciales que definirán su ordenación pormenorizada, siguiendo los criterios y directrices de carácter vinculante que se recogen en las fichas de planeamiento de los sectores.
2. Su ordenación integrará los elementos de la red primaria interna, bajo un criterio de coherencia urbanística con la red secundaria de dotaciones públicas y los elementos singulares preexistentes.
3. En sectores de uso residencial la ordenación pormenorizada definirá las parcelas donde deba localizarse la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que no deberá ser inferior al 50% de la edificabilidad total de uso residencial prevista.
4. Si con motivo de cambios de escala o nueva medición topográfica se produce variación en la superficie del sector, se procederá al reajuste de los parámetros urbanísticos incluidos en la ficha de planeamiento, aplicando los índices de edificabilidad establecidos a la superficie resultante de la nueva medición. En ningún caso, el reajuste del aprovechamiento del sector supondrá una reducción de la superficie de los elementos de la red primaria interna o adscrita al sector.

## CAPÍTULO SEGUNDO: LA EJECUCIÓN DEL PLAN

### Artículo 23.- Formas de ejecutar el Plan

1. La ejecución del Plan puede realizarse a través de actuaciones aisladas o de actuaciones integradas.
2. La actuación aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación o rehabilitación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios inmediatos y preexistentes.
3. La actuación integrada es la que se desarrolla mediante unidades de ejecución, y tiene por objeto la urbanización pública conjunta de dos o más parcelas realizada conforme a una única programación.

### Artículo 24.- Ejecución del suelo urbano mediante actuaciones aisladas

1. El Plan se ejecutará mediante actuaciones aisladas en los siguientes supuestos:
  - Cuando el suelo, estando o no edificado, cuenta con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística, o puede llegar a contar con ellos sin otras obras que la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios inmediatas y preexistentes.
  - Para la ejecución de dotaciones públicas que no estén incluidas o adscritas a ningún ámbito de gestión a efectos de su obtención, así como demás supuestos recogidos en la legislación vigente.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

2. La actuación aislada supone la edificación o rehabilitación de la parcela afectada, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar. Su ámbito físico necesariamente deberá incluir el ámbito vial de servicio de la parcela que deberá cederse al Ayuntamiento para dotar a la parcela de la condición de solar.
3. La ejecución del suelo urbano mediante actuaciones aisladas podrá realizarse a través de las siguientes fórmulas:
  - Licencia de edificación, y en su caso de urbanización simultánea para convertir la parcela en solar.
  - Programa para el desarrollo de una actuación aislada, en los supuestos previstos en la legislación urbanística.
  - Transferencias o reservas de aprovechamiento urbanístico.
  - Expropiación forzosa.

### Artículo 25.- Ejecución del suelo urbano mediante actuaciones integradas

1. El Plan prevé la ejecución del suelo urbano mediante actuaciones integradas en los siguientes supuestos:
  - Aquellos terrenos cuya urbanización y conexión con las redes de servicio existentes genere dos o más solares edificables.
  - Cuando estima que es necesaria esta forma de ejecución para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.
2. Se podrán delimitar nuevas unidades de ejecución sobre suelo urbano consolidado para sujetar los terrenos al régimen de las actuaciones integradas en los casos previstos en la legislación aplicable.
3. En aquellos ámbitos de suelo urbano en los que el Plan difiere su ordenación, el planeamiento posterior deberá identificar aquellos ámbitos que pueden ejecutarse mediante actuaciones aisladas, y aquellos que necesitan actuación integrada.

### Artículo 26.- Ejecución del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se ejecutará siempre mediante actuaciones integradas.
2. En los sectores de suelo urbanizable, los planes parciales podrán sujetar al régimen de actuación aislada a la parcela urbanísticamente vinculada a edificaciones previamente consolidadas, que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización.
3. Las actuaciones integradas, se gestionarán de forma indirecta mediante reparcelación salvo acuerdo contrario en el momento de acordarse su programación, con excepción del sector Vera II, que estando destinado a sistema general universitario no se ha incluido en ninguna área de reparto y debe ser obtenido por la Consellería competente, mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación vigente.

## CAPÍTULO TERCERO: CONSIDERACION JURIDICA DE SOLAR

### Artículo 27.- Definición de solar

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el Plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas que se establecen en este Capítulo.

### Artículo 28.- Ámbito vial de servicio a la parcela

1. El ámbito vial de servicio a la parcela queda definido por la superficie comprendida entre todos sus lindes frontales y las Líneas de Referencia, fijándose una Línea de Referencia para cada calle o plaza que sirva a dicha parcela. Estas Líneas de Referencia serán paralelas y, en su caso, coincidentes, con los ejes de calle o plazas que sirvan a la parcela.

Para la fijación de dichas Líneas se obtendrá la distancia D entre estas Líneas de Referencia y los lindes frontales, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a. La distancia D será igual a la dimensión de la máxima altura de cornisa de la edificación permitida por el Plan sobre la parcela, de acuerdo con las ordenanzas de zona de calificación. Esta distancia podrá ser menor de acuerdo con las reglas siguientes:
  - b. Si el ancho de calle fuese menor que la suma de las dimensiones de las alturas máximas de cornisa permitidas por el Plan para sendas parcelas ubicadas en paramentos opuestos de calle, la línea de referencia coincidirá con el eje de calle, salvo cuando esta distancia D resultase menor a 12 m., en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la regla "c".
  - c. La distancia D no podrá ser inferior, en ningún caso, a 12 m., excepto cuando la calle sea de ancho menor; en este caso el ámbito vial de servicio quedará comprendido entre las alineaciones exteriores consideradas para determinar el ancho de calle, abarcando toda la superficie de ésta.
2. En todo caso, el ancho de calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto de la misma vía. Como ejes se tomarán el dominante de la calle o el de simetría de la plaza. La máxima altura de cornisa se determinará conforme a la Ordenanza correspondiente, y, a estos efectos, se añadirá a lo que resulte de estos parámetros la altura correspondiente a los áticos permitidos, en su caso.
  3. El ámbito vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre Líneas de Referencia o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde el linde frontal correspondiente intersecta el linde lateral.
  4. El ámbito vial de servicio se considera integrado por los terrenos públicos destinados a calzadas, aceras, áreas peatonales y aparcamientos. También lo integran los terrenos destinados a áreas de juego, jardines y elementos vegetales, recreativos o de servicio.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

5. Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su ámbito vial de servicio; asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente ajardinadas o acondicionadas aquellas de sus partes que no tengan por destino servir de acera o calzada, además de contar con pavimento y encintado de las superficies reservadas a éstas o aquellas.

### Artículo 29.- Otras condiciones exigibles al solar

1. Encintado de aceras

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización. En todo caso, el ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria debidamente aprobada por el Ayuntamiento. El diseño de la planta viaria deberá respetar los anchos totales de los viales establecidos y en su caso a los diseños propuestos en el planeamiento. La exigibilidad de mobiliario urbano se determinará atendiendo a las previsiones del proyecto de urbanización o de obras ordinarias.

2. Pavimentado de calzadas.

Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela. Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos que el Ayuntamiento apruebe para las distintas calles en atención a su tráfico y categoría.

3. Acceso rodado y peatonal.

Las parcelas dispondrán de acceso rodado desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario, a través de vía de ancho mínimo de 6 m. de calzada con características de calidad mínima equivalentes a las descritas en el artículo anterior. Asimismo, deberá contar con comunicación peatonal con el área de urbanización definitiva más próxima, sin más discontinuidades que las propias de la intersección con calzadas ejecutadas de conformidad con el planeamiento y pavimentadas con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior.

4. Vías peatonales.

En caso de que la vía a la que dé frente la parcela tenga carácter peatonal, por estar así previsto en el planeamiento, el cumplimiento de las anteriores condiciones no se exigirá en sus propios términos sino amoldándolo a las peculiaridades que ello comporta.

5. Alumbrado público.

La parcela deberá disponer de alumbrado público ejecutado y en funcionamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado. El alumbrado público comprenderá, como mínimo, el preciso para el tramo del vial o viales a los que recaiga la parcela. El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, asimismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

6. Evacuación de Aguas Pluviales y residuales.

La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales por sistema ejecutado de acuerdo con las ordenanzas y conectado a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización. Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

7. Suministro de agua.

La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos.

8. Suministro de energía eléctrica.

Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación.

9. Otras redes de suministro.

La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del presente Plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza municipal.

## CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES FUERA DE ORDENACIÓN

### Artículo 30.- Fuera de ordenación

1. En relación con las edificaciones y uso existentes que están fuera de ordenación, el presente Plan Estructural distingue las siguientes situaciones:

- a. Fuera de ordenación sustantivo.

Se encuentran en esta situación aquellos edificios o instalaciones que sean manifiestamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento vigente, y concretamente:

1. Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales públicos, zonas verdes y espacios libres públicos o reservas de suelo con destino dotacional público, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho uso.

Excepcionalmente, podrán no considerarse fuera de ordenación sustantivo las construcciones que ocupen los espacios libres públicos previstos por el Plan, pero puedan armonizar con el entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

Así mismo, en los casos en que el planeamiento señale el achaflanamiento de esquinas de edificaciones existentes que, salvo dicha circunstancia, se encuentren dentro de alineaciones, no tendrán la consideración de fuera de ordenación sustantivo por esa razón, siempre y cuando la afección señalada sea, cualitativa y cuantitativamente, poco relevante con respecto al edificio en cuestión y el mantenimiento temporal de la esquina no afecte gravemente al desarrollo de la planta viaria.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

El mismo criterio podrá aplicarse en los casos de reducción poco relevante del fondo edificable existente.

2. Los edificios que, por exceso de volumen o por la conformación de éste, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.
3. Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia y no fuesen legalizables conforme a las determinaciones del planeamiento vigente, excepto las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, las cuales se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían en aquel momento y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.
4. En suelo no urbanizable, todas aquellas construcciones de carácter industrial que sean incompatibles con lo dispuesto en estas Normas o en el Plan de Acción Territorial de la Huerta.
5. Los edificios que sean objeto de admonición expresa por el PGOU en este sentido.
6. Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.
7. Los edificios e instalaciones emplazados en Suelo urbanizable que impidan la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido para el caso de instalaciones o edificios en situación de fuera de ordenación circunstancial.
8. Las plantas bajas en interior de manzana cuyo forjado de techo rebase los 8 metros de altura, teniendo en cuenta que:
  - En caso de cubiertas a base de cuchillos se considerará que la planta baja está fuera de ordenación sustantivo cuando el arranque de aquellos se sitúe por encima del los 8 metros.
  - Como excepción, los edificios protegidos en los que la planta baja en interior de manzana supere la altura señalada no se considerarán fuera de ordenación, salvo que sea un elemento impropio, en cuyo caso no quedará amparado por la excepción.

En los edificios e instalaciones que se encuentren en las situaciones descritas en los apartados 1. a 6. solo se pueden autorizar obras de mera conservación. Excepcionalmente, en los supuestos descritos en el apartado 7) se admiten obras parciales de consolidación.

### b. Fuera de ordenación diferido

Se encuentran en esta situación los edificios que, aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación reguladas por las Normas Urbanísticas, la falta de adaptación no reviste relevancia suficiente para considerarlos fuera de ordenación sustantivo o circunstancial.

Se incluyen en este caso aquellos edificios en los que la falta de adaptación afecte a la profundidad edificable, y al régimen de alturas tal y como se determina a continuación.

Una construcción se encuentra fuera de ordenación diferido por régimen de alturas cuando no lo cumpla por exceso en un número de plantas igual o inferior a tres, pues si la diferencia entre el número de alturas previsto y el existente es superior a tres, el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación sustantivo. Una edificación existente se encuentra fuera de ordenación diferido por régimen de alturas, cuando no lo cumpla por defecto en cualquier número de plantas.

Las construcciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación diferido podrán considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ellas obras de reforma de trascendencia equiparable a la reestructuración total.

En el supuesto de reestructuración total o de construcción de una nueva edificación sobre la misma parcela, deberán cumplirse todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstos en el nuevo planeamiento, salvo imposibilidad manifiesta en este último aspecto.

Mientras esto no se produzca, se autorizará en ellas cualesquiera obras de reforma que quepa reputar como meramente parciales. Para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble, a su número de plantas o a la profundidad edificable existente.

Para el caso de defecto de número de plantas se admitirá el incremento de plantas aún cuando el número final de plantas quede por debajo del admitido por el planeamiento.

No obstante, en un cambio de uso que se proyecte en un edificio fuera de ordenación diferido, se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas, cuando dicho cambio de uso suponga la reestructuración o rehabilitación integral del edificio, según los conceptos indicados en este capítulo. Cuando las obras no sean susceptibles de considerarse así, el cumplimiento de las Ordenanzas será sólo respecto de aquellos aspectos necesarios para el nuevo uso a implantar.

### c. Fuera de ordenación circunstancial

Se declaran en Fuera de ordenación circunstancial las instalaciones fabriles que se encuentran lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable pero cuyo uso se encuentra prohibido por el nuevo planeamiento, siempre que se pueda paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante la aplicación de medidas correctoras y siempre que no se encuentren en alguno de los supuestos del Fuera de ordenación sustantivo.

En estos supuestos, además de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento siempre que, a fin de no aumentar el valor de la actividad y la construcción, la licencia que se les otorgue lo sea para obra o actividad provisional sujeta a un plazo, que en todo caso, de encontrarse en suelo urbanizable, finalizará en la fecha de exposición al público del proyecto de Reparcelación o documento de gestión del planeamiento previsto.

### d. Fuera de ordenación adjetivo

Se encuentran en esta situación aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que, no constituyendo superficie útil, sean visibles desde la vía pública.

En estas situaciones la Administración podrá exigir a los propietarios de las edificaciones e instalaciones la demolición o reforma, a su costa, de los elementos que incumplan la norma vigente. Si la obra necesaria comportara costes superiores al 50% del valor actual del



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

inmueble, o excediese el límite legal establecido como deber de conservación del propietario, la Administración que dicte la Orden de ejecución correspondiente deberá costear el exceso.

e. Fuera de ordenación patrimonial

En base a lo indicado en la legislación sobre protección patrimonial, en el ámbito de los bienes de interés cultural y sus entornos y de los núcleos históricos tradicionales, los planes específicos de protección podrán incorporar un régimen específico de fuera de ordenación patrimonial que se regirá por lo indicado en esos Planes.

### Artículo 31.- Conceptos

1. Para interpretar las definiciones y los efectos de lo regulado en el artículo anterior para las construcciones y usos fuera de ordenación:
  - a. Se entiende por obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación o reestructuración total aquellas que, por su alcance, no serían exigibles de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir aquellas cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio o supongan una reposición de los elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos.
  - b. Se entiende por obra de rehabilitación integral:
    - Aquellas intervenciones generales tendentes a recuperar las condiciones de habitabilidad de todas o parte de las unidades de uso del inmueble.
    - Aquellas intervenciones generales que supongan afección estructural superior a un tercio de los elementos principales que componen la estructura (cimientos, pilares, vigas, forjados), la cubierta o la fachada, suponiendo la sustitución o modificación de sus elementos fundamentales.
    - Aquellas intervenciones que supongan un coste superior al 50% del valor de reposición del edificio donde se ubiquen.

### Artículo 32.- Reserva mínima de aparcamiento

1. La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble. Excepcionalmente, sí será exigible para las actividades que se instalen en los siguientes supuestos:
  - Tco1.c: Donde se exigirá, al menos, el 50% de la reserva establecida para edificios de nueva planta
  - Tco2 y Tco3 : Donde se exigirá la misma reserva que a los edificios de nueva planta

### Artículo 33.- Aumentos de volumen en edificios en situación de Fuera de ordenación

1. En los edificios que se encuentren en Fuera de ordenación, se prohíbe el aumento de volumen existente salvo cuando se trate de adaptar el edificio al planeamiento vigente para paliar un

defecto de volumen. En estos casos, la ampliación deberá ajustarse en todos sus aspectos a las Ordenanzas de edificación vigentes, incluso en lo que se refiere a la reserva mínima de plazas de aparcamiento.

## CAPÍTULO QUINTO: ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

### Artículo 34.- Generalidades

1. El área de reparto es el conjunto de terrenos para los que el Plan determina un mismo aprovechamiento tipo, con el propósito de objetivar el principio de la justa distribución de beneficios y cargas que resultan de su ejecución.
2. El aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria ponderada o no, mediante coeficientes correctores, que el Plan establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que permite construir en sus fincas.
3. Las reservas de suelo dotacional público que el Plan establece en suelo clasificado como suelo no urbanizables, no forman parte de ninguna área de reparto, ya que carecen de aprovechamiento urbanístico.

### Artículo 35.- Área de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano consolidado

1. En suelo urbano consolidado el Plan identifica el área de reparto con cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización, esto es, el ámbito vial de servicio definido en estas Normas.
2. El aprovechamiento tipo del suelo urbano consolidado será el que resulte del área de reparto en el que esté incluido, determinado de acuerdo con los siguientes criterios:
  - a. Con carácter general, el aprovechamiento tipo será el que se derive de la relación entre la edificabilidad lucrativa permitida por el Plan y la superficie del área de reparto uniparcelaria.
  - b. Cuando en una zona de ordenación el Plan establezca una edificabilidad mínima y otra edificabilidad máxima, el aprovechamiento tipo será el correspondiente a la edificabilidad mínima permitida en la parcela edificable.
  - c. La diferencia entre la edificabilidad máxima que autoriza el Plan y la edificabilidad mínima, podrá adquirirse de manera voluntaria para su construcción, mediante transferencias de aprovechamiento de suelos calificados como dotacional público o su compensación económica.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

3. Los terrenos calificados como dotacional público clasificados como suelo urbano y no incluidos en ningún área de reparto podrán ser objeto de transferencia del aprovechamiento urbanístico que les atribuya la legislación que resulte de aplicación.

### Artículo 36.- Área de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano no consolidado

- En el suelo urbano no consolidado el Plan mantiene la delimitación de unidades de ejecución previstas en el planeamiento vigente y las identifica con el área de reparto.
- Las unidades de ejecución que se delimiten en suelo urbano, constituirá un área de reparto independiente con el aprovechamiento tipo que se indique en la ficha correspondiente.
- En el suelo urbano sometido a operaciones de renovación urbana o reforma interior, el planeamiento pormenorizado establecerá las áreas de reparto y los aprovechamientos tipo correspondientes a los terrenos que ordene.
- Las nuevas áreas de reparto que se generen con ocasión de la delimitación de nuevas unidades de ejecución, podrá incluir elementos de la red primaria de dotaciones públicas para garantizar su obtención.

### Artículo 37.- Área de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable

- En los sectores de suelo urbanizable delimitados por el PG88 todavía no ejecutados, el área de reparto y el aprovechamiento tipo son los establecidos en los instrumentos de planeamiento aprobados que contienen su ordenación estructural.
- En el resto del suelo urbanizable, el Plan establece 9 áreas de reparto que incluyen, uno o varios sectores del mismo uso global, así como la parte de red primaria que se les adscribe para su obtención. La superficie de la red primaria que se adscribe a cada sector se identifica en la ficha de planeamiento y gestión correspondiente.
- En el Área de Reparto 1, que incluye varios sectores y varios elementos de la red primaria de dotaciones públicas, el Plan establece un orden de preferencia para la obtención de la red primaria externa a los sectores, de modo que la gestión de este suelo urbanizable debe resolver la obtención del suelo dotacional con el orden que se relaciona, salvo que el Ayuntamiento de manera justificada, acuerde modificar la preferencia establecida.
- Las fichas de planeamiento y gestión de los sectores identifican el área de reparto en el que se incluye el sector, el aprovechamiento tipo homogeneizado medido en uas/m<sup>2</sup>s y el aprovechamiento tipo no homogeneizado medido en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, junto a la superficie de la red primaria que tiene adscrita para su obtención.

En la fase de gestión del sector podrá recalcularse el aprovechamiento tipo otorgado por el Plan con motivo de nueva medición de la superficie del sector, de la red primaria adscrita o del suelo dotacional existente afectado a su destino. En este supuesto, se procurará el mantenimiento de los derechos de aprovechamientos otorgados por el Plan a los terrenos incluidos.

Del mismo modo, el aprovechamiento tipo devendrá definitivo en el proyecto de reparcelación, que podrá ajustarlo adaptando los coeficientes de homogeneización de uso y tipología, a la realidad del valor del suelo.

5. El Plan establece las siguientes áreas de reparto:

AREA DE REPARTO 1 RESIDENCIAL			
SECTORES	SUPERFICIE RP ADSCRITA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE TOTAL AR m <sup>2</sup>	AT ua/m <sup>2</sup> s
VERA I	142.158,31		
BENIMAMET	61.665,01		
LA PUNTA	310.712,25		
CAMPANAR	212.831,58		
	<b>727.367,14</b>	<b>2.431.695,85</b>	<b>0,86</b>

Elementos de la Red Primaria adscrita al AR1 y preferencia en su obtención:

- Ampliación del PQL de Benicalap y dotación deportiva en Malilla Sur
- Parque de San Miguel de los Reyes y depósito de Mercavalencia
- Parque de Vera

AREA DE REPARTO 2 RESIDENCIAL			
SECTORES	SUPERFICIE RP ADSCRITA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE TOTAL AR m <sup>2</sup>	AT ua/m <sup>2</sup> s
ALBORAYA	0,00	180.710,76	0,83

AREA DE REPARTO 3 RESIDENCIAL			
SECTORES	SUPERFICIE RP ADSCRITA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE TOTAL AR m <sup>2</sup>	AT ua/m <sup>2</sup> s
TABERNES	0,00	97.606,16	0,83

AREA DE REPARTO 4 RESIDENCIAL			
SECTORES	SUPERFICIE RP ADSCRITA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE TOTAL AR m <sup>2</sup>	AT ua/m <sup>2</sup> s
LA TORRE	0,00	116.414,61	0,84



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

AREA DE REPARTO 5 TERCIARIO			
SECTORES	SUPERFICIE RP ADSCRITA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE TOTAL AR m <sup>2</sup>	AT ua/m <sup>2</sup> s
MAHUELLA	12.000,00	90.355,28	0,90

Elementos de la Red Primaria adscrita al AR5:

- Parte ampliación del cementerio 12.000,00 m<sup>2</sup>

AREA DE REPARTO 6 INDUSTRIAL			
SECTORES	SUPERFICIE RP ADSCRITA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE TOTAL AR m <sup>2</sup>	AT ua/m <sup>2</sup> s
FAITANAR	216.410,65	991.240,03	0,91

Elementos de la Red Primaria adscrita al AR6:

- Resto ampliación del Cementerio 145.858,00 m<sup>2</sup>
- PRV Faitanar 11.552,88 m<sup>2</sup>
- Ampliación PQL Rambleta 34.000,00 m<sup>2</sup>
- Depósito de Mercavalencia 24.999,77 m<sup>2</sup>

AREA DE REPARTO 7 TERCIARIO			
SECTORES	SUPERFICIE RP ADSCRITA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE TOTAL AR m <sup>2</sup>	AT ua/m <sup>2</sup> s
HORNO ALCEDO	20.729,91	248.102,62	0,86

Elementos de la Red Primaria adscrita al AR7:

- PRV Castellar 20.729,91 m<sup>2</sup>

AREA DE REPARTO 8 TERCIARIO			
SECTORES	SUPERFICIE RP ADSCRITA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE TOTAL AR m <sup>2</sup>	AT ua/m <sup>2</sup> s
TER -2 BURJASSOT	0,00	14.020,00	0,91

AREA DE REPARTO 9 TERCIARIO			
SECTORES	SUPERFICIE RP ADSCRITA m <sup>2</sup>	SUPERFICIE TOTAL AR m <sup>2</sup>	AT ua/m <sup>2</sup> s
TER -3 BURJASSOT	0,00	11.678,00	0,91



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### **TÍTULO TERCERO: INFRAESTRUCTURA VERDE Y SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS**

#### **CAPÍTULO PRIMERO: CONCEPTO Y ÁMBITO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE**

##### **Artículo 38.- Infraestructura Verde de Valencia**

1. La Infraestructura Verde de Valencia está constituida por los espacios y elementos del término municipal de alto valor ambiental, cultural y visual, por las áreas críticas del territorio que deben quedar libres de urbanización y por el entramado de corredores de conexión que garantizan la continuidad del sistema y ponen en relación dichos elementos.
2. Su objeto es preservar la biodiversidad, mantener los procesos ecológicos básicos, conservar el patrimonio cultural y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, acercando los espacios naturales al ámbito urbano mediante una red de itinerarios seguros para el tránsito peatonal y ciclista.
3. El Plan distingue en la Infraestructura verde dos escalas de planificación, y la define en la escala estructural.
4. La Infraestructura verde estructural constituye la estructura territorial básica del municipio y define, en el ámbito municipal, la Infraestructura verde de la Comunidad Valenciana.
5. La Infraestructura verde pormenorizada es la que resulta de su definición a escala de proyecto y forma parte de la ordenación pormenorizada del Plan.

##### **Artículo 39.- Naturaleza urbanística**

1. La Infraestructura verde no constituye en sí misma una clasificación del suelo ni una zona de ordenación. Los espacios y elementos que la integran tienen la clasificación y zonificación urbanística que les atribuya el Plan y a su régimen urbanístico se añadirán los condicionantes y cautelas derivados de su pertenencia a este sistema.
2. La Infraestructura verde presenta las siguientes particularidades:
  - Incluye espacios pertenecientes a distintas clases de suelo, sin afectar al régimen de derechos y deberes característicos de cada clase.
  - Se superpone a los conceptos urbanísticos de zona de ordenación y zona de calificación, incluyendo espacios pertenecientes a distintas zonas e incorporando al régimen de uso y aprovechamiento de éstas las normas urbanísticas correspondientes a las premisas de finalidad, funcionalidad y protección que le son propias.
  - Incluye únicamente espacios no edificados y que deben ser preservados de la edificación. En el caso de los recursos paisajísticos constituidos por edificios o construcciones que han sido

- tenidos en cuenta para su delimitación, se entenderá que forman parte de la infraestructura verde únicamente los espacios públicos asociados a dichos recursos y que permiten tanto acceder a ellos como su percepción.

##### **Artículo 40.- Delimitación**

1. La Infraestructura Verde estructural se define de forma gráfica en los planos de ordenación del Plan y sus elementos se identifican individualmente en el ANEXO IV de la Memoria Justificativa.

#### **CAPÍTULO SEGUNDO: FUNCIONES Y ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE**

##### **Artículo 41.- Función principal**

El cometido fundamental de la Infraestructura Verde es preservar de la edificación los espacios libres que estructuran el territorio y que garantizan su dinámica, sea natural o artificial. Por ello, constituye el marco de referencia del desarrollo futuro de la ciudad y un factor estratégico en la planificación del municipio.

La localización e implantación de nuevos usos y actividades quedará condicionada por sus necesidades de funcionamiento, mantenimiento y conservación.

##### **Artículo 42.- Clasificación de los espacios que la integran**

1. Los espacios que integran la infraestructura verde se clasifican, atendiendo a su función, en espacios de elevado interés ambiental, cultural y visual y en corredores de conexión.
2. Los espacios de interés ambiental, cultural y visual se clasifican, según su naturaleza, en:
  - Espacios del patrimonio natural
  - Espacios del patrimonio rural
  - Espacios del patrimonio cultural
  - Sistema público de parques y jardines



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- Espacios asociados a dotaciones y equipamientos
  - Puntos de observación
3. Los corredores de conexión se clasifican, atendiendo a su cometido específico, en corredores ecológicos y corredores funcionales.

### **Artículo 43.- Espacios del patrimonio natural**

1. El medio natural está constituido por los elementos que forman parte del ciclo natural del agua, los parques naturales, el suelo forestal, las playas, la franja litoral, los suelos sometidos a riesgos naturales o inducidos y otros ámbitos protegidos por la normativa ambiental.
2. La regulación del aprovechamiento y de los usos en estos suelos será la correspondiente a su zona de ordenación urbanística.
3. Se entenderán incompatibles aquellos usos y actividades que reduzcan su capacidad para el ejercicio de la función que desarrollan en el sistema de Infraestructura verde.

### **Artículo 44.- Espacios del patrimonio rural**

1. El medio rural está constituido por la matriz agrícola del entorno de la ciudad y los elementos artificiales que forman parte de su paisaje característico, principalmente la red de riego, los lugares de poblamiento, la parcelación agraria y la red de caminos rurales.
2. La regulación de los usos y aprovechamiento en estos suelos será la correspondiente a su zona de ordenación urbanística.
3. Se entenderán incompatibles aquellos usos y actividades que reduzcan la capacidad de estos suelos para el ejercicio de la función que desarrollan en el sistema de Infraestructura verde.

### **Artículo 45.- Espacios del patrimonio cultural**

1. El Patrimonio cultural que forma parte de la infraestructura verde está constituido por los espacios asociados a los bienes de interés cultural, los núcleos históricos tradicionales, los yacimientos arqueológicos accesibles, los recorridos históricos catalogados y los espacios asociados al patrimonio cultural relacionado con la huerta histórica.
2. Los espacios asociados a los elementos del patrimonio cultural son los incluidos en su entorno de protección, delimitado de acuerdo con su legislación protectora.
3. Las normas protectoras que garantizan su función en el sistema de infraestructura verde son las que se recogen en el Catálogo de bienes y espacios protegidos, en las fichas del Catálogo y en la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural.

### **Artículo 46.- Sistema público de parques y jardines**

1. Forman parte de la infraestructura verde estructural los parques y jardines urbanos que constituyen áreas recreativas o culturales de singular aprovechamiento por la población, los que se encuentran asociados a recursos culturales y visuales y favorecen su disfrute o percepción, los que constituyen hitos de esparcimiento y estancia en los recorridos de conexión y los que ejercen la función de conectar espacios de valor ubicados en el interior de la ciudad y la zona periurbana.
2. El Plan integra los parques y jardines en zonas de calificación específica cuya finalidad es garantizar su función social y recreativa de espacios de uso general destinados al reposo y recreo al aire libre, y en este sentido deberán evaluarse las actuaciones que pudieran afectarlos.

### **Artículo 47.- Espacios asociados a dotaciones y equipamientos**

1. Forman parte de la infraestructura verde estructural los espacios asociados a los grandes centros recreativos, sociales y culturales de singular importancia, que garantizan su funcionalidad y unas condiciones de acceso adecuadas.
2. El Plan incluye los espacios asociados a las dotaciones y equipamientos en las zonas de ordenación urbanística que corresponden, en cada caso, a su calificación, garantizando las normas de zona el mantenimiento de sus características de espacios libres de transición y su función de acceso a los servicios públicos correspondientes, y en este sentido deberán valorarse las actuaciones que pudieran afectarlos.

### **Artículo 48.- Puntos de observación**

1. Son lugares de percepción visual relevante –miradores u observatorios- desde los que es posible percibir el entorno territorial y las vistas más significativas de cada lugar, facilitando el conocimiento y valoración de los recursos paisajísticos y ayudando a comprender e interpretar la estructura espacial del territorio.
2. En su entorno inmediato se definirán una serie de zonas de afección paisajística donde se impedirá la formación de pantallas artificiales hacia las vistas más relevantes y se prohibirá la posibilidad de edificar e instalar nuevos elementos que rompan la armonía del paisaje.

### **Artículo 49.- Corredores de conexión**

1. Son los espacios, normalmente lineales, cuya función principal es garantizar la continuidad física y visual de la Infraestructura verde, interconectando los espacios que la constituyen y facilitando la accesibilidad a los diferentes paisajes de valor.
2. Toda actuación en estos elementos deberá garantizar su funcionalidad en la interconexión entre otros espacios de la Infraestructura verde.

### **Artículo 50.- Corredores ecológicos**

1. Son aquellos corredores de conexión que tienen por objeto garantizar la efectividad de los procesos naturales del clima y del territorio o la continuidad de los ecosistemas biológicos.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

2. La red de corredores ecológicos está constituida por los cauces fluviales, sean estacionales o permanentes, las playas y la servidumbre de tránsito de la ribera del mar.
3. El Plan los incluye en distintas zonas de ordenación atendiendo a sus características y naturaleza, y remite en sus normas a las disposiciones protectoras de la legislación sectorial o a los planes específicos redactados para su conservación, mejora y promoción.
4. En cualquier caso, toda actuación que afecte estos espacios deberá ejecutarse de modo que no se produzcan limitaciones de uso y servicio en el desarrollo de sus funciones ecológicas y de conexión entre los espacios de la Infraestructura verde.

### **Artículo 51.- Corredores funcionales**

1. Son aquellos vectores de conexión cuya función principal es resolver la comunicación entre los distintos espacios de la infraestructura verde y dotar de continuidad a todo el sistema, pudiendo incluir otras funciones según las características de los espacios y del valor de los paisajes que atraviesan.
2. La red de corredores funcionales incluye:
  - a. La red de vías verdes, vías pecuarias, recorridos culturales y recorridos históricos, con funciones recreativas y culturales asociadas
  - b. La red de rutas escénicas, con funciones adicionales de visualización y percepción del paisaje
  - c. La red de itinerarios locales, con las funciones de conexión y accesibilidad entre espacios como único cometido.
3. El Plan incluye los corredores funcionales en diferentes zonas de ordenación urbanística garantizando, en todo caso, el mantenimiento de sus características de espacios libres y el correcto desempeño de sus funciones, y en este sentido deberán valorarse las actuaciones que pudieran afectarlos.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### CLASIFICACION DE LOS USOS Y TIPOS EDIFICATORIOS

#### CAPÍTULO PRIMERO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

##### **Artículo 52.- Alcance**

1. El Plan clasifica los usos en función de diferentes criterios, que resultan necesarios para la aplicación de sus determinaciones.
2. La definición de los usos que se recoge en este capítulo tiene carácter estructural y vinculante.
3. En suelo urbano y urbanizable las zonas y subzonas primarias de ordenación determinan el uso global de cada zona, mientras que la calificación urbanística determina los usos pormenorizados en cada parcela.
4. En el suelo no urbanizable todas las determinaciones que establecen estas normas son de carácter estructural.

##### **Artículo 53.- Clasificación de los usos según su adecuación**

En función de su adecuación a las distintas zonas del territorio se distinguen los siguientes usos:

1. **Uso Global:** es aquel que define el destino genérico de cada zona de ordenación. Cuando en un sector de planeamiento se permitan varios usos, se entenderá como global, aquel cuya edificabilidad total suponga más del 50% de la edificabilidad total atribuida al ámbito. El uso global de una zona tendrá siempre carácter estructural.
2. **Uso Dominante:** es aquel que define el destino genérico de cada parcela.
3. **Uso Permitido o Compatible:** es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso global de la zona o dominante de la parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. El régimen de compatibilidad de usos con el dominante de las parcelas privadas será el establecido por las ordenanzas.
  - b. En las parcelas dotacionales, los usos compatibles deberán estar vinculados al uso global o dominante, por contribuir a su correcto funcionamiento o complementarlo. Cuando se trate de dotaciones privadas, el conjunto de usos compatibles no podrá superar en ningún caso el 25% de la edificabilidad máxima admitida en la parcela.
4. **Uso Complementario o Exigible:** es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso dominante previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca con relación a ellos.
5. **Uso Prohibido o Incompatible:** es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

6. **Uso Transitorio o Provisional:** es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por la legislación.

##### **Artículo 54.- Clasificación de los usos según su presencia en los edificios**

Cuando en un edificio existan varios usos estos se clasificarán en:

1. **Uso principal:** Aquel que ocupa la mayor parte de la superficie construida del inmueble, sin considerar a estos efectos, la superficie utilizada por el aparcamiento exigido en estas normas en función de los diferentes usos.
2. **Uso secundario:** Aquel que no ocupa la mayor parte de la superficie construida del edificio.

##### **Artículo 55.- Clasificación de los usos según su naturaleza**

Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos:

1. **Uso Público:** es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad.
2. **Uso Privado:** es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tiene las características de un Uso Colectivo.
3. **Uso Colectivo:** es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio, o contraprestación análoga.

##### **Artículo 56.- Clasificación de los usos según su función**

Según su función se distinguen los siguientes usos:

1. **Uso Residencial (R)**

Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

- a. **Uso Residencial Unifamiliar (Run)** en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.
- b. **Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf)** en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- c. Uso Residencial Comunitario (**Rcm**): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, etc.

### 2. Uso Terciario (**T**)

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

#### a. Uso Comercial (**Tco**)

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares. Se distinguen los siguientes usos comerciales:

##### - Uso Comercial compatible con la vivienda (**Tco.1**)

Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas distinguiéndose, a su vez, las siguientes categorías:

o Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m<sup>2</sup> (**Tco.1a**).

o Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m<sup>2</sup> y no superior a 800 m<sup>2</sup>. Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros (**Tco.1b**).

o Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m<sup>2</sup> y no superior a 2.000 m<sup>2</sup>. Los de nueva implantación 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 (**Tco.1c**).

##### - Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (**Tco.2**)

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, no calificadas y aquellas calificadas que, por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican, se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas. Estas actividades, en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial de superficie construida inferior a 12.000 m<sup>2</sup> de techo. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 40 metros.

##### - Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (**Tco.3**)

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total construida de uso comercial superior a 12.000 m<sup>2</sup> de techo. Todo ello siempre y

cuando si dichas actividades comerciales estuvieren calificadas no tuvieran la consideración de incompatibles con el medio urbano que expresamente se recoja en las Ordenanzas municipales específicas. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 40 metros.

#### b. Uso Hotelero (**Tho**)

Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

- Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera (**Tho.1**).

- Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (**Tho.2**).

#### c. Uso de Oficinas (**Tof**)

Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado, distinguiéndose los siguientes:

- Despachos profesionales domésticos (**Tof.1**): el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

- Locales de oficina (**Tof.2**).

#### d. Uso Recreativo (**Tre**)

Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes particularidades:

- Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (**Tre.1**).

- Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12,50 metros (**Tre.2**).

- Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (**Tre.3**).



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12,50 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (**Tre.4**).

### 3. Uso Industrial (**Ind**)

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

Se distinguen los siguientes usos industriales:

#### a. Industria blanda (**Ind.1**)

- Corresponde a los usos industriales, talleres y actividades menores de tipo industrial, calificadas y no calificadas (inocuas), que el Plan considera compatibles con el uso de vivienda.
- Incluye las actividades de carácter industrial a que se refiere el Anexo III de la Ley 6/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad valenciana, siempre que su carga térmica ponderada no supere las 200 Mcal/m<sup>2</sup>c.

#### b. Industria media (**Ind.2**)

- Corresponde a los usos industriales no compatibles, en general, con la vivienda, pero cuyo impacto ambiental es limitado, por lo que se consideran admisibles en polígonos próximos a zonas residenciales.
- Incluye las actividades de carácter industrial a que se refiere el Anexo II de la Ley 6/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad valenciana, comprendidas en los siguientes grupos:
  - o En el grupo de industrias de producción y transformación de metales:
    - Talleres de forja, estampación, sinterización, embutición de metales, troquelado, corte y repulsado
    - Instalaciones de decapado de piezas metálicas
    - Fabricación de materiales, maquinaria y equipos eléctricos, electrónicos y ópticos, joyería y bisutería
  - o En el grupo de industrias del papel, cartón, corcho, madera y muebles
    - Elaboración de artículos y productos de papel y cartón con una capacidad de producción de más de 20 Ton/día
    - Fabricación de artículos de junco, caña, corcho, cestería, brochas, cepillos y similares

- Acabado de muebles y elementos de madera, junco, caña, corcho, cestería, brochas, cepillos, etc.

#### o En el grupo de industria textil

- Fabricación de fibras, tejidos y confección
- Acabados textiles

#### o Y además

- Fabricación de circuitos integrados y circuitos impresos
- Fabricación de lámparas y material de alumbrado
- Plantas embotelladoras, envasadoras y dosificadoras
- Impresión gráfica y edición a escala industrial

- En todo caso, la carga térmica ponderada no superará las 800 Mcal/m<sup>2</sup>c.

#### c. Industria pesada (**Ind.3**)

- Corresponde a los usos industriales cuyo impacto ambiental y paisajístico aconsejan restringir su implantación a polígonos alejados de las zonas residenciales.
- Incluye las actividades de carácter industrial a que se refiere el Anexo I de la Ley 6/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad valenciana, y las no incluidas en el resto de categorías.

#### d. Industria artesanal (**Ind.4**)

- Comprende las actividades de obtención y transformación de productos, generalmente individualizados, obtenidos mediante procedimientos artesanos, no seriados, y mediante procesos industriales de pequeña repercusión medioambiental cuya producción no sea totalmente mecanizada.

#### e. Industria Tecnológica (**Ind.5**)

- Incluye aquellas actividades que se generan a partir de las nuevas tecnologías, relacionadas con el manejo de la información, desarrollo de software, procesos de datos, I+D+I o similares.

### 4. Uso Almacén (Alm)

- a. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

b. Se distinguen los siguientes usos de almacén:

- Almacén de categoría 1 (Alm.1)
  - o Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje compatibles con los usos residenciales.
  - o En el uso Alm.1 cabe distinguir:
    - Con superficie total no superior a 120 m<sup>2</sup> (**Alm.1a**).
    - Con superficie total mayor de 120 m<sup>2</sup> y no superior a 600 m<sup>2</sup>, y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 8 metros (**Alm.1b**).
    - Con superficie total mayor de 600 m<sup>2</sup> y no superior a 1.600 m<sup>2</sup>, y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (**Alm.1c**).
- Almacén de categoría 2 (Alm.2)
  - o Corresponde a los usos de almacenaje no compatibles, en general, con la vivienda, pero cuyo impacto ambiental es limitado, por lo que se consideran admisibles en polígonos próximos a zonas residenciales.
  - o Incluye las actividades de almacenamiento que incumplan las condiciones establecidas para el Alm.1, siempre que su carga térmica ponderada no supere las 800 Mcal/m<sup>2</sup>.
- Almacén de categoría 3 (Alm.3)
  - o Corresponde a los usos de almacenaje cuyo impacto ambiental y paisajístico aconsejan restringir su implantación a polígonos alejados de las zonas residenciales.
  - o Incluye las actividades de almacenamiento no incluidas en las otras categorías.

### 5. Uso Dotacional (D)

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida. Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

- a. Uso de Comunicaciones (**Dcm**): Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.
- b. Uso de Espacios libres (**Del**): Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.
- c. Uso de Equipamiento comunitario. Incluye las siguientes categorías:
  - Uso Educativo (**Ded**): comprende las actividades destinadas a la formación

intelectual de las personas, en sus diferentes niveles.

- Uso Deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.
- Uso Socio-cultural (**Dsc**): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditorios, centros de investigación, etc., Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.
- Uso Sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.
- Uso Asistencial (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.
- Uso Administrativo (**Dad**): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.
- Uso religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.
- Uso mercado (Dme): comprende las actividades destinadas a la venta de artículos de diversa índole, con predominancia de productos alimentarios.
- Uso Vivienda Asistencial (R-Das): comprende las viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.
- Uso de Abastecimiento (Dab): comprende las actividades que, constituyendo un uso público o colectivo, se realizan en mercados de abastos, mataderos y mercados de barrio destinadas a la provisión de productos de alimentación.
- Uso de Servicio Urbano (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, etc., los servicios de limpieza de la vía pública, etc.
- Uso de Cementerio (Dce): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.
- d. Uso de Infraestructuras (**Din**): Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (**Din.1**).
  - Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (**Din.2**).
  - Estaciones depuradoras de aguas residuales (**Din.3**).
  - Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (**Din.4**).
  - Servicios centrales de correos y telecomunicaciones (**Din.5**).
  - Estaciones de servicio de suministro de carburantes (**Din.6**).
  - Producción, almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (**Din.7**).
- e. Uso de Defensa y fuerzas de seguridad (**Ddf**): Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal.
6. Uso de Aparcamiento (**Par**): Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos. Se distinguen los siguientes:
- a. Aparcamiento para *uso público o privado*, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (**Par.1**):
- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (**Par.1a**)
  - Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y bajo las vías y espacios libres públicos. (**Par.1b**).
  - Al aire libre sobre superficie libre de parcela (**Par.1c**).
  - En edificio de uso exclusivo (**Par.1d**).
- b. Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (**Par.2**).
7. Usos en el medio Natural (**N**)
- Se distinguen los siguientes:
- a. Uso Agrícola (**Nag**): Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.
- b. Uso Ganadero (**Nga**): Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.
- c. Uso Forestal (**Nfo**): Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.
- d. Uso Extractivo (**Nex**): Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.
- e. Uso de Esparcimiento en el medio natural (**Nes**): Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.
- f. Uso de Protección del Medio natural (**Nme**): Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

### Artículo 57.- Resumen general de la clasificación de los usos según su función

1. A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos según su función.

#### Alm Almacén

Alm.1	Almacén de categoría 1:
Alm.2	Almacén de categoría 2
Alm.3	Almacén de categoría 3

#### D Dotacional

Dab	Abastecimiento
Dad	Administrativo
Das	Asistencial
Dce	Cementerio
Dcm	Comunicaciones
Ddf	Defensa y fuerzas de seguridad
Dep	Deportivo
Ded	Educativo
Del	Espacio libre
Din	Infraestructuras:
Din.1	Captación y depuración de agua
Din.2	Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión
Din.3	Estaciones depuradoras de aguas residuales
Din.4	Tratamiento y eliminación de residuos sólidos
Din.5	Servicios centrales de correos y telecomunicaciones
Din.6	Estaciones de servicio de carburantes
Din.7	Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos
Dme	Mercado
Dre	Religioso
Dsa	Sanitario
Dsc	Socio-cultural
Dsr	Servicio urbano
R-Das	Vivienda Asistencial

#### Ind Industrial

Ind.1	Industria blanda
Ind.2	Industria media
Ind.3	Industria pesada
Ind.4	Industria artesanal
Ind.5	Industria tecnológica

#### N Usos en el medio natural

Nag	Agrícola
Nga	Ganadero
Nfo	Forestal
Nex	Extractivo
Nes	Uso de Esparcimiento en el medio natural
Nme	Uso de Protección del Medio natural



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### Par Aparcamiento

Par.1	Aparcamiento para uso público o privado
Par.1a	En Planta baja, semisótano o sótano
Par.1b	Bajo espacios libres privados o públicos
Par.1c	Al aire libre
Par.1d	En edificio de uso exclusivo
Par.2	Aparcamiento vehículos de transporte

### R Residencial

Rcm	Residencial comunitario
Rpf	Residencial plurifamiliar
Run	Residencial unifamiliar

### T Terciario

Tco	Comercial:
Tco.1	Comercial compatible con la vivienda
Tco.1a	Superficie de venta no superior a 200 m2
Tco.1b	Superficie de venta mayor de 200 m2 y no superior a 800 m2
Tco.1c	Superficie de venta mayor de 800 m2 y no superior a 2.000 m2
Tco.2	Comercial enclavado en zonas no residenciales
Tco.3	Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario
Tho	Hotelero:
Tho.1	Hoteles, hostales, pensiones
Tho.2	Campamentos
Tof	Oficinas:
Tof.1	Despachos profesionales domésticos
Tof.2	Locales de oficinas
Tre	Recreativo:
Tre.1	Aforo no superior a 300 personas
Tre.2	Aforo mayor de 300 y no superior a 700 personas
Tre.3	Aforo mayor de 700 y no superior a 500 personas
Tre.4	Aforo mayor de 1.500 personas

## CAPÍTULO SEGUNDO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

### Artículo 58.- Concepto de tipología edificatoria

- Las tipologías edificatorias son el resultado de los diversos modos de disponer la edificación en la parcela.
- Tipología edificatoria básica o mayoritaria es aquella que tiene mayor presencia en el paisaje de una zona de ordenación.
- Tipología edificatoria permitida o compatible es aquella cuya implantación se admite en una zona por no resultar contradictoria con la tipología mayoritaria.
- Tipología edificatoria prohibida o incompatible es aquella cuya implantación no permite el planeamiento.

- Se entenderá que una tipología es compatible con la tipología mayoritaria de una zona de ordenación, cuando pueda edificarse como resultado de la aplicación de sus normas de carácter pormenorizado.

### Artículo 59.- Clasificación de las tipologías edificatorias

El Plan define las siguientes tipologías edificatorias:

- Manzana compacta (Mcom): Es la tipología en la que la edificación se dispone de manera continua a lo largo de las alineaciones exteriores fijadas por el Plan y la superficie ocupada por las construcciones predomina respecto de la dedicada a espacios libres interiores o patios de parcela, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las parcelas que conforman la manzana.
- Manzana cerrada (Mcer): Es la tipología en la que la edificación se dispone de manera continua a lo largo de las alineaciones exteriores fijadas por el Plan y las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central o patio de manzana, que puede o no ser ocupado en planta baja..
- Manzana abierta (Mab): Es la tipología en la que la edificación se dispone mayoritariamente a lo largo de las alineaciones exteriores fijadas por el Plan y las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central, que puede destinarse a usos públicos o privados, al que puede accederse desde la red viaria pública.
- Bloque exento (Be): Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de parcela.
- Bloque adosado (Ba): Se considera bloque adosado la edificación que se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
- Volumen específico (Ve): Se denomina volumen específico a la tipología edificatoria en la que la edificación se ciñe, por aplicación de los parámetros urbanísticos de número de plantas, altura máxima y alineaciones de la edificación, a un volumen predeterminado por el Plan.
- Volumen contenedor (Vc): Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior, por aplicación de los parámetros urbanísticos de edificabilidad neta, altura máxima y superficie ocupable, se concreta la edificación.

### Artículo 60.- Resumen general de la clasificación de las tipologías edificatorias

- A continuación se relacionan por orden alfabético, todas las tipologías edificatorias:

Ba	Bloque adosado
Be	Bloque exento
Mab	Manzana abierta
Mcer	Manzana cerrada
Mcom	Manzana compacta
Vc	Volumen contenedor
Ve	Volumen específico



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### **TÍTULO CUARTO: ZONAS DE ORDENACION DE USO GLOBAL RESIDENCIAL, TERCIARIO E INDUSTRIAL**

#### **CAPÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES**

##### **Artículo 61.- Determinaciones de carácter estructural y pormenorizado**

1. En las zonas que se delimitan en estos suelos forma parte de la ordenación estructural la identificación del uso global y del tipo básico edificatorio.
2. Forman parte de la ordenación pormenorizada el resto de las determinaciones que el Plan establece en la zona y que integran la calificación urbanística del suelo, y en particular, las siguientes determinaciones:
  - La asignación de los usos pormenorizados, las condiciones de la edificación, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos y otras análogas.
  - El destino público o privado de las parcelas.
3. La calificación urbanística del suelo se define en los planos de estructura urbana y en las ordenanzas particulares de calificación.

#### **CAPÍTULO SEGUNDO: ZONAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL**

##### **Artículo 62.- Identificación.**

1. Se proponen las siguientes zonas de ordenación de uso residencial:
  - Zona Conjunto histórico (BIC-CHP)
  - Zona Núcleo histórico tradicional (BRL-NHT)
  - Zona Ensanche (ENS)
  - Zona Edificación Abierta (EDA)
  - Zona Barrios, Poblados y Pedanías (POB)
  - Zona Unifamiliar (UFA)

##### **SECCIÓN 1º : Zona Conjunto histórico (BIC-CHP)**

##### **Artículo 63.- Definición y ámbito**

1. La Zona de Conjunto Histórico (BIC-CHP) está constituida por el conjunto de áreas expresamente graficadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. Incluye las zonas de la ciudad declaradas Bien de Interés Cultural (BIC) mediante Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano.

##### **Artículo 64.- Subzonas**

1. De acuerdo con el Decreto de declaración, se distinguen las siguientes subzonas:
  - Subzona CHP-1 Ciutat Vella
  - Subzona CHP-2 Primer Ensanche
  - Subzona CHP-3 Núcleo original del ensanche del Cabañal

##### **Artículo 65.- Subzona CHP-1: Ciutat Vella**

1. Incluye el recinto amurallado "Ciutat Vella", delimitado por la calle Guillén de Castro, Paseo de la Pechina, calle Blanquerías, calle Conde Trenor, calle Pintor López, Paseo de la Ciudadela, calle Justicia, Plaza Porta de la Mar, calle Colón, calle Xátiva y calle Guillen de Castro (línea quebrada que sigue el linde de fondo de las parcelas recayentes al paramento opuesto de estas tres últimas calles).
2. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en los Planes Especiales de Protección actualmente vigentes, en tanto no se revisen para adaptarse a la Ley de Patrimonio Valenciano:
  - PEPRI del Carmen, aprobado definitivamente el 09/05/1991
  - PEPRI de Velluters, aprobado definitivamente el 23/07/1992
  - PEPRI de la Seu-Xerea, aprobado definitivamente el 18/12/1992
  - PEPRI del Mercat, aprobado definitivamente el 19/02/1993
  - PEPRI de Universitat-Sant Francesc, aprobado definitivamente el 20/11/1992



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 66.- Subzona CHP-2: Primer Ensanche

1. Corresponde a la parte del ámbito BIC-CHP Conjunto histórico de Valencia-Área Central, que se encuentra fuera del recinto amurallado y su área de influencia.
2. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana cerrada (Mcer).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan Especial de Protección del Pla del Remei-Ruzafa Nord (PEP-1), aprobado definitivamente el 26/01/2005, o en el PG88, hasta tanto se redacte Plan Especial de protección correspondiente.

### Artículo 67.- Subzona CHP-3: Núcleo Original del Ensanche del Cabañal

1. Corresponde al ámbito del BIC Conjunto Histórico de Valencia en el área del Cabañal, Núcleo originario del Ensanche de "El Cabanyal-Canyamelar", delimitado por las calles, Escalante, Remonta, Reina, Dr. Lluch, Mariano Cuber, Padre Luis Navarro, Francisco Cubells, y Escalante.
2. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario la Manzana compacta (Mcom).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabañal-Cañamelar, aprobado definitivamente el 02/04/2001.

## SECCIÓN 2º : Zona Núcleo histórico tradicional (BRL-NHT)

### Artículo 68.- Definición y ámbito

1. La Zona de Núcleos Históricos Tradicionales está constituida por el conjunto de áreas expresamente graficadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. Incluye aquellos Núcleos Históricos Tradicionales que se califican como BRLs en el Catálogo Estructural de Bienes y espacios protegidos, por corresponder a asentamientos urbanos de origen rural, en los que se manifiesta la preexistencia del núcleo tradicional originario y que han sido absorbidos por la ciudad o integrados en pedanías.

### Artículo 69.- Subzonas

1. Se distinguen dieciocho subzonas que se corresponden con los Núcleos Históricos Tradicionales calificados como BRL en el Catálogo Estructural.
  - Subzona NHT-1 Benifaraig
  - Subzona NHT-2 Beniferri
  - Subzona NHT-3 Benimaclet

- Subzona NHT-4 Benimámet
- Subzona NHT-5 Borbotó
- Subzona NHT-6 El Grao
- Subzona NHT-7 Campanar
- Subzona NHT-8 Carpesa
- Subzona NHT-9 Casas de Bárcena
- Subzona NHT-10 Castellar
- Subzona NHT-11 El Palmar
- Subzona NHT-12 Mahuella
- Subzona NHT-13 Massarrojos
- Subzona NHT-14 Nazaret
- Subzona NHT-15 Patraix
- Subzona NHT-16 Orriols
- Subzona NHT-17 Ruzafa
- Subzona NHT-18 San Isidro

### Artículo 70.- Subzona NHT-1 BENIFARAIG

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Benifaraig aprobado definitivamente el 25/10/00.

### Artículo 71.- Subzona NHT-2 BENIFERRI

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Beniferri, aprobado definitivamente el 29-4-99.

### Artículo 72.- Subzona NHT-3 BENIMACLET

1. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Benimaclet aprobado definitivamente el 26/03/99.

### **Artículo 73.- Subzona NHT-4 BENIMÁMET**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Benimámet aprobado definitivamente el 26-03-99.

### **Artículo 74.- Subzona NHT-5 BORBOTÓ**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Borbotó aprobado el 15-09-05.

### **Artículo 75.- Subzona NHT-6 EL GRAO**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el PRI y Catálogo del ámbito M-5, ATARAZANAS-GRAO de 01/07/06 y en el Texto Refundido de la Modificación de PGOU de Valencia ámbito Grao-Cocoteros aprobado el 8-7-10.

### **Artículo 76.- Subzona NHT-7 CAMPANAR**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan Especial de Protección del Entorno del BIC Iglesia Ntra. Sra. de la Misericordia de Campanar, aprobado definitivamente el 21-01-14 y en el PEPR de Campanar aprobado el 21/05/1992.

### **Artículo 77.- Subzona NHT-8 CARPESA**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Carpesa aprobado definitivamente el 14/02/85.

### **Artículo 78.- Subzona NHT-9 CASAS DE BÁRCENA**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88.

### **Artículo 79.- Subzona NHT-10 CASTELLAR**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Castellar aprobado el 28-06-1999.

### **Artículo 80.- Subzona NHT-11 EL PALMAR**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el PERI de El Palmar aprobado definitivamente el 18/12/1992.

### **Artículo 81.- Subzona NHT-12 MAHUELLA**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88.

### **Artículo 82.- Subzona NHT-13 MASSARROJOS**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Massarrojos aprobado definitivamente el 28/04/2000.

### **Artículo 83.- Subzona NHT-14 NAZARET**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 84.- Subzona NHT-15 PATRAIX

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el PEP de Patraix aprobado definitivamente el 15/10/1993.

### Artículo 85.- Subzona NHT-16 ORRIOLS

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88.

### Artículo 86.- Subzona NHT-17 RUZAFÁ

1. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana cerrada (Mcer).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el PEP Ensanche "Gran Vía Marques del Turia-Avda. Peris y Valero" (PEP-2) aprobado el 27/11/2006.

### Artículo 87.- Subzona NHT-18 SAN ISIDRO

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en este Plan y en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88.

## SECCIÓN 3º : Zona Ensanche (ENS)

### Artículo 88.- Definición y ámbito

1. La zona de Ensanche (ENS) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.

### Artículo 89.- Subzonas

1. Se distinguen las siguientes subzonas:
  - Subzona ENS-1: Ensanche de la ciudad

- Subzona ENS-2: Ensanche protegido
- Subzona ENS-3: Ensanche con planeamiento diferido

### Artículo 90.- Subzona ENS-1: Ensanche de la ciudad

1. Corresponde a la zona de ensanche no tradicional planificado a lo largo del siglo XX.
2. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana cerrada (Mcer).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88.

### Artículo 91.- Subzona ENS-2: Ensanche protegido

1. Corresponde al ensanche planificado como extensión del casco antiguo de la ciudad en el último tercio del siglo XIX, en la parte que se encuentra fuera del ámbito BIC-CH Conjunto histórico de Valencia. Incluye el ámbito ordenado mediante el vigente PEP-2, excluyendo el ámbito del NHT-Ruzafa, y el Ensanche del Grao.
2. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana cerrada (Mcer).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88.

### Artículo 92.- Subzona ENS-3: Ensanche con planeamiento diferido

1. Corresponde con las zonas de ensanche incluido en sectores ordenados mediante planeamiento de desarrollo que el Plan asume, o en sectores en los que difiere su ordenación.
2. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana cerrada (Mcer).
3. El Plan identifica con esta subzona de ordenación los siguientes ámbitos de planeamiento diferido:
  - Sector "Alboraya"
  - Sector "Tabernes"
  - Sector "Benimamet"
4. La ordenación pormenorizada aplicable será la que contemplan sus correspondientes planes parciales.

## SECCIÓN 4º : Zona Edificación Abierta (EDA)

### Artículo 93.- Definición y ámbito



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

1. La Zona de Edificación Abierta (EDA) está constituida por el conjunto de áreas expresamente graficadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.

### Artículo 94.- Subzonas

1. Se distinguen las siguientes subzonas:

- Subzona EDA-1 Edificación Abierta
- Subzona EDA-2 Edificación abierta con planeamiento asumido o diferido

### Artículo 95.- Subzona EDA-1 Edificación Abierta

1. Esta constituida por aquellas zonas calificadas directamente por el PG88 como zonas de edificación abierta.
2. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es el Bloque adosado (Ba) o Volumen específico (Ve).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88.

### Artículo 96.- Subzona EDA-2 Edificación abierta con planeamiento asumido o diferido

1. Corresponde a los desarrollos de suelo urbano y de suelo urbanizable previstos por el PG88 o en modificaciones posteriores, ordenados mediante planeamiento de desarrollo, en los que el uso global sea el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario Bloque adosado (Ba), Volumen específico (Ve) o Bloque exento (Be).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en cada momento en el ámbito ordenado, que actualmente se incluye en los siguientes planeamientos:
  - Plan Parcial del "Sector PRR-3, Oriols" AD el 28-09-07
  - Plan Parcial del "Sector NPR-5, Camino de las Moreras II" AD el 18-01-02
  - Plan Parcial del "Sector PRR-1, Ademuz" AD el 27-09-96
  - Plan Parcial del "Sector PRR-4, Benimaclet" AD el 25-03-04
  - Plan de Reforma Interior de Benimaclet Este (ámbito UE-T4) AD el 25-04-03
  - Plan Parcial del "Sector PRR-6, Malilla Norte" AD 11-11-04
  - Plan Parcial del "Sector PRR-7 Malilla Sur" AD 30-10-08
  - Plan Parcial del "Sector PRR-9, Patraix" del PG88 AD el 11-04-91
  - Plan Parcial del "Sector PRR-11, San Pau" AD el 24-04-98
  - Plan Parcial del "Sector PRR-12, Campanar Sur" AD el 30-05-97
  - Plan Parcial del "Sector PRR-13, Campanar Norte" AD el 24-07-98

- Plan Parcial del "Sector PRR-14, Beniferri" AD el 26-09-97
  - Plan Parcial del "Sector PRR-15, Masarrochos Sur" AD el 01-02-91
  - Plan Parcial del "Sector NPR-1, Benicalap Norte" AD el 25-02-02
  - Plan Parcial del "Sector NPR-2, Benicalap Sur" AD el 21-10-98
  - Plan Parcial del "Sector NPR-3, Avenida de Francia" AD el 06-05-97
  - Plan Parcial del "Sector NPR-4, Grao" AD el 08-07-10
  - Plan Parcial del "Sector NPR-7, Quatre Carreres" AD el 17-01-03
  - Plan Parcial del "Sector NPI-8, Fuente de San Luis" AD el 07-09-07
  - Modificación del Plan Especial y Homologación "La Torre" AD el 05-09-05
  - Plan de Reforma Interior del "Sector Parque Central" AD el 24-04-09
  - Plan de Reforma Interior del "Sector Camino Hondo del Grao" AD el 30-12-99
  - Modificación "Mestalla" AD el 27-11-07
  - PRI "Camino de Moncada" AD el 19-11-04
  - PRI "Dr. Vicente Zaragoza y Músico Hipólito" AD el 30-06-95
  - PRI "Ciudad de Mislata" AD el 14-03-97
  - PERI "Tomás Sala" AD el 10-11-94
  - Modificación "Estadio Levante UD" AD el 21-06-05
  - PRI del sector PS3-7 "Eslora" del Perellonet AD el 28-07-95
  - PRI del PS3-9 "Sirena-Delfines" AD el 14-03-97
  - PRI del Sector PS3/10 "Estríbor-Escotilla" AD el 29-06-11
  - PRI "Delfines" del Perellonet AD el 14-03-97
  - PRI "Av. Gaviotas" del Perellonet AD del 22-09-98
  - Sector NPR-9 "Masarrochos Norte", pendiente de ordenación pormenorizada
  - Sector PS3-1,2,3 "Gola del Perellonet", pendiente de ordenación pormenorizada
  - Sector PS3-5 "Botavara-Toldilla" del Perellonet, pendiente de ordenación pormenorizada
  - Sector PS3-8 "Recatí" del Perellonet, pendiente de ordenación pormenorizada
  - Parte del Sector PS3-9 "Sirena" del Perellonet, pendiente de ordenación pormenorizada
3. También incluye los nuevos desarrollos de suelo urbanizable en los que el Plan prevé el uso global Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario del Bloque adosado (Ba), Volumen específico (Ve) o Bloque exento (Be).



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- Sector "Vera I"
  - Sector "Campanar"
  - Sector "La Torre Sur"
  - Sector "La Punta"
4. La ordenación pormenorizada aplicable será la que contemplen sus correspondientes planes parciales.

### SECCIÓN 5º : Zona Barrios, Poblados y Pedanías (POB)

#### Artículo 97.- Definición y ámbito

1. La Zona de barrios, poblados y pedanías (POB) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. Abarca generalmente con las áreas de expansión de los núcleos históricos tradicionales, calificadas como CHP-2 o CHP-3 ordenados directamente por el PG88 o por planeamiento especial (PERIs o PEPRIs).

#### Artículo 98.- Subzonas

1. Se distinguen las siguientes Subzonas Primarias de ordenación urbanística:

- Subzona POB-1 BENIFARAIG
- Subzona POB-2 BENIFERRI
- Subzona POB-3 BENIMACLET
- Subzona POB-4 BENIMÁMET
- Subzona POB-5 BORBOTÓ
- Subzona POB-6 CABAÑAL-CAÑAMELAR
- Subzona POB-7 CAMPANAR
- Subzona POB-8 CARPESA
- Subzona POB-9 CASAS DE BÁRCENA
- Subzona POB-10 CASTELLAR
- Subzona POB-11 EL PALMAR
- Subzona POB-12 LA TORRE
- Subzona POB-13 MASSARROJOS

- Subzona POB-14 OLIVERAL
- Subzona POB-15 PATRAIX

#### Artículo 99.- Subzona POB-1 BENIFARAIG

1. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana cerrada (Mcer).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida el Plan de Reforma Interior de Benifaraig aprobado definitivamente el 25/10/00.

#### Artículo 100.- Subzona POB-2 BENIFERRI

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana cerrada (Mcer).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Beniferri, aprobado definitivamente el 29-4-99.

#### Artículo 101.- Subzona POB-3 BENIMACLET

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana cerrada (Mcer).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Benimaclet aprobado definitivamente el 26/03/99.

#### Artículo 102.- Subzona POB-4 BENIMÁMET

1. El uso global de esta subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana abierta (Mab).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Benimámet aprobado definitivamente el 26-03-99.

#### Artículo 103.- Subzona POB-5 BORBOTÓ

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Borbotó aprobado el 15-09-05.

#### Artículo 104.- Subzona POB-6 CABAÑAL-CAÑAMELAR



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88 y en el PEPRI del Cabañal-Cañamelar aprobado el 02-04-01.

### **Artículo 105.- Subzona POB-7 CAMPANAR**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana cerrada (Mcer).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el PEPRI de Campanar aprobado el 21/05/1992.

### **Artículo 106.- Subzona POB-8 CARPESA**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Carpesa aprobado definitivamente el 14/02/85.

### **Artículo 107.- Subzona POB-9 CASAS DE BÁRCENA**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada se difiere a planeamiento de reforma interior.

### **Artículo 108.- Subzona POB-10 CASTELLAR**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Castellar aprobado el 28-06-1999.

### **Artículo 109.- Subzona POB-11 EL PALMAR**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el PERI de El Palmar aprobado definitivamente el 18/12/1992.

### **Artículo 110.- Subzona POB-12 LA TORRE**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88.

### **Artículo 111.- Subzona POB-13 MASSARROJOS**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan de Reforma Interior de Massarrojos aprobado definitivamente el 28/04/2000.

### **Artículo 112.- Subzona POB-14 OLIVERAL**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88.

### **Artículo 113.- Subzona POB-15 PATRAIX**

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana cerrada (Mcer).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el PEPRI de Patraix aprobado definitivamente el 15/10/1993.

## **SECCIÓN 6º : Zona Unifamiliar (UFA)**

### **Artículo 114.- Definición y ámbito**

1. La Zona de Vivienda Unifamiliar (UFA) está constituida por el conjunto de áreas expresamente graficadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.

### **Artículo 115.- Subzonas**

1. Se distinguen las siguientes Subzonas Primarias de ordenación urbanística:
  - Subzona UFA-1 Vivienda unifamiliar tipo Caser de Poble
  - Subzona UFA-2 Vivienda unifamiliar en hilera



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- Subzona UFA-3 Vivienda unifamiliar aislada
- Subzona UFA-4 Vivienda unifamiliar con planeamiento asumido

### Artículo 116.- Subzona UFA-1 Vivienda unifamiliar tipo Casas de Poble

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana cerrada (Mcer).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en cada momento en el ámbito concreto, actualmente, la establecida en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88.

### Artículo 117.- Subzona UFA-2 Vivienda unifamiliar en hilera

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es el Bloque adosado (Ba).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en cada momento en el ámbito. Actualmente la establecida en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88.

### Artículo 118.- Subzona UFA-3 Vivienda unifamiliar aislada

1. El uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es el Bloque exento (Be).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en cada momento en el ámbito. Actualmente la establecida en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88.

### Artículo 119.- Subzona UFA-4: Vivienda unifamiliar con planeamiento asumido

1. Corresponde con aquellos ámbitos sectoriales ordenados pormenorizadamente mediante planeamiento de desarrollo o bien pendientes de ordenación pormenorizada, en los que el uso global de esta subzona es el Residencial unifamiliar (Run) y el tipo edificatorio mayoritario es la Manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en cada momento en cada ámbito de planeamiento, actualmente, en los instrumentos de planeamiento que se relacionan a continuación:
  - PRI "Hort del Fariner" (Masarrochos) AD el 29-04-99
  - PERI del sector PS3-4 "Irauca" del Perellonet, AD 08-03-90
  - PERI del sector PS3-6 "La Penyeta" AD el 23-09-94
  - PRI "Calle Llobarro" del Perellonet AD el 14-04-88

## CAPÍTULO TERCERO: ZONAS DE USO GLOBAL TERCIARIO

### Artículo 120.- Identificación

1. Se trata de aquellas zonas en las que el uso mayoritario corresponde a actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas o recreativo.
2. En estas zonas de ordenación sólo se considerará de carácter estructural el uso global y la tipología edificatoria mayoritaria, constituyendo el resto de las determinaciones de los planeamientos que les afectan, ordenación de carácter pormenorizado.
3. El Plan delimita las siguientes Zonas Primarias Terciarias de Ordenación Urbanística:
  - Zona Feria de Muestras TER1
  - Zona Concentración comercial TER2
  - Zona terciaria con planeamiento asumido o diferido TER3
4. Las zonas de calificación de uso terciario TER2-B, TER-3 y TER-4 que delimita el PG88 forman parte de la ordenación pormenorizada

### SECCIÓN 1º : Zona Feria de Muestras (TER1)

#### Artículo 121.- Definición y ámbito

1. La Zona Terciaria Feria de Muestras (TER1) está constituida por el conjunto de áreas expresamente graficadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística, y comprende los terrenos en los se ubican las instalaciones del recinto ferial de Valencia.
2. El uso global de esta zona es el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio mayoritario es el Volumen específico (Ve).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la que establece el Plan Especial Reserva Suelo y Ordenación de Usos de Feria Valencia, aprobado el 20 de noviembre de 2002.

### SECCIÓN 2º : Zona de Concentración comercial (TER2)

#### Artículo 122.- Definición y ámbito

1. La Zona de Concentración Comercial (TER2) está constituida por el conjunto de áreas expresamente graficadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- Corresponde a los suelos que albergan o pueden albergar concentraciones o complejos comerciales que generen grandes flujos de usuarios y/o impactos supramunicipales, según se establece en el art. 32 Ley 3/2011, de 23 de marzo, de Comercio de la Generalitat Valenciana.

### Artículo 123.- Subzonas

- Se distinguen siete Subzonas Primarias de ordenación urbanística, grafadas con este nombre en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística, que responden a las diferentes concentraciones comerciales existentes en la ciudad, que responden a planeamientos diferentes.
  - Subzona TER2-1 ARENA
  - Subzona TER2-2 AQUA
  - Subzona TER2-3 AVENIDA DE FRANCIA
  - Subzona TER2-4 MONTEOLIVETE
  - Subzona TER2-5 NUEVO CENTRO
  - Subzona TER2-6 FUENTE DE SAN LUIS
  - Subzona TER2-7 CAMPANAR

### Artículo 124.- Subzona TER2-1 ARENA

- El uso global de esta subzona es el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio mayoritario es Volumen específico (Ve).
- Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en la Modificación del PG88 "Centro Comercial Levante Unión" aprobada el 25/04/08.

### Artículo 125.- Subzona TER2-2 AQUA

- El uso global de esta subzona es el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio mayoritario es Volumen específico (Ve).
- Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en la Modificación del Plan Parcial Avda, Francia, "Manzana 73, Oceanic Center" aprobada el 28-06-02.

### Artículo 126.- Subzona TER2-3 AVENIDA DE FRANCIA

- El uso global de esta subzona es el Terciario comercial (Tco) y el tipo edificatorio mayoritario es Volumen específico (Ve).
- Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en la Modificación del Plan Parcial Avda Francia, "Manzana 72, 73 y 74", aprobada el 28-06-02.

### Artículo 127.- Subzona TER2-4 MONTEOLIVETE

- El uso global de esta subzona es el Terciario comercial (Tco) y el tipo edificatorio mayoritario es Volumen específico (Ve).
- Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan Parcial Sector PRT-5 "Monteolivete" aprobado el 27-03-92.

### Artículo 128.- Subzona TER2-5 NUEVO CENTRO

- El uso global de esta subzona es el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio mayoritario es Volumen específico (Ve).
- Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Estudio de Detalle "Nuevo Centro", aprobado el 09-03-79.

### Artículo 129.- Subzona TER2-6 FUENTE DE SAN LUIS

- El uso global de esta subzona es el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio mayoritario es Volumen específico (Ve).
- Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan Parcial "Fuente de San Luis", aprobado definitivamente el 07-09-07.

### Artículo 130.- Subzona TER2-7 CAMPANAR

- El uso global de esta subzona es el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio mayoritario es Volumen específico (Ve).
- Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88.

## SECCIÓN 3º : Zona terciaria con planeamiento asumido o diferido (TER3)

### Artículo 131.- Definición y ámbito

- Corresponde aquellas zonas coincidentes con sectores de uso mayoritario terciario ordenados pormenorizadamente mediante planeamiento de desarrollo o bien pendientes de ordenación pormenorizada.

### Artículo 132.- Subzonas

- Se distinguen las siguientes Subzonas:
  - a. Con planeamiento asumido



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- Subzona TER3-1 VARA DE QUART
- Subzona TER3-2 VARA DE QUART
- b. Con planeamiento diferido
  - Subzona TER3-3 VARA DE QUART
  - Subzona TER3-4 HORNO DE ALCEDO
  - Subzona TER3-5 MAHUELLA
  - Subzona TER3-6 AUSIAS MARCH
  - Subzona TER3-7 SECTOR TER-3 BURJASOT
  - Subzona TER3-8 TBE BURJASOT (UE)
  - Subzona TER3-9 SECTOR TER-2 BURJASOT

### Artículo 133.- Subzona TER3-1 VARA DE QUART

1. El uso global de esta zona es el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio mayoritario es Bloque exento (Be).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida por el PRIM "Hierros Turia", aprobado el 16-04-08.

### Artículo 134.- Subzona TER3-2 VARA DE QUART

1. El uso global de esta zona es el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio mayoritario es Bloque exento (Be).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida en el PRI Vara de Quart, Unidad de Ejecución Única, aprobado definitivamente el 15-05-03.

### Artículo 135.- Subzona TER3-3 VARA DE QUART

1. Su ámbito está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas como TER 3-1 en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. El uso global de esta zona es el Terciario (Ter) y los tipos edificatorios mayoritarios admisibles el Bloque exento (Be) y el bloque adosado (Ba).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada se difiere a planeamiento de reforma interior, aunque hasta tanto se elabore, el presente Plan establece un régimen transitorio para la edificación e implantación de usos y actividades.

### Artículo 136.- Subzona TER3-4 HORNO DE ALCEDO

1. Corresponde al sector de suelo urbanizable Horno de Alcedo que se grafió en los planos de ordenación.
2. El uso global de esta zona es el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio admisible es bloque exento (Be) o bloque adosado (Ba).
3. Su ordenación pormenorizada será la que establezca el Plan Parcial correspondiente.

### Artículo 137.- Subzona TER3-5 MAHUELLA

1. Corresponde al sector de suelo urbanizable Mahuella delimitado por el Plan.
2. El uso global de esta zona es el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio admisible es bloque exento (Be) o bloque adosado (Ba).
3. Su ordenación pormenorizada será la que establezca el Plan Parcial correspondiente.

### Artículo 138.- Subzona TER3-6 AUSIAS MARCH

1. Corresponde a los terrenos grafiados como TER3-6 en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. El uso global de esta zona es el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio admisible es bloque exento (Be) o bloque adosado (Ba).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada es la establecida en el PRI del PAI aprobado provisionalmente (AP 30-03-2007).

### Artículo 139.- Subzona TER3-7 SECTOR TER-3 BURJASOT

1. Corresponde a los terrenos grafiados como TER3-7 en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. El uso global de esta zona es el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio admisible es bloque exento (Be) o bloque adosado (Ba).
3. Su ordenación pormenorizada será la que establezca el Plan Parcial correspondiente.

### Artículo 140.- Subzona TER3-8 TBE BURJASOT (UE)

1. Corresponde a los terrenos grafiados como TER3-8 en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. El uso global de esta zona es el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio admisible es bloque exento (Be) o bloque adosado (Ba).
3. Su ordenación pormenorizada será la establecida en la ficha urbanística correspondiente.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 141.- Subzona TER3-9 SECTOR TER-2 BURJASOT

1. Corresponde a los terrenos grafiados como TER3-9 en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. El uso global de esta zona es el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio admisible es bloque exento (Be) o bloque adosado (Ba).
3. Su ordenación pormenorizada será la que establezca el Plan Parcial correspondiente.

### CAPÍTULO CUARTO: ZONAS DE USO GLOBAL INDUSTRIAL

#### Artículo 142.- Identificación

1. Se trata de aquellas zonas en las que el uso mayoritario corresponde a actividades relacionadas con la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de materias primas o productos más o menos elaborados, incluyendo los talleres artesanales.
2. Se proponen las siguientes Zonas Primarias Industriales de Ordenación Urbanística:
  - Zona Enclaves artesanales y talleres (IND1)
  - Zona industrial con planeamiento asumido o diferido (IND2)
  - Zona de actividades logísticas (IND3)

### SECCIÓN 1º : Zona Enclaves artesanales y talleres (IND1)

#### Artículo 143.- Definición y ámbito

1. La Zona Industrial enclaves artesanales y talleres está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. Se trata de zonas destinadas fundamentalmente a albergar actividades de producción, transformación o reparación de productos, bien de manera artesanal o mediante procedimientos no seriados.
3. El uso global de esta zona es el Taller artesanal (Ita) y el tipo edificatorio mayoritario es Bloque adosado (Ba).
4. Su ordenación urbanística pormenorizada es la establecida en la subzona de calificación IND-1 Áreas y Enclaves industriales del PG88.

### SECCIÓN 2º : Zona industrial con planeamiento asumido o diferido (IND2)

#### Artículo 144.- Definición y ámbito

1. La Zona Industrial con Planeamiento asumido o diferido está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.

#### Artículo 145.- Subzonas

1. El Plan identifica cinco subzonas de sectores de uso global industrial ordenados pormenorizadamente mediante planeamiento de desarrollo, o en los que se difiere su ordenación a planeamiento posterior.
  - Subzona IND2-1 TABERNES BLANQUES
  - Subzona IND2-2 MERCAVALENCIA
  - Subzona IND2-3 HORNO DE ALCEDO
  - Subzona IND2-4 POLÍGONO VARA DE QUART
  - Subzona IND2-5 FAITANAR

#### Artículo 146.- Subzona IND2-1 TABERNES BLANQUES

1. El uso global de esta zona es el Industrial (Ind) y el tipo edificatorio mayoritario es Manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida por el PRI-2 Tabernes Blanques aprobado el 31-10-97.

#### Artículo 147.- Subzona IND2-2 MERCAVALENCIA

1. El uso global de esta zona es el Industrial (Ind) y el tipo edificatorio mayoritario es Manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida por el PERI Mercavalencia aprobado el 29-07-88.

#### Artículo 148.- Subzona IND2-3 HORNO DE ALCEDO

1. El uso global de esta zona es el Industrial (Ind) y el tipo edificatorio mayoritario es Manzana compacta (Mcom).



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida por el PRI del Polígono Industrial Horno de Alcedo aprobado definitivamente el 07-03-02.

### **Artículo 149.- Subzona IND2-4 POLÍGONO VARA DE QUART**

1. El uso global de esta zona es el Industrial (Ind) y el tipo edificatorio mayoritario es Manzana compacta (Mcom).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida por el PRI-10 Vara de Quart aprobado el 25-04-03.

### **Artículo 150.- Subzona IND2-5 FAITANAR**

1. Corresponde al Sector Faitanar (SUBLE-11), delimitado expresamente en el Plan.
2. El uso global de esta zona es el Industrial (Ind) y se admitirá tanto la tipología de Manzana compacta (Mcom), como la de bloque exento (Be) o Bloque adosado (Ba).
3. Su ordenación pormenorizada será la que establezca el Plan Parcial correspondiente.

### **SECCIÓN 3º : Zona de actividades logísticas (IND3)**

#### **Artículo 151.- Definición y ámbito**

1. El uso global de esta zona es el Industrial (Ind) y Almacén (Alm) y se admitirá tanto la tipología edificatoria de bloque adosado (Ba) como de bloque exento (Be).
2. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que resulte aplicable en el ámbito, en particular, la establecida por el Plan Especial para el desarrollo de la zona de actividades logísticas del Puerto de Valencia, aprobado el 21-12-99.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### **TÍTULO QUINTO: ZONAS DE ORDENACIÓN DE USO GLOBAL DOTACIONAL O MIXTO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES**

##### **Artículo 152.- Elementos de la Red Primaria de dotaciones**

1. El Plan adscribe a la red primaria de reservas de suelo dotacional todos aquellos suelos dotacionales, sean públicos o privados, que, por su función o relevancia, contribuyen a la estructuración del ámbito municipal o cuya función trasciende de éste..
2. Estos elementos se identifican en el plano de Red Primaria de Dotaciones, o en su caso, en los planos relativos a las Redes Generales de servicios urbano, identificando los que son de titularidad privada mediante un asterisco (\*).

##### **Artículo 153.- Clasificación de la Red Primaria de dotaciones**

1. El Plan diferencia las redes que se relacionan a continuación:
  - Red Primaria Vía (PRV)
  - Red Primaria de infraestructuras de transporte (PTR)
  - Red Primaria de zonas verdes (PQL/PJL)
  - Red Primaria educativa universitaria (PEC)
  - Red Primaria educativa de Tabernes Blanques (PEC Tabernes)
  - Red Primaria de servicios públicos (PSP)
  - Red Primaria de servicios urbanos (PSR)
  - Red Primaria de infraestructuras básicas y servicios (PID)

##### **Artículo 154.- Determinaciones de carácter estructural y pormenorizado**

1. El Plan identifica las dotaciones de la Red Primaria con zonas de ordenación con independencia de la clasificación de suelo.
2. Forma parte de la ordenación estructural el uso global que el Plan atribuye a cada uno de los elementos que la integran.
3. Forman parte de la ordenación pormenorizada el resto de las determinaciones urbanísticas que sirven para concretar las condiciones de implantación de ese uso.

##### **Artículo 155.- Actuaciones de planeamiento de carácter singular**

1. Se trata de zonas de ordenación de carácter singular planificadas de manera integrada, que responden a grandes actuaciones dotacionales o a actuaciones de carácter estratégico de especial singularidad.
2. Estas Actuaciones singulares se identifican en el plano de Zonas de Ordenación.

##### **Artículo 156.- Cómputo de la red primaria a efectos del cálculo del índice de edificabilidad bruta y estándares dotacionales**

1. Los elementos de la red primaria incluidos en los sectores de suelo urbanizable formarán parte de la superficie computable del sector, en las condiciones que establezcan las correspondientes fichas de planeamiento. En cualquier caso, para que incluyan en la superficie computable, y puedan considerarse a los efectos de la determinación de la edificabilidad admisible en el ámbito, deberán cederse y ejecutarse con cargo al sector.
2. Los elementos de la red primaria incluidos en sectores, solo podrán computarse a los efectos del cumplimiento de los estándares de red secundaria en los supuestos que así lo establezca la ficha de planeamiento del sector.

##### **Artículo 157.- Aparcamiento privado en el subsuelo de terrenos de dominio público**

1. Se permite el uso de aparcamiento privado e instalaciones anexas en el subsuelo de las parcelas de titularidad pública calificadas por el planeamiento como dotacional público,-viario, zona verde y equipamiento-, siempre y cuando la implantación de este nuevo uso no mengüe la calidad y funcionalidad del espacio de uso público donde se intervenga.
2. Este nuevo uso en el subsuelo será privado e independiente del uso y aprovechamiento urbanístico previsto en la superficie y vuelo, sin menoscabarlo.
3. Será necesaria la previa desafectación, con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Una vez desafectado el subsuelo, la edificación que se construya bajo la cota superficial de las parcelas de dominio público, será de naturaleza patrimonial.
4. El número máximo de plantas a construir quedará condicionada a la incidencia sobre el nivel freático y al estado de conservación de las edificaciones del entorno. Estos condicionantes deberán ser valorados en el planeamiento que concrete la desafección, con la previsión de las medidas correctoras convenientes.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### CAPÍTULO SEGUNDO: RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

#### SECCIÓN 1º : Red Primaria Viaria (PRV)

##### Artículo 158.- Definición y ámbito

1. La Red Primaria Viaria (PRV) es la que se grafía en los planos de ordenación.
2. El uso global de esta zona es Comunicaciones (Dcm).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada, corresponde a la calificación GRV del PG88, a la cual se remite este documento.

#### SECCIÓN 2º : Red Primaria de Infraestructuras de transporte (PTR)

##### Artículo 159.- Definición y ámbito

1. La Red Primaria de Infraestructuras de Transporte (PTR) es la que se grafía en los planos de ordenación del Plan.
2. Dentro de esta red el Plan distingue las siguientes categorías:
  - PTR-1 Transporte público urbano
  - PTR-2 Transporte ferroviario
  - PTR-3 Servicio portuario
  - PTR-4 Transporte interurbano
  - PTR-5 Servicio aeroportuario

##### Artículo 160.- PTR-1 Red Primaria de Transporte Público Urbano

1. Corresponde a las instalaciones del servicio público municipal de transporte por autobús que se sitúan en parcela específica y que en el Plan considera carácter estructural.
2. El uso global es el de Comunicaciones (Dcm).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada, en función de la calificación, viene establecida por aplicación de la calificación GTR-1 del PG88.

##### Artículo 161.- PTR-2 Red Primaria de Transporte Ferroviario

1. Corresponde a las instalaciones del servicio público de transporte por ferrocarril, metro y tranvía, que se sitúan en parcela específica y que el Plan considera de carácter estructural.

2. El uso global es el de Comunicaciones (Dcm).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada, en función de la calificación, viene establecida por aplicación de la calificación GTR-2 del PG88.

##### Artículo 162.- PTR-3 Red Primaria de Servicio Portuario

1. Su ámbito corresponde a la zona de servicio terrestre del puerto de Valencia, delimitada según se contempla en las Órdenes ministeriales OM de 25/04/1969, OM de 31/05/1999 (modif. 19/02/2003) y OM de 07/02/2001.
2. El uso global es el de Comunicaciones (Dcm).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada viene establecida por aplicación de la calificación GTR-3 del PG88, hasta tanto se apruebe el un Plan Especial a que se refiere el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de puertos del Estado y de la Marina mercante.

##### Artículo 163.- PTR-4 Red Primaria de Transporte Interurbano

1. Su ámbito corresponde a las instalaciones del servicio público interurbano de transporte por autobús que se sitúan en parcela específica y que el Plan considera de carácter estructural.
2. El uso global es el de Comunicaciones (Dcm).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada, en función de la calificación, viene establecida por aplicación de la calificación GTR-4 del PG88.

##### Artículo 164.- PTR-5 Red Primaria de Servicio Aeroportuario

1. Su ámbito corresponde a la zona de servicio terrestre del aeropuerto de Valencia, delimitada según se contempla en el Plan Director del aeropuerto de Valencia vigente, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010.
2. Incluye la parcela 196 del polígono 133 de rústica (U.T.M. X:728.478,800 Y:4.368.889,200), ocupada por la radiobaliza NDB y el radiofaro no direccional PND de La Punta.
3. El uso global de esta subzona es el de Comunicaciones (Dcm).
4. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que se concreta en el Plan Especial del Aeropuerto de Valencia aprobado el 8-09-2004, o planeamiento que lo sustituya.

#### SECCIÓN 3º : Red Primaria de zonas verdes (PQL/PJL)

##### Artículo 165.- Definición y ámbito

1. La Primaria de zonas verdes (PQL/PJL) está constituida por el conjunto de áreas es la que se grafía en los planos de ordenación del Plan.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

2. Dentro de esta red se distinguen las siguientes categorías:

- PQL-1: Parques metropolitanos
- PQL-2: Parques urbanos
- PQL-3: Parques forestales
- PQL-4: Parques deportivos
- PQL-5: Parques históricos
- PJL: Jardines de la red primaria

### Artículo 166.- PQL-1 Red Primaria de Parques Metropolitanos

1. Corresponde a los suelos destinados a espacios verdes que tienen vocación metropolitana.
2. El uso global es el de Espacios libres (Del).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GEL-1 del PG88.

### Artículo 167.- PQL-2 Red Primaria de Parques Urbanos

1. Corresponde a los suelos destinados a espacios verdes de carácter estructurante para la ciudad.
2. El uso global es el de Espacios libres (Del).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GEL-2 del PG88.

### Artículo 168.- PQL-3 Red Primaria de Parques Forestales

1. Corresponde al suelo dotacional del Monte de la Dehesa de El Saler.
2. El uso global es el de Protección del medio natural (Nme).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GEL-3 del PG88.

### Artículo 169.- PQL-4 Red Primaria de Parques De Uso Deportivo

1. Corresponde a los suelos destinados a espacios verdes relevantes para la ciudad, compatibles con edificaciones o instalaciones deportivas.
2. El uso global es el Deportivo (Dep).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GEL-4 del PG88.

### Artículo 170.- PQL-5 Red Primaria de Parques Históricos

1. Corresponde a los jardines con valor histórico y cultural propuestos como BIC o BRL en el Catálogo estructural de bienes y espacios protegidos, e incluye el Jardín de Monforte (BIC) y el Jardín de Ayora (BRL).
2. El uso global es el Espacios libres (Del).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada viene recogida en la correspondiente ficha del Catálogo Estructural.

### Artículo 171.- PJL Red Primaria de Jardines

1. Corresponde a espacios libres de carácter estructurante para la ciudad, pero que de acuerdo con la vigente normativa urbanística, no se ajustan a las condiciones dimensionales mínimas para ser considerados parques.
2. El uso global es el Espacios libres (Del).
3. Hasta tanto se revise, su ordenación pormenorizada será la correspondiente a la calificación de sistema local de espacios libres (EL) del PG88.

## SECCIÓN 4º : Red Primaria educativo-universitaria (PEC)

### Artículo 172.- Definición y ámbito

1. La Red Primaria Educativo-Universitaria (PEC) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de Zonas de Ordenación del plan.
2. Corresponde a los Campus universitarios de la Universidad Politécnica y la Literaria de Valencia y los terrenos previstos para su posible ampliación, y demás terrenos destinados a la enseñanza, investigación, desarrollo y promoción de actividades relacionadas con la formación en estudios superiores o de servicio a la comunidad universitaria.
3. El uso global de esta zona es Educativo (Ded).
4. Su ordenación urbanística pormenorizada es la que recoge el planeamiento vigente en cada ámbito, en particular la establecida por la calificación GEC del PG88 o por los Planes especiales aprobados para su ordenación. En el caso del suelo urbanizable previsto para la futura ampliación del Campus de Vera, la ordenación pormenorizada será la que se concrete el planeamiento especial que lo ordene.

## SECCIÓN 5º : Red Primaria educativa de Tabernes Blanques (PEC Tabernes)

### Artículo 173.- Definición y ámbito



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

1. La Red Primaria Educativo-Universitaria (PEC) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación del Plan.
2. Corresponde a la parte de la parcela destinada a I.E.S., que el Concierto previo del Plan General de Tabernes Blanques califica como Red Primaria Educativo-cultural, y que se localiza en término de Valencia.
3. El uso global es Educativo (Ded).
4. Su ordenación pormenorizada es la establecida en el planeamiento de Tabernes Blanques.

### SECCIÓN 6º : Red Primaria de servicios públicos (PSP)

#### Artículo 174.- Definición y ámbito

1. La Red Primaria de servicios públicos (PSP) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación del Plan.
2. Dentro de esta red el Plan distingue las siguientes categorías:
  - PSP-1: Deportivos
  - PSP-2: Sociales y culturales
  - PSP-3: Sanitarios y asistenciales
  - PSP-4: Administrativos e institucionales
  - PSP-5: Mercados municipales
  - PSP-6: Servicios religiosos
  - PSP-7: Vivienda asistencial
  - PSP-8: Dotacional múltiple
  - PSP-9: Gremio artesano de artistas falleros

#### Artículo 175.- PSP-1 Red Primaria de Servicios Públicos Deportivos

1. Corresponde a suelos destinados a actividades de práctica, enseñanza o exhibición del deporte.
2. El uso global es el de Deportivo (Dep).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GSP-1 del PG88.

#### Artículo 176.- PSP-2 Red Primaria de Servicios Públicos de carácter Socio-Cultural

1. Corresponde a suelos destinados a actividades culturales desarrolladas en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditorios, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

2. El uso global es el de Socio-cultural (Dsc).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GSP-2 del PG88.

#### Artículo 177.- PSP-3 Red Primaria de Servicios Públicos Sanitario-Asistenciales

1. Corresponde a suelos destinados a actividades sanitarias de asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales. Las actividades asistenciales son las destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia-social en general.
2. El uso global es el de Asistencial (Das) y Sanitario (Dsa).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GSP-3 del PG88.

#### Artículo 178.- PSP-4 Red Primaria de Servicios Públicos Administrativo-Institucionales

1. Corresponde a suelos destinados a las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos, no incluidos en el resto de Servicios Públicos.
2. El uso global de esta subzona es el de Administrativo (Dad).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GSP-4 del PG88.

#### Artículo 179.- PSP-5 Red Primaria de Servicios Públicos de Mercado Municipal

1. Corresponde a la parcela donde actualmente se ubican las instalaciones del Mercado Central.
2. El uso global es el de Dotacional Mercado (Dme).
3. Hasta tanto se revise, su ordenación urbanística pormenorizada será la establecida en la calificación SP-5 del PG88.

#### Artículo 180.- PSP-6 Red Primaria de Servicios Públicos de Carácter Religioso

1. Corresponde a suelos destinados a actividades de celebración de los diferentes cultos y actividades relacionadas.
2. El uso global es el Religioso (Dre).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GSP-6 del PG88.

#### Artículo 181.- PSP-7 Red Primaria de Servicios Públicos de Vivienda Asistencial



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

1. Corresponde a suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores de 65 años, discapacitadas o menores de 35 años.
2. El uso global es la Vivienda asistencial (R-Das).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GSP-7 del PG88.

### **Artículo 182.- PSP-8 Red Primaria de Servicios Dotacionales Múltiples**

1. Corresponde a aquellos suelos dotacionales que pueden dedicarse a cualquier uso dotacional de los citados anteriormente.
2. El uso global es el Dotacional (Dot).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada, en función del uso finalmente asignado tendrá correspondencia con las diferentes calificaciones de los servicios públicos referidos en la presente Sección.

### **Artículo 183.- PSP-9 Red Primaria de Servicios del Gremio Artesano de Artistas Falleros**

1. Corresponde a suelos destinados a actividades desarrolladas exclusivamente por el Gremio de Artistas Falleros para la creación y ejecución de los monumentos falleros.
2. El uso global es el Educativo (Ded) y el Socio Cultural (Dsc).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación "Gremio artesano de artistas falleros" GEC-2 incluida en la Modificación "Valencia Club de Fútbol S.A.D. Dotaciones Deportivas" AD el 30-03-12

## **SECCIÓN 7º : Red Primaria de servicios urbanos (PSR)**

### **Artículo 184.- Definición y ámbito**

1. La Red Primaria de Servicios Urbanos (PSR) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas con este título en los planos de ordenación del Plan.
2. Dentro de esta red el Plan distingue las siguientes categorías:
  - PSR-1 Bomberos
  - PSR-2 Cementerio
  - PSR-3 Defensa y fuerzas de seguridad

### **Artículo 185.- PSR-1 Red Primaria del Servicio Público de Bomberos**

1. Corresponde a suelo destinado a actividades de prestación de servicio urbano de bomberos.

2. El uso global es el de Servicio urbano (Dsr).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GSR-1 del PG88.

### **Artículo 186.- PSR-2 Red Primaria del Servicio Público de Cementerio**

1. Corresponde a suelos destinados a actividades de prestación de servicio urbano de cementerio.
2. El uso global es el de Cementerio (Dce).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la GSR-2 del PG88.

### **Artículo 187.- PSR-3 Red Primaria de Defensa y Fuerzas de Seguridad**

1. Corresponde a suelos destinados a actividades desarrolladas por los cuerpos y fuerzas de seguridad.
2. El uso global es el de Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GFS del PG88.

## **SECCIÓN 8º : Red Primaria de infraestructuras básicas y servicios (PID)**

### **Artículo 188.- Definición y ámbito**

1. La Red Primaria de Infraestructuras Básicas y Servicios (PID) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas con este título en los planos de ordenación del plan.
2. Dentro de esta red el Plan distingue las siguientes categorías:
  - PID-1 Abastecimiento de agua
  - PID-2 Abastecimiento de energía eléctrica
  - PID-3 Saneamiento, drenaje y depuración de aguas residuales
  - PID-4 Tratamiento y eliminación de residuos sólidos
  - PID-5 Correos y telecomunicaciones
  - PID-6 Abastecimiento de hidrocarburos

### **Artículo 189.- PID-1 Red Primaria de Abastecimiento de Agua**

1. Corresponde a suelos destinados a actividades de captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.
2. El uso global es el de Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GIS-1 del PG88.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 190.- PID-2 Red Primaria de producción y suministro de Energía Eléctrica

1. Corresponde a suelos destinados a actividades de instalación de tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.
2. El uso global es el de Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GIS-2 del PG88.
4. Siempre que sea técnicamente posible, y siempre que su funcionalidad quede garantizada, tanto las subestaciones transformadoras de nueva ejecución como las líneas eléctricas que las surtan o distribuyan la electricidad transformada, se ejecutarán soterradas. En otro caso, tal imposibilidad será debidamente justificada y conllevará su ubicación en el interior de un edificio cuya imagen exterior guardará relación con el paisaje del entorno.

### Artículo 191.- PID-3 Red Primaria de Saneamiento, Drenaje y Depuración de Aguas Residuales

1. Corresponde a suelos destinados a instalaciones de estaciones depuradoras de aguas residuales.
2. El uso global es el de Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GIS-3 del PG88.

### Artículo 192.- PID-4 Red Primaria de Tratamiento y Eliminación de Residuos Sólidos

1. Corresponde a suelos destinados a instalaciones para el tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
2. El uso global es el de Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la GIS-4 del PG88.

### Artículo 193.- PID-5 Red Primaria de Correos y Telecomunicaciones

1. Corresponde a suelos destinados a instalaciones de Servicios centrales de correos y telecomunicaciones.
2. El uso global es el de Servicios centrales de correos y telecomunicaciones (Din.5).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GIS-5 del PG88.

### Artículo 194.- PID-6 Red Primaria de Abastecimiento de Hidrocarburos

1. Corresponde a suelos destinados a instalaciones para el abastecimiento de hidrocarburos.
2. El uso global es el de Estaciones de servicio de carburantes (Din.6).
3. Su ordenación pormenorizada es la establecida en la calificación GIS-7 del PG88.

## CAPÍTULO TERCERO: RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PRIVADA

### Artículo 195.- Condiciones particulares aplicables a las dotaciones de titularidad privada

1. Le serán de aplicación el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevé para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza, con la limitación del 25 % en los usos compatibles a que se refiere el artículo 49.3.b de estas Normas.

## CAPÍTULO CUARTO: ZONA DE ACTUACIONES SINGULARES (ASG)

### Artículo 196.- Definición y ámbito

1. La zona de uso dotacional o mixto Actuaciones Singulares (ASG) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.

### Artículo 197.- Subzonas

1. Se distinguen las siguientes Subzonas Primarias de ordenación urbanística:
  - Subzona ASG-1 San Miguel de los Reyes
  - Subzona ASG-2 Paseo Marítimo
  - Subzona ASG-3 Ciudad de las Ciencias
  - Subzona ASG-4 Ciudad Sanitaria La Fe
  - Subzona ASG-5 Marina Real
  - Subzona ASG-6 Campus de la Universidad Politécnica de Valencia
  - Subzona ASG-7 Campus de la Universidad de Valencia de los Naranjos

### Artículo 198.- Subzona ASG-1 San Miguel de los Reyes

1. La subzona de San Miguel de los Reyes (ASG1) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística, y coincide con el ámbito de planeamiento diferido que deberá ordenar el entorno de este BIC.
2. Los usos mayoritarios serán el Dotacional (Dot) y el Residencial y se admitirá como tipo edificatorio tanto el Bloque exento (Be) como el Bloque adosado (Ba).



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

3. Su ordenación pormenorizada será la contemplada por el planeamiento vigente y en particular, por el PEPR1 de San Miguel de los Reyes, aprobado el 04-07-01, hasta tanto se apruebe el futuro planeamiento especial.

### Artículo 199.- Subzona ASG-2 Paseo Marítimo

1. La subzona de Actuación Singular Paseo Marítimo (ASG2) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. Los usos mayoritarios de esta subzona es el Dotacional (Dot) y el Terciario (TER) y los tipos edificatorios mayoritarios el Bloque adosado (Ba) y el Bloque exento (Be).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada es la vigente en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan Especial del Paseo Marítimo de Valencia, aprobado definitivamente 13-11-90 y en el Plan de Reforma Interior y Mejora "Piscina Olímpica", aprobado definitivamente el 08-11-05.

### Artículo 200.- Subzona ASG-3 Ciudad de las Ciencias

1. La subzona de Actuación Singular Ciudad de las Ciencias (ASG3) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. El uso global de esta subzona es Dotacional (Dot) y el tipo edificatorio mayoritario es Bloque exento (Be).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada es la vigente en el ámbito, en particular, la establecida por la Modificación de Plan Parcial del área NPT-6 Ciudad de Las Ciencias y Las Artes, aprobado definitivamente el 11-02-00.

### Artículo 201.- Subzona ASG-4 Ciudad Sanitaria La Fe

1. La Subzona de Actuaciones Singulares Ciudad Sanitaria La Fe (ASG4) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. El uso global de esta subzona es el Dotacional (Dot) y el tipo edificatorio mayoritario es el Bloque exento (Be).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada es la vigente en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan Especial Nuevo Hospital La Fe aprobado el 11-11-04.

### Artículo 202.- Subzona ASG-5 Marina Real

1. La subzona de Actuaciones Singulares Marina Real (ASG5) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.

2. Los usos mayoritarios de esta subzona son el Dotacional (Dot) y el Terciario (Ter) y el tipo edificatorio mayoritario es el Bloque exento (Be).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada es la vigente en el ámbito, en particular, la establecida en el Plan Especial de la Marina Real Juan Carlos I aprobado el 06-05-14.

### Artículo 203.- Subzona ASG-6 Campus de la Universidad Politécnica de Valencia

1. La subzona de Actuaciones Singulares Campus de la Universidad Politécnica de Valencia (ASG6) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. El uso global de esta subzona es el Educativo (Ded) y el tipo edificatorio global es Bloque exento (Be).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada es la vigente en el ámbito, en particular, la establecida en el Texto Refundido del Plan Especial de la Universidad aprobado el 21-01-14.

### Artículo 204.- Subzona ASG-7 Campus de la Universidad de Valencia de los Naranjos

1. La subzona de Actuaciones Singulares Subzona Campus de la Universidad de Valencia de los Naranjos (ASG7) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. El uso global de esta subzona es el Educativo (Ded) y el tipo edificatorio global es Bloque exento (Be).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada es la vigente en el ámbito, en particular, la establecida por el Plan Especial Universidad Literaria "Nou Campus Universidad de Valencia", aprobada definitivamente el 31-05-90.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### **TÍTULO SEXTO: ZONAS DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 205.- Definición y categoría**

1. El Plan clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que deben ser preservados permanentemente del proceso urbanizador y aquellos otros terrenos que no resultan necesarios para el desarrollo urbano previsto en el horizonte temporal del Plan.
2. Se establecen dos categorías en esta clase de suelo:
  - Suelo no urbanizable protegido (SNU-P)
  - Suelo no urbanizable no protegido (SNU-NP)

##### **Artículo 206.- Determinaciones de las zonas del suelo no urbanizable**

1. La delimitación de zonas en esta clase de suelo responde a los objetivos perseguidos por la legislación del suelo no urbanizable y determina los usos del suelo y su aprovechamiento. Todas las determinaciones que el Plan establece en esta clase de suelo forman parte de la ordenación estructural.

##### **Artículo 207.- Parcelaciones en suelo no urbanizable**

1. No podrán realizarse ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de lo establecido en la LSNU, en la legislación agraria o forestal u otras que le sea de aplicación.
2. Las licencias y los instrumentos que las testimonien, harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda su cumplimiento.
3. Cualquier actividad en la Huerta, deberá evitar la concentración de parcelas, la desestructuración parcelaria o la generación de parcelas residuales para la actividad agrícola, preservando las directrices principales del paisaje agrario.

##### **Artículo 208.- Normas aplicables a las edificaciones**

1. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el paisaje agrícola del entorno. La rehabilitación o ampliación de los inmuebles existentes, así como las nuevas edificaciones, deberán armonizar con las construcciones tradicionales e integrarse en el paisaje de huerta.
2. Deberán tener todas sus fachadas y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan su integración paisajística y cumplir las siguientes condiciones:

- Quedan prohibidos los elementos impropios o los falsos históricos, en especial las torres o miramares de nueva construcción anexos a edificios existentes.
  - Los materiales a utilizar serán los tradicionales de una carta de color propia del lugar, dominando los colores blancos, terrosos, ocre o almagras.
  - Se consideran acabados tradicionales las fábricas de vistas de ladrillo o mixtas de mampostería y ladrillo, los acabados de revoco con morteros bastardos, los morteros de color y los encalados de los colores ya indicados.
  - Las cubiertas serán de teja curva o plana, y los aleros de madera o de obra de ladrillo visto o revocado, admitiéndose balaustradas en cubierta en soluciones más eclécticas.
  - Los voladizos serán abiertos y ligeros.
  - La cerámica se limitará a los quicios de puertas, ventanas o intradós de balcones, así como a los paneles típicos de la cultura de la Huerta.
  - Los elementos arbóreos próximos a los edificios existentes o de nueva construcción se considerarán parte de su entorno característico, priorizando su conservación.
  - Las cercas o tapias serán como máximo de 80 cm en muros ciegos, mientras que los cierres ligeros podrán llegar a una altura de 180 cm, acompañados de vegetación.
3. Las nuevas construcciones e instalaciones necesarias para el ejercicio de cualquier tipo de actividad, deberán guardar una relación de dependencia y proporción adecuada a la actividad en el lugar concreto donde se ubique la misma.

##### **Artículo 209.- Servicios mínimos necesarios para la implantación de nuevos usos**

1. Para la implantación de nuevos usos en suelo no urbanizable se exigirá acceso rodado, una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo.
2. Cuando se trate de usos de carácter terciario, se justificará además la solución de aparcamientos, así como las medidas que garanticen unas condiciones de accesibilidad adecuada.
3. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo del propietario.

#### **CAPÍTULO SEGUNDO: ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

##### **Artículo 210.- Identificación de las zonas**

1. Las zonas que se delimitan en el suelo no urbanizable están constituidas por el conjunto de áreas grafiadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. El Plan delimita las siguientes zonas y subzonas en esta clase de suelo:



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### a. Zonas y Subzonas en suelo no urbanizable protegido (SNUP)

- Zona de Dominio público marítimo terrestre (DPM)
- Zona de Dominio público hidráulico (DPH)
- Zona ecológica y medioambiental (PM)
  - Subzona PM-1 Parque Natural de la Albufera
  - Subzona PM-2 Área de influencia del Parque Natural del Turia
  - Subzona PM-3 Marjal de Rafalell y Vistabella.
- Zona de protección especial para la huerta (PH)
  - Subzona PH-1 Huerta protegida grado 1
  - Subzona PH-2 Huerta protegida grado 2
- Zona de protección agrícola y paisajística (PAP)
- Zona de asentamientos rurales (AR)
  - Subzona AR-1 Asentamiento rural histórico de La Punta
  - Subzona AR-2 Resto del asentamiento rural de La Punta
- Zona de protección y reserva de infraestructuras y servicios (PI)
  - Subzona PI-1 Vía
  - Subzona PI-2 Ferroviaria
  - Subzona PI-3 de drenaje, saneamiento, y tratamiento de de aguas residuales
  - Subzona PI-4 de abastecimiento de agua
  - Subzona PI-5 de abastecimiento de energía eléctrica
  - Subzona PI-6 de abastecimiento de gas y derivados del petróleo
  - Subzona PI-7 de recogida y reciclado de residuos sólidos
  - Subzona PI-8 de dominio público marítimo terrestre
  - Subzona PI-9 de dominio público hidráulico
  - Subzona PI-10 de la zona de servicio aeroportuario
  - Subzona PI-11 de la zona de servicio portuario

### b. Zonas en suelo no urbanizable no protegido (SNUNP)

- Zona agrícola (A)
- Zona de reserva dotacional (D)

### SECCIÓN 1º: Suelo no urbanizable protegido Zona de Dominio público marítimo terrestre (SNUP – DPM)

#### Artículo 211.- Delimitación y régimen de usos y aprovechamiento

1. Está constituida por aquellos espacios de tierra que tienen la condición de bienes del dominio público marítimo terrestre de conformidad con su legislación reguladora.
2. El uso dominante que corresponde a esta zona es el de “protección del medio natural (Nme)”
3. El régimen de usos y aprovechamiento de esta zona viene determinado por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento o norma que la sustituya.

### SECCIÓN 2º: Suelo no urbanizable protegido Zona de Dominio público hidráulico (SNUP-DPH)

#### Artículo 212.- Delimitación y régimen de usos y aprovechamiento

1. Está constituida por aquellos espacios de agua y tierra que tienen la condición de bienes del dominio público hidráulico de conformidad con su legislación reguladora.
2. El uso dominante que corresponde a esta zona es el de “protección del medio natural (Nme)”
3. El régimen de usos y aprovechamiento de esta zona viene determinado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de aguas y su Reglamento o norma que lo sustituya.

### SECCIÓN 3º: Suelo no urbanizable protegido- Zona de protección ecológica y medioambiental (SNUP-PM)

#### Artículo 213.- Definición y ámbito

1. Está constituida por aquellos suelos comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos sujetos a medidas de conservación o regeneración que tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna o territorio de acuerdo con su legislación protectora.
2. El uso dominante que corresponde a esta zona es el de “protección del medio natural (Nme)”

#### Artículo 214.- Subzonas

1. En la Zona de protección ecológica y medioambiental se distinguen las siguientes subzonas:
  - Subzona PM-1 Parque Natural de la Albufera
  - Subzona PM-2 Área de influencia del Parque Natural del Turia



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- Subzona PM-3 Marjal de Rafalell y Vistabella

### Artículo 215.- Subzona PM-1 Parque Natural de la Albufera

1. Está constituida por aquellos espacios de agua y tierra incluidos en el ámbito geográfico descrito en el Decreto 71/1993, de 31 de mayo, del Gobierno valenciano, sobre Régimen jurídico del Parque Natural de la Albufera.
2. El uso dominante que corresponde a esta subzona es el de "protección del medio natural (Nme)"
3. El régimen de uso y aprovechamiento es el establecido en el planeamiento medioambiental que resulte de aplicación, en particular el establecido en el PORN de la cuenca hidrográfica de la Albufera aprobado en 1996 y en el PRUG aprobado por Decreto 259/2004, de 19 de noviembre del Consell de la Generalitat, o instrumentos que les sustituyan.

### Artículo 216.- Subzona PM-2 Área de influencia del Parque Natural del Turia

1. Está constituida por la zona periférica de protección del Parque Natural del Turia denominada "Área de influencia" en el Decreto 42/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Turia (PORN).
2. El uso dominante que corresponde a esta subzona es el de "protección del medio natural (Nme)"
3. El régimen de usos y aprovechamientos es el establecido en el planeamiento medioambiental que resulte de aplicación, en particular el establecido por el vigente PORN para el Área de influencia 1.

### Artículo 217.- Subzona PM-3 Marjal de Rafalell y Vistabella

1. Está constituida por los terrenos incluidos en el ámbito delimitado como "Zona húmeda" en el Catálogo de Zonas húmedas de la Comunidad valenciana, aprobado por acuerdo del Gobierno valenciano de septiembre de 2002 en desarrollo de lo dispuesto en la Ley 11/1994, de Espacios naturales protegidos de la Comunidad valenciana, y en la Resolución de 9 de marzo de 2011, de la Dirección general del medio natural y política forestal, por la que se incluyen en el Inventario español de zonas húmedas 48 humedales de la Comunidad valenciana.
2. El uso dominante que corresponde a esta subzona es el de "protección del medio natural (Nme)"
3. El régimen de usos y aprovechamientos en esta zona es el que se define, con carácter general, en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio natural y de la biodiversidad, para los espacios naturales protegidos. En todo caso, la finalidad del régimen especial de protección del Marjal es la conservación y regeneración del ecosistema del humedal costero, por lo que únicamente se permitirán los usos que contribuyan a la consecución de este objetivo.

**SECCIÓN 4º: Suelo no urbanizable protegido – Zona de protección especial para la huerta (SNUP-PH)**

### Artículo 218.- Identificación

1. Está constituida por los terrenos de la huerta histórica de Valencia incluidos en el PATH, cuyos valores rústicos o agrarios se consideran definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural y de productividad agrícola.

### Artículo 219.- Régimen general de la huerta

1. Los usos y actividades a desarrollar en el paisaje de huerta histórica de elevado valor paisajístico quedan restringidos a la preservación de los valores medioambientales, culturales, paisajísticos y agrarios que alberga; y a las actividades económicas sostenibles compatibles con dicha protección.
2. En estos suelos se procurará:
  - Proteger los elementos asociados a la actividad productiva y en particular, el patrimonio hidráulico.
  - Fomentar las actividades encaminadas a la recuperación del patrimonio cultural existente, tanto arquitectónico como etnológico.
  - Preservar las directrices principales del paisaje agrario, tales como la red de caminos históricos y acequias y la parcelación propia la Huerta.
  - Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas sobre los trazados paisajísticos y caminos agrícolas históricos, que acerquen a los ciudadanos a los recursos paisajísticos y los paisajes de alto valor del área metropolitana de manera respetuosa con la actividad agraria.
  - Buscar fórmulas que permitan el mantenimiento económico y social de las actividades agrícolas tradicionales.
  - Permitir determinados usos terciarios sostenibles que dinamicen la Huerta, incrementando el uso público y generando rentas complementarias a las agrarias.
3. Las unidades de huerta de elevado valor paisajístico quedarán libres del proceso urbanístico y de la implantación de actividades generadoras de elevados impactos paisajísticos y visuales tales como instalaciones de gestión de residuos, de generación de energías renovables, desguaces, almacenamiento de contenedores o materiales, etc.

### Artículo 220.- Subzonas

1. Se distinguen dos Subzonas en este suelo:
  - Subzona PH-1 Huerta protegida Grado 1
  - Subzona PH-2 Huerta protegida Grado 2



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### SECCIÓN 5ª: Subzona PH1 Huerta protegida grado 1

#### Artículo 221.- Ámbito

1. Incluye los espacios de huerta tradicional más valiosa y frágil que, por su estructura parcelaria, sus cultivos propios y la necesaria permanencia de su sistema de riego milenario, requiere un tratamiento diferenciado y un apoyo económico para complementar las rentas agrarias. También se incluye parte de huerta similar a la anterior, pero que ha sufrido una mayor transformación, tanto en el sistema de riego como en los cultivos y que requiere de acciones de conservación y a veces de recuperación de su paisaje, por encontrarse colindante al Parque Natural de La Albufera o servir de conector paisajístico con él, que conforme a la estrategia territorial adoptada, se excluyen del proceso de urbanización.

#### Artículo 222.- Usos dominantes

1. Se permiten, en este ámbito, los usos agrícolas de huerta y aquellos otros directa o indirectamente relacionados con ellos.

#### Artículo 223.- Usos compatibles

1. Se podrán realizar aquellas instalaciones, construcciones y obras que sean necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos de la Huerta. Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.
2. Se admiten como usos tolerados y compatibles con el dominante los que se relacionan a continuación:

##### **A) Instalaciones, construcciones y obras vinculadas al sector agrícola**

- a. Las instalaciones, construcciones y obras vinculadas al sector agrícola, con una superficie inferior a 20 m<sup>2</sup>, estarán sujetas a licencia municipal directa.
- b. Las que tengan una superficie superior a 20 m<sup>2</sup>, deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Vinculación de al menos una hectárea de terreno, pudiendo estar formado por diferentes parcelas catastrales o registrales. Esta vinculación se hará constar en el Registro de la Propiedad.
  - El techo máximo de la edificación o construcción será del 10% de la superficie de la parcela, en ningún caso podrá exceder de 300 m<sup>2</sup> de techo, sin que el número de plantas pueda ser superior a 2, con una altura máxima de cornisa de nueve metros.
  - Las separaciones mínimas a caminos se establecen en cinco metros y a linderos en dos metros.

- El resto de la parcela donde se ubica deberá quedar libre de edificación y mantenerse en su uso agrícola.
- Deberán contar con informe previo favorable de la Consellería competente en agricultura.

##### **B) Viviendas rurales**

- a. No se permite, en esta categoría de zonificación, la construcción de viviendas rurales vinculadas a explotaciones agrícolas reguladas en la Ley de Suelo No Urbanizable.
- b. La rehabilitación de viviendas o construcciones existentes se considera autorizable, siendo necesario el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - Mantenimiento de la tipología tradicional.
  - Cuando sea necesario incremento del volumen edificado, siempre que no se desvirtúe su carácter rural, no se incrementen las alturas existentes y no se produzca una variación esencial de la composición general exterior o el conjunto del sistema estructural, éste no podrá ser superior al 50 % de la edificabilidad existente, no pudiendo superar los 300 m<sup>2</sup> la suma del existente junto con la ampliación, ni dar lugar a incremento del número de viviendas.
  - Tratamiento paisajístico del entorno.
  - Conservación del carácter de huerta del entorno, donde los accesos y aparcamientos vinculados a la vivienda deberán permanecer sin pavimentar.
- c. En el caso de tratarse de inmuebles incluidos en Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, las condiciones de ampliación serán las permitidas en las fichas correspondientes.
- d. Las actuaciones que supongan incremento de volumen requerirán un Estudio de Integración Paisajística.

##### **C) Actividades culturales, recreativas, terciarias y de ocio en edificaciones preexistentes.**

- a. Se admitirá la implantación de nuevos usos, que contribuyan a la dinamización, conocimiento, disfrute público y aprovechamiento del paisaje de la Huerta, tales como establecimientos de restauración, hoteles rurales, salones de banquetes, albergues turísticos, museos, tiendas de artesanía y de productos agrícolas, mercadillos al aire libre u otros usos similares, siempre y cuando den cumplimiento a los objetivos del Plan.
- b. Se admitirá la permanencia de animales vinculados a usos agrícolas y recreativos cuando este uso resulte complementario de los anteriores.
- c. Estos nuevos usos sólo serán admisibles sobre construcciones preexistentes de carácter tradicional y supondrán la rehabilitación del edificio en el que se vayan a ubicar y de su entorno. A estos efectos, la rehabilitación y adecuación de dicho edificio deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - Mantenimiento de la tipología tradicional.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- Cuando sea necesario incremento del volumen edificado, este no podrá ser superior al 50 % de la edificabilidad existente, siempre que no se desvirtúe su carácter rural y no se incrementen las alturas existentes. Las ampliaciones atenderán a los criterios establecidos en el Catálogo.
  - Tratamiento paisajístico del entorno.
  - Conservación del carácter de huerta del entorno, donde los accesos y aparcamientos vinculados a estos usos deberán permanecer sin pavimentar y su superficie máxima será de 200 m<sup>2</sup>.
  - Justificación de las condiciones de accesibilidad suficientes en razón del uso.
- d. En el caso de tratarse de inmuebles incluidos en Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, las condiciones de ampliación serán las permitidas en las fichas correspondientes.
- e. Excepcionalmente, se podrá autorizar la construcción de edificaciones de nueva planta destinadas a la instalación de las actividades recogidas en el punto anterior, cuando dicha construcción se lleve a cabo en sustitución de edificaciones o instalaciones impropias al carácter de la Huerta y se justifique la mejora paisajística que se produce con la actuación. En este caso, la nueva edificación deberá cumplir además de las condiciones establecidas en el apartado anterior del presente artículo, las siguientes particularidades:
- Eliminación de la construcción preexistente y, en su caso, rehabilitación de su entorno.
  - La tipología de la nueva edificación se ceñirá a las características tipológicas tradicionales de la Huerta y no superará las dos plantas de altura.
  - La ocupación en planta no podrá ser en ningún caso superior a la del edificio que se sustituye y como máximo de 300 m<sup>2</sup>s.
- f. Las actuaciones que supongan incremento de volumen requerirán un Estudio de Integración Paisajística.

### D) Infraestructuras básicas

- a. Su implantación tendrá carácter restrictivo, debiéndose justificar su necesidad.
- b. Se incluyen en este apartado las instalaciones de telefonía móvil, redes de fibra óptica, redes de gas, líneas eléctricas, redes de saneamiento y agua potable y otros servicios que sea necesario o conveniente ubicar en suelo no urbanizable.
- c. Los corredores que en el territorio conforman las infraestructuras viarias y ferroviarias se consideran los lugares más apropiados para la implantación de estos servicios siempre que se resuelva de forma satisfactoria el impacto visual y ambiental. Las instalaciones de nueva creación se ejecutarán soterradas, salvo que se justifique la inviabilidad de esta ejecución.

### E) Movimientos de tierra, terraplenados y nivelados.

- a. Se permiten los movimientos de tierra, terraplenados y nivelados propios de la actividad agrícola, quedando prohibidos los movimientos de tierras que conlleven cambios en la topografía actual del terreno, salvo si éstos constituyen parte de un proyecto de recuperación de las condiciones naturales de los ecosistemas del ámbito afectado.

### Artículo 224.- Usos prohibidos

1. No se admitirá la implantación de los siguientes usos:
  - Residencial (R) salvo las viviendas en edificaciones tradicionales existentes
  - Terciario (Ter) salvo en los expresamente previstos
  - Dotacionales (Dot) salvo los expresamente previstos
  - Industrial (Ind) en cualquiera de sus posibilidades.
  - Aparcamiento (Par), salvo los vinculados a los usos admitidos
  - Elementos de generación de energía por procedimientos alternativos, o placas solares, salvo que se encuentren vinculados a una edificación preexistente.
  - Instalación y centros de hípica.
  - Instalaciones de camping o caravaning.
  - Actividades extractivas, cualquiera que sea el carácter y el suelo que afecte a las mismas.
  - Plantas para el tratamiento, valorización y eliminación de residuos.
  - Depósitos de contenedores y almacenamiento de cualquier tipo.
  - Instalaciones y vallas publicitarias.
  - Instalaciones relativas a Chatarrerías, desguaces de coches, depósitos de materiales.
  - Líneas aéreas de transporte de energía eléctrica o de telecomunicaciones que no cuenten con una adecuada justificación sobre la conveniencia, oportunidad y necesidad de su implantación por estas zonas.
  - Cerramientos de parcela, salvo los vinculados a edificaciones existentes o a sus patios y zonas anexas.
  - Todos los usos que resulten incompatibles con su elevado valor paisajístico.

### SECCIÓN 6º: Subzona PH2 Huerta protegida grado 2



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 225.- Ámbito

1. Su ámbito está formado por el conjunto de áreas expresamente grafiadas como PH-2 Huerta protegida Grado 2 en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. Se incluye en esta categoría de Suelo no urbanizable especial para la Huerta Grado 2 (SNU-PH2), una Huerta similar a la anterior pero que ha sufrido una mayor transformación, tanto en el sistema de riego como en los cultivos. Requiere de acciones de conservación y a veces de recuperación de su paisaje.

### Artículo 226.- Usos dominantes

1. El uso global o dominante también es el agrícola de huerta, por ello, se podrán realizar las mismas actuaciones que en la Huerta protegida de Grado 1, con las mismas condiciones establecidas.
2. Las edificaciones e instalaciones de uso industrial o ganadero impropias de la Huerta existentes en esta categoría de suelo en el momento de la entrada en vigor del presente Plan podrán destinarse a actividades directamente relacionadas con los usos y aprovechamientos de los recursos de la Huerta.

### Artículo 227.- Usos compatibles

1. Además de los permitidos en la Huerta Protegida Grado 1, se admite el uso dotacional de carácter singular y estratégico (público o privado), compatible con la preservación y recuperación de la actividad agraria y que adopte medidas compensatorias que favorezcan la recuperación o mejora de la Huerta y la actividad agraria asociada. La implantación de estas dotaciones, públicas o privadas, exigirá la previa aprobación de un Plan Especial que defina las zonas aptas para su ubicación y asigne las zonas agrícolas asociadas, cuya conservación o recuperación se asocia a la actuación.
2. Mediante Plan Especial podrá habilitarse la implantación de equipamientos, públicos o privados, de carácter cultural-científico, educativo, sanitario, religioso o asistencial, así como de carácter deportivo con excepción de campos de golf, frontones, deportes motorizados y pabellones no incluidos dentro de un conjunto, siempre que presenten un alto valor estratégico para el área metropolitana, sean de interés público o social y que, por su carácter singular, características tipomorfológicas o necesidades de superficie, resulte más adecuada su ubicación en este tipo de suelo.
3. Las condiciones de implantación de estos usos, serán las siguientes:
  - El ámbito de ordenación objeto de Plan Especial deberá ser mayor a 15 Ha, salvo aquellas menores que resultan de delimitaciones de infraestructuras.
  - La superficie de la parcela, pública o privada, en la que se pretenda implantar la dotación propuesta no podrá ser superior al 30% de la superficie integrante del ámbito de ordenación del Plan Especial.
  - La superficie agrícola vinculada al uso dotacional abarcará, como mínimo, el 70% del sector en el que se vayan a implantar las dotaciones. El resto del ámbito de ordenación del Plan Especial

no afecto a la dotación, deberá dedicarse a la explotación rural y efectiva de la huerta tradicional, vinculada su gestión a la actuación dotacional pública o privada.

- Para los usos dotacionales de carácter cultural-científico, educativo, sanitario, religioso o asistencial, se establece una ocupación máxima en planta del conjunto de las edificaciones e instalaciones de un 30% y con una edificabilidad máxima de 0,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t, ambos parámetros referidos a la superficie de la parcela dotacional, con un máximo de 3 plantas (PB + 2) equivalentes a una altura de cornisa de 12 metros. (no cumple con el PATH)
  - Para los usos dotacionales de carácter deportivo, se establece una ocupación máxima en planta del 15% para las edificaciones y del 40% para el conjunto de las instalaciones deportivas al aire libre con una edificabilidad neta cerrada máxima de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, ambas sobre la superficie de la parcela dotacional, y una altura máxima de 9 m. (PB + 1) y excepcional de 12 metros para pabellones o elementos singulares.
4. En tanto no se formule el oportuno Plan Especial que permita la implantación de los correspondientes usos públicos o privados autorizados, el régimen urbanístico aplicable a los terrenos incluidos en estos sectores será el mismo que el del Suelo No Urbanizable especial para la Huerta Protegida Grado 1 (SNU-PH1).
  5. La aprobación definitiva del Plan Especial llevará implícita, a efectos expropiatorios, la declaración de interés público e interés social y la necesidad de ocupación de los terrenos que el plan especial califique como dotacionales, así como de la necesaria para la implantación y conexión de los servicios urbanísticos.  
  
En el supuesto de que el plan especial aprobado fuera de iniciativa particular, el promotor, respecto de aquellos terrenos que no sean de su propiedad, gozará de la condición beneficiaria de la expropiación.
  6. La implantación y conexión de los servicios urbanísticos que resulten necesarios para el adecuado funcionamiento de la dotación deberá quedar resuelta y comprometida con cargo a la actuación.

### Artículo 228.- Usos prohibidos

1. Se prohíben los mismos usos que en el del Suelo No Urbanizable especial para la Huerta Protegida Grado 1 (SNU-PH1), con la excepción de los usos dotacionales de carácter singular y estratégico compatibles y definidos en el artículo anterior.

### SECCIÓN 7º : Suelo no urbanizable protegido- Zona de protección agrícola y paisajística (SNUP-PAP)

### Artículo 229.- Ámbito

1. Incluye el suelo no urbanizable que se localiza al norte de la acequia de Moncada, desde la pedanía de Massarrotjos hasta el límite noroeste del término municipal. Se trata de terrenos que se dedican mayoritariamente al cultivo de cítricos en regadío y en menor medida, al cultivo de



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

frutales en secano, aunque también existen en su ámbito algunas parcelas de huerta tradicional y zonas boscosas de cierto porte.

- Estos terrenos forman parte de la Infraestructura Verde que los integra dentro de la categoría de "Área de elevado valor ambiental, cultural y visual".

### Artículo 230.- Usos dominantes

- El uso global o dominante es el agrícola y aquellos otros directa o indirectamente relacionados con él.
- Cualquier actuación en esta clase de suelo, deberá preservar su carácter agrícola y sus valores paisajísticos, vinculados al ambiente rural, manteniendo su carácter de corredor biológico de conexión entre los terrenos de la huerta norte de Valencia y otros espacios de valor natural.

### Artículo 231.- Usos compatibles

- Los usos y actividades compatibles, serán los permitidos en la Huerta Protegida Grado 1 con las siguientes condiciones:
  - Para el caso de las instalaciones, construcciones y obras vinculadas al sector agrario, solo se permitirán las de superficie inferior a 20 m<sup>2</sup>, que están sujetas a licencia municipal directa.
  - Las viviendas rurales y actividades culturales, recreativas, terciarias y de ocio se permitirán en edificaciones rurales preexistentes, no cabrá la posibilidad de incrementos de volumen, con excepción de elementos catalogados que se atenderá a lo indicado en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos correspondiente.

### Artículo 232.- Usos prohibidos

- Se prohíben con carácter general, los mismos usos que en el suelo de Huerta Protegida Grado 1 (SNU-PH1).
- Dado el carácter de este suelo de corredor biológico de conexión entre los terrenos de la huerta norte de Valencia y otros espacios de valor natural, quedan prohibidos en ellos las construcciones de nueva planta y cualquier otro elemento que impida u obstaculice su función en el sistema de la Infraestructura Verde.

## SECCIÓN 8º: Suelo no urbanizable protegido- Zona de asentamientos rurales (SNUP-AR)

### Artículo 233.- Definición y ámbito

- Su ámbito está formado por el conjunto de áreas grafiadas como Zona de asentamientos rurales (SNUP-AR) en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística. Se trata de agrupaciones de viviendas de tipología tradicional, que sirven de primera residencia a familias principalmente dedicadas a la actividad agraria.

- Además de los asentamientos que expresamente delimita el Plan, podrán delimitarse otros mediante Plan Especial, con el fin de dotar de servicios y equipamientos a la población residente, preservar las actividades tradicionales y conservar las edificaciones existentes, que deberá concretar los siguientes aspectos:
  - Justificación de la delimitación del asentamiento rural, concretando sus caracteres diferenciales respecto de otras formas de ocupación de la huerta.
  - Identificación de las tipologías edificatorias existentes.
  - Régimen de usos y aprovechamientos, ordenando además del uso de vivienda, aquellos usos rústicos tradicionales compatibles con la conservación, protección y mejora del asentamiento rural y señalando aquellos otros usos incompatibles con él.
  - Régimen de las obras admisibles en las edificaciones existentes
  - Concreción de los servicios necesarios para el adecuado desarrollo del asentamiento, en particular, de las exigencias en materia de saneamiento, agua potable, luz y recogida regular de residuos y de su forma de ejecución.
  - Criterios para el mantenimiento de la parcelación tradicional y para la integración paisajística.

### Artículo 234.- Subzonas

- Se diferencian las siguientes subzonas:
  - Subzona AR-1 Asentamiento rural histórico de La Punta
  - Subzona AR-2 Resto del asentamiento rural de La Punta

### Artículo 235.- Subzona AR-1 Asentamiento rural histórico de La Punta

- Su ámbito está formado por las áreas grafiadas como AR-1 Asentamiento rural histórico de La Punta en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
- Se corresponde con el Asentamiento rural histórico (ARH) de La Punta calificado como BRL en el Catálogo estructural de bienes y espacios protegidos.
- Para salvaguarda de los valores patrimoniales del Asentamiento Rural Histórico (ARH) deberá redactarse un Plan Especial de Protección para este ámbito como se indica en su ficha de catálogo. Transitoriamente serán de aplicación las condiciones y determinaciones urbanístico-patrimoniales establecidas en el Plan Especial de La Punta aprobado el 23/09/02.

### Artículo 236.- Subzona AR-2 Resto del asentamiento rural de La Punta

- Su ámbito está formado por las áreas grafiadas como AR-2 Asentamiento rural histórico de La Punta en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
- Serán de aplicación las condiciones y determinaciones establecidas en el Plan Especial de La Punta aprobado el 23/09/02.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### **SECCIÓN 9º : Suelo no urbanizable protegido- Zona de protección y reserva de infraestructuras y servicios (SNUP-PI)**

#### **Artículo 237.- Definición y ámbito**

1. Está constituida por aquellos suelos sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación sectorial, incluidas limitaciones y servidumbres.
2. El uso global que corresponde a esta zona es el de "protección y reserva de infraestructuras (Dpr)"
3. La naturaleza de esta zona es cautelar, ya que puede superponerse a cualquiera otra zona o subzona de suelo no urbanizable, sin más efectos que sumar los condicionantes que correspondan a la infraestructura de servicio de que se trate a los que el Plan establece para la zona o subzona en que se localicen los terrenos afectados.

#### **Artículo 238.- Subzonas**

1. En la zona de protección y reserva de infraestructuras y servicios se distinguen las siguientes subzonas:
  - Subzona PI-1 Viaria
  - Subzona PI-2 Ferroviaria
  - Subzona PI-3 de drenaje, saneamiento, y tratamiento de de aguas residuales
  - Subzona PI-4 de abastecimiento de agua
  - Subzona PI-5 de abastecimiento de energía eléctrica
  - Subzona PI-6 de abastecimiento de gas y derivados del petróleo
  - Subzona PI-7 de recogida y reciclado de residuos sólidos
  - Subzona PI-8 de dominio público marítimo terrestre
  - Subzona PI-9 de dominio público hidráulico
  - Subzona PI-10 de la zona de servicio aeroportuario
  - Subzona PI-11 de la zona de servicio portuario

#### **Artículo 239.- Régimen urbanístico**

1. A cada subzona de protección y reserva de infraestructuras y servicios les será de aplicación, conforme a la legislación sectorial vigente, la reglamentación específica correspondiente a su naturaleza, debiéndose estar a las limitaciones de uso y aprovechamiento del suelo que de ello se deriven.

2. Podrán admitirse, de forma transitoria y hasta que se materialice la dotación que justifica la reserva, los usos propios de la naturaleza del suelo. En todo caso, no se admitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura que se trate de realizar.

### **SECCIÓN 10º : Suelo no urbanizable no protegido – Zona de uso Agrícola (SNUNP-A)**

#### **Artículo 240.- Ámbito**

1. La Zona primaria en suelo no urbanizable no protegido Agrícola (A) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. Se trata de terrenos que, aún presentando ciertos valores agrícolas, poseen menor calidad ambiental respecto de otras zonas del término municipal, por lo que el Plan mantiene en ellos la actividad agrícola existente, ya que, conforme a su estrategia territorial, no prevé la necesidad de ocupar estos suelos en su horizonte temporal.

#### **Artículo 241.- Usos dominantes**

1. Se permiten los usos agrícolas de huerta y aquellos otros relacionados con ellos.

#### **Artículo 242.- Usos compatibles**

1. Los usos y actividades compatibles, serán los permitidos en la Huerta Protegida Grado 1 con las siguientes condiciones:
  - Para el caso de las instalaciones, construcciones y obras vinculadas al sector agrario, solo se permitirán las de superficie inferior a 20 m2.
  - Para viviendas rurales y actividades culturales, recreativas, terciarias y de ocio en edificaciones rurales preexistentes, no cabrá la posibilidad de incrementos de volumen, con excepción de elementos catalogados que se atenderá a lo indicado en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

#### **Artículo 243.- Usos prohibidos**

1. Se prohíben los mismos usos que en el suelo de Huerta Protegida Grado 1 (SNU-PH1).

### **SECCIÓN 11º : Suelo no urbanizable no protegido - Zona de Reserva Dotacional (SNUNP-D)**



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### **Artículo 244.-**    **Ámbito**

1. La Zona Reserva Dotacional (D) está constituida por las áreas grafiadas en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística.
2. Se trata de terrenos que, aún presentando ciertos valores agrícolas, poseen menor calidad ambiental respecto de otras zonas del término municipal, por lo que el Plan establece en ellos reservas dotacionales, con el objeto de hacer posible el mantenimiento de la actividad agrícola existente hasta tanto se ejecute la dotación.

### **Artículo 245.-**    **Régimen de uso y aprovechamiento**

1. En tanto no se ejecute la dotación correspondiente, el régimen de uso y aprovechamiento de estos suelos será el que se regula para la zona de uso Agrícola (SNUNP-A).



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### **TÍTULO SÉPTIMO: TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL**

#### **CAPÍTULO PRIMERO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN**

##### **Artículo 246.- Bienes de dominio público no municipal**

1. El Plan contempla, en todas las clases de suelo, los bienes de dominio público no municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les corresponde en virtud de su legislación reguladora.
2. Según su naturaleza se distinguen los siguientes bienes de dominio público no municipal:
  - El dominio público marítimo-terrestre
  - El dominio público hidráulico
  - El dominio público portuario
  - El dominio público aeroportuario
  - El dominio público de red viaria
  - La red de infraestructuras ferroviarias
  - Los equipamientos públicos de titularidad no municipal
3. Los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
4. El Plan identifica como "zona de protección del dominio público" las áreas que se encuentran sujetas a limitaciones legales de propiedad y uso.

##### **SECCIÓN 1º : Dominio público marítimo-terrestre**

##### **Artículo 247.- El dominio público marítimo-terrestre**

1. Está formado por los espacios de agua y tierra definidos en la legislación sectorial de costas, que se recogen, de acuerdo con los deslindes vigentes, en los planos de ordenación del Plan.
2. La titularidad y competencias en el dominio público marítimo-terrestre corresponden al Estado, sin perjuicio de las delegaciones de competencias que puedan producirse.
3. De acuerdo con la legislación vigente en materia de costas, las zonas de dominio y protección del dominio público marítimo-terrestre son: zona de dominio público, zona de servidumbre de protección, zona de servidumbre de tránsito, zona de servidumbre de acceso al mar y zona de influencia.
4. Las limitaciones legales al aprovechamiento y uso del suelo en estas zonas se establecen en la legislación reguladora en materia de costas vigente, actualmente constituida por la Ley 22/1988,

5. de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas.

##### **SECCIÓN 2º : Dominio público hidráulico**

##### **Artículo 248.- El dominio público hidráulico**

1. Está formado por los espacios de agua y tierra que recoge la legislación sectorial de aguas, según se recogen en los planos de ordenación del Plan.
2. La titularidad y competencias en el dominio público hidráulico corresponden al Estado, sin perjuicio de las delegaciones que puedan producirse.
3. De acuerdo con la legislación vigente las zonas de dominio y protección del dominio público hidráulico son: zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de policía.
4. Las limitaciones legales al aprovechamiento y uso del suelo en estas zonas se establecen en la legislación reguladora en materia de aguas vigente en cada momento, actualmente constituida por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de aguas, y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
5. Los planes parciales que ordenen pormenorizadamente suelos urbanizables colindantes o afectados por el dominio público hidráulico establecerán espacios libres de edificación adyacentes al mismo y a lo largo de toda su extensión, a fin de crear corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial.

##### **SECCIÓN 3º : Dominio público portuario**

##### **Artículo 249.- El puerto de Valencia**

1. Está constituido por el conjunto de espacios terrestres, aguas marítimas e instalaciones, incluidos en la zona de servicio del puerto de Valencia, según se recoge en el documento de Delimitación de Espacios y Usos Portuarios aprobado por la Autoridad Portuaria de Valencia el 24 de octubre de 2013, según se recoge gráficamente en los planos de ordenación del Plan.
2. El puerto de Valencia se encuentra clasificado como "puerto comercial de interés general" y, por ello, la titularidad y competencias en su zona de servicio pertenecen al Estado.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

3. El Plan califica la zona de servicio del Puerto de Valencia como dotación adscrita a la Red Primaria de infraestructuras de transporte.
4. Las limitaciones legales al aprovechamiento y uso del suelo en la zona de servicio del Puerto de Valencia se establecen en la legislación reguladora de puertos vigente, actualmente constituida por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y el documento de Delimitación de Espacios y Usos Portuarios, una vez se formalice su aprobación definitiva.
5. Las determinaciones urbanísticas de la zona de servicio del puerto de Valencia se concretarán mediante la redacción del Plan Especial requerido por la legislación portuaria.

### SECCIÓN 4º : Dominio público aeroportuario

#### Artículo 250.- El aeropuerto de Valencia

1. Está constituido por los terrenos incluidos en la zona de servicio del aeropuerto de Valencia según delimitación que fije el Plan Director aplicable. Actualmente afecta a la parcela catastral 001401700YJ26H, sita en el polígono 133 parcela 196 de rústica de Valencia.
2. El aeropuerto de Valencia se encuentra clasificado como "aeropuerto comercial de interés general" y la titularidad y competencias en su zona de servicio pertenecen al Estado.
3. El Plan califica la zona de servicio del aeropuerto de Valencia como dotación adscrita a la Red Primaria de infraestructuras de transporte.
4. El régimen de tutela administrativa y las limitaciones al aprovechamiento y uso del suelo en el dominio público aeroportuario y en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas se encuentran definidas en la legislación reguladora en materia aeronáutica aplicable, en la actualidad constituida por la Ley 48/1960 de 21 de julio, sobre navegación aérea, el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, el Real Decreto 856/2008 de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia, el Plan Especial del aeropuerto de Valencia, aprobado por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana el 8 de septiembre de 2004, y en el Plan Director del aeropuerto de Valencia, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010.

### SECCIÓN 5º : Red viaria supramunicipal

#### Artículo 251.- El dominio público viario no municipal

1. Está constituido por las redes de carreteras del Estado, autonómica y de la Diputación provincial de Valencia, según se definen en el Decreto 49/2013, de 12 de abril, del Consell, por el que se

aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad valenciana, o norma que lo sustituya, más la red comarcal de vías ciclistas.

2. El Plan califica el dominio público viario no municipal como dotación adscrita a la Red Primaria viaria y la recoge, como tal, en el plano de ordenación correspondiente.

#### Artículo 252.- La red de carreteras del Estado

1. En la red de carreteras del Estado se distinguen las siguientes zonas: zona de dominio público, zona de servidumbre, zona de afección y área definida por la línea límite de edificación.
2. La delimitación y las limitaciones legales al aprovechamiento y uso del suelo en estas zonas se definen en el Plan, de acuerdo con la legislación reguladora en materia de carreteras vigente, actualmente constituida, entre otras, por la Ley 25/1988 de 29 de julio, de carreteras del Estado y Real Decreto 1812/1994, por el que se aprueba su Reglamento.

#### Artículo 253.- La red de carreteras autonómicas

1. En la red de carreteras autonómica se distinguen las siguientes zonas: zona de dominio público, zona de protección y zona de reserva.
2. La delimitación y las limitaciones legales al aprovechamiento y uso del suelo en estas zonas se definen en el Plan, de acuerdo con su legislación reguladora, actualmente constituida, entre otras, por la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad valenciana.

#### Artículo 254.- La red de carreteras de la Diputación provincial de Valencia

1. En la red de carreteras de la Diputación provincial de Valencia se distinguen las siguientes zonas: zona de dominio público, zona de protección y zona de reserva.
2. La delimitación y las limitaciones legales al aprovechamiento y uso del suelo en estas zonas se definen en el Plan, de acuerdo con su legislación reguladora, actualmente constituida, e por la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad valenciana.

### SECCIÓN 6º : Red de infraestructuras ferroviarias

#### Artículo 255.- El dominio público ferroviario

1. El dominio público ferroviario está constituido por la red de ferrocarriles de interés general (RFIG) del Estado y la red de ferrocarril, metro y tranvía de la Generalitat, incluyendo tanto las infraestructuras de transporte propiamente dichas como las estaciones, apartaderos, paradas y espacios logísticos o destinados al mantenimiento y guarda de los vehículos.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

2. El Plan califica el dominio público ferroviario como dotación adscrita a la Red Primaria de transportes.

### **Artículo 256.- La Red de ferrocarriles de interés general (RFIG)**

1. De acuerdo con el vigente Catálogo de líneas y tramos de la Red ferroviaria de interés general, en la Red de ferrocarriles de interés general incluye las siguientes líneas:
  - Red de alta velocidad (ancho de vía UIC): línea de AVE Madrid-Levante, incluyendo el cambiador y la Estación terminal Joaquín Sorolla.
  - Red de largo recorrido (ancho ibérico): incluye cuatro líneas que terminan en la Estación del norte y otras dos que parten de la estación terminal provisional de San Isidro.
2. Asimismo, se distinguen las siguientes zonas: zona de dominio público, zona de protección y área definida por la línea límite de edificación.
3. La delimitación y las limitaciones legales al aprovechamiento y uso del suelo en estas zonas se establecen, de forma general, en la legislación aplicable al sector ferroviario vigente, constituida actualmente, entre otras, por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario y el Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Reglamento.

### **Artículo 257.- La red ferroviaria autonómica**

1. La red ferroviaria autonómica incluye las siguientes líneas:
  - Red de ferrocarriles de cercanías (ancho métrico)
  - Red de Metrovalencia, incluyendo las infraestructuras de metro y tranvía.
2. Asimismo, se distinguen las siguientes zonas: zona de dominio público, zona de protección y área definida por la línea límite de edificación.
3. La delimitación y las limitaciones legales al aprovechamiento y uso del suelo en estas zonas se establecen, de forma general, en la legislación aplicable al sector ferroviario vigente, constituida actualmente, entre otras, por la Ley 6/2011 de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad de la Comunidad valenciana.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### TÍTULO OCTAVO: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Y DE PAISAJE

#### CAPITULO UNICO: CATÁLOGOS QUE INCORPORA EL PLAN

##### **Artículo 258.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**

1. El Plan incorpora como documentación complementaria un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de carácter estructural, que incluye los Bienes de Interés Cultural (BICs) existentes en el término y aquellos elementos que considera merecedores de ser calificados como Bienes de Relevancia Local (BRLs).
2. La protección de otros inmuebles no incluidos en este Catalogo de carácter estructural, derivada de catálogos anteriores forma parte de la ordenación pormenorizada.

##### **Artículo 259.- Catálogo de Paisaje**

1. El Catálogo de Paisaje que incluye el Estudio de Paisaje del Plan forma parte de la ordenación estructural del municipio.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

#### **Disposición transitoria primera.- Vigencia transitoria de las normas urbanísticas y de la ordenación pormenorizada del PGOU de 1988**

Mientras no se revise la ordenación pormenorizada, sigue vigente el contenido de las normas urbanísticas del PGOU de 1988, no expresamente derogado en esta Revisión Estructural, siempre que no sea contradictorio con estas últimas. Cuando se revisen las normas de ordenación pormenorizada se elaborará un Texto Refundido que incorporará tanto las normas estructurales como las pormenorizadas.

También sigue vigente la ordenación pormenorizada contenida en la serie "C" de planos denominada "Estructura urbana" del PGOU de 1988, en todas aquellas determinaciones que no hayan sido sustituidas en esta Revisión.

#### **Disposición transitoria segunda.- Planeamiento de desarrollo actualmente vigente**

Las modificaciones parciales o puntuales del Plan General de Ordenación Urbana de 1988, así como los instrumentos de planeamiento de desarrollo vigentes o asumidos por aquel, aprobados definitivamente, mantendrán plenamente su vigencia y se seguirán ejecutando conforme a sus determinaciones, en todo lo que no resulte incompatible con las determinaciones de la presente Revisión Estructural del Plan General.

#### **Disposición transitoria tercera.- Plan Especial del Jardín del Turia.**

Una vez se aprueben definitivamente los Planes de Protección de Entornos del BIC que afectan a los diferentes tramos del Jardín del Turia, se podrá aprobar un Plan Especial para el conjunto del Jardín que regule los usos y obras admitidas y su régimen de intervención atendiendo a su condición de Parque Metropolitano PQL-1 y a su papel estructurante en la infraestructura verde. Hasta entonces, se mantiene en vigor el Plan Especial aprobado en fecha de 11 de octubre de 1984, que deberá aplicarse teniendo en consideración las limitaciones que se derivan de la inclusión, de alguno de sus tramos, en ámbitos de protección patrimonial.

#### **Disposición transitoria cuarta.- Planeamiento diferido**

1. En los ámbitos de planeamiento diferido previstos en este Plan, las parcelas que no reúnan la condición de solar por cumplimiento de los requisitos prescritos en estas Normas y en la legislación vigente, están sujetas a la específica limitación de no ser edificadas hasta tanto se apruebe el oportuno instrumento de ordenación de desarrollo. Las parcelas que sí reúnan la consideración de solar podrán ser edificadas, siempre que cumplan las condiciones de ejecución del planeamiento establecidas en las Normas vigentes, de acuerdo con las Ordenanzas Generales de edificación y de usos. Cuando el ámbito de planeamiento diferido en el que se pide licencia sea un CHP, ésta deberá ajustarse a la Ordenanza Particular que se establece en el Plan General de 1988 a título

2. subsidiario y transitorio, para esta calificación. Para el resto de zonas de calificación, que no dispongan de Ordenanza particular, como alineaciones y rasantes se tomarán las físicamente existentes y como altura de cornisa y profundidad edificable se considerará la media del paramento consolidado de manzana o bloque en el que habrá de encontrarse enclavado el solar. Del mismo modo, las condiciones urbanísticas para la vivienda unifamiliar aisladas serán las de las colindantes o en su caso, las del entorno más próximo.
3. No obstante, los suelos que estén incluido en Unidades de Ejecución delimitadas por el planeamiento vigente o en tramitación, no podrán ser edificados en tanto no se apruebe el instrumento de ordenación y se ejecute la urbanización de conformidad con la legislación vigente. Ello no impide que se puedan otorgar licencias para usos y obras provisionales que cumplan los requisitos previstos en las leyes.
4. En todo caso, el otorgamiento de licencias queda subordinado a que no obstaculicen el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas previstas en cada una de las fichas de planeamiento diferido.
5. En los ámbitos de planeamiento diferido del Perellonet, se admite la tramitación de Planes de reforma Interior de ámbito menor en las zonas vacantes de planeamiento pormenorizado, siempre que se ajusten a los criterios generales establecidos en sus fichas.

#### **Disposición transitoria quinta.- Unidades de Ejecución:**

Mientras no se revisen las Unidades de Ejecución delimitadas por el planeamiento anterior a la aprobación de la Revisión Estructural, se mantienen vigentes y se podrán presentar Programas de Actuación Integrada para su gestión. No obstante, se deberá justificar que su delimitación se ajusta y permite dar cumplimiento a los requisitos exigidos por la legislación vigente.

#### **Disposición transitoria sexta.- Postes de suministro de carburantes preexistentes**

Los postes de suministro de carburantes autorizados en vía pública municipal en régimen de concesión, cuyo plazo de vigencia no haya finalizado, se podrán mantener mientras no finalice el plazo de la concesión.

Así mismo, cuando razones de protección patrimonial, de circulación o de calidad ambiental, aconsejen el traslado de postes de suministro preexistentes, este traslado se admitirá de manera excepcional, con la ubicación de dichos postes en vía pública municipal.

#### **Disposición transitoria séptima.- Régimen transitorio de las vías del ferrocarril no soterradas**



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

Mientras ADIF no ejecute el soterramiento de las vías del ferrocarril cuando así esté previsto por este Plan, el uso ferroviario será compatible provisionalmente con la calificación propuesta en superficie. El Ayuntamiento permitirá a ADIF seguir manteniendo estas vías en superficie y realizando reparaciones técnicas sin necesidad de pedir permiso al Ayuntamiento. La responsabilidad de mantenerlas en buen estado y de garantizar la seguridad de los viandantes también será de ADIF.

### **Disposición transitoria octava.- Edificabilidad mínima en la ordenación pormenorizada**

En tanto no se revisen los Títulos Quinto y Sexto de las NNUU del PG88, la edificabilidad que pueda materializarse por aplicación de sus determinaciones se considerará la edificabilidad mínima a los efectos del artículo 35 de estas Normas Estructurales.

### **Disposición transitoria novena.- Régimen transitorio aplicable a las Subzonas TER-2 Grado B.**

1. Hasta tanto se revise la ordenación pormenorizada del PG88, el Plan establece como edificabilidad máxima en las Subzonas TER-2 Grado B, la resultante de los parámetros urbanísticos que concreta esta Disposición, cuya diferencia respecto la edificabilidad mínima prevista, podrá adquirirse de manera voluntaria para su construcción, mediante transferencias de aprovechamiento de suelos calificados como dotacional público o su compensación económica.
2. La edificabilidad máxima en esta zona será la resultante de los siguientes parámetros urbanísticos:
  - Coeficiente de edificabilidad neta de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
  - Coeficiente de ocupación de la parcela del 60%

### **Disposición transitoria décima.- Régimen urbanístico de los enclaves IND-1 previstos en el PG88**

1. Este régimen será aplicable a los siguientes enclaves industriales IND-1 del PG88, enumerados según emplazamiento:
  - C/ Rafael Tenes Escrich, C/ Miniaturista Meseguer en el barrio de Benimamet
  - Cmno. Moncada, C/ Pedro Cabanes en el barrio de Torrefiel
  - C/ Valle de la Ballestera, C/ Evaristo Crespo Azorín en el barrio de Sant Pau
  - C/ Valle de la Ballestera, C/ Hernández Lázaro en el barrio de Sant Pau
  - C/ Islas Canarias en el barrio de Mestalla
  - C/ Ignacio Zuloaga, C/ Guitarrista Tárrega en el barrio de Nazaret
  - C/ Río Eresma en el barrio de Malilla
  - Cmno. Almenar, Ctra. Malilla en el barrio de Malilla
  - C/ Castillo de Cullera, C/ Álvarez de Sotomayor en el barrio de La Torre

2. Hasta tanto se revise la ordenación pormenorizada del PG88, su régimen urbanístico será el correspondiente a la zona de calificación TER-2 Grado B establecido en el Título Sexto de las NNUU del PG88, con las siguientes particularidades:

El régimen de usos será el siguiente:

- a. El uso dominante en estos enclaves es el Terciario (T)
- b. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - Terciarios:
    - o Tco-3
    - o Campamentos (Tho.2).
  - Industriales y almacenes:
    - o Edificios, locales e instalaciones industriales Ind.2 e Ind.3.
    - o Almacenes de la categoría Alm3.
  - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) excepto Din.5 y Din.6.
  - Residencial, excepto el residencial comunitario
- c. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Terciario asignado.
- d. El régimen de usos establecido estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:
  - Alm.1.- Almacenes compatibles con los usos residenciales  
Podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. En tal caso, deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los de los usos terciarios. También se admiten en edificios de uso exclusivo.
  - Alm.2.- Almacenes en la categoría 2.  
Se admiten en edificio de uso exclusivo
  - Ind.1.- Industria blanda e Industria Artesanal Ind.4.  
Podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. En tal caso, deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los de los usos terciarios.
  - Ind.5.- Industria tecnológica  
Se admite tanto en edificio de uso exclusivo como en edificio de usos mixtos
  - Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.  
Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
    - o En planta baja inferiores a la baja (Par.1a).



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- o Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- o Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre (Par.1c).
- o En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d)
- Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.  
Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja.
- Rcm.- Uso Residencial comunitario.  
Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales.
- Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.  
Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores 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.
- Tco.2.- Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales.  
Se admite en edificio de uso exclusivo.
- Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.  
Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.
- Tof.2.- Locales de oficina.  
Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.
- Tre.- Actividades recreativas.  
Se admiten en planta baja y planta semisótano, siempre que cuenten con acceso independiente. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.
- D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas baja de edificios destinados a otros usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

Se permiten edificios de uso mixto siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad de los usos a que se refiere este artículo.

- e. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
  - La Superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.
  - Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.
  - La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.
  - Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
  - Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 90 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
- f. Parámetros de emplazamiento.
  - Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 50 %.
- g. Condiciones de volumen y forma de los edificios:
  - Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 4 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:
 
$$H_c = 5,30 + 4 N_p$$
  - Siendo H<sub>c</sub> la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N<sub>p</sub> el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 3. La altura de cornisa de la edificación no será superior, en ningún caso, a vez y media la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.
  - No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
  - Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
  - La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.
  - Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.
3. Hasta tanto se revise la ordenación pormenorizada del PG88, el Plan establece como edificabilidad máxima en las Subzonas TER-2 Grado B, la resultante de los parámetros urbanísticos que concreta esta Disposición, cuya diferencia respecto la edificabilidad mínima prevista, podrá adquirirse de manera voluntaria para su construcción, mediante transferencias de aprovechamiento de suelos calificados como dotacional público o su compensación económica.
  4. La edificabilidad máxima en esta zona será la resultante de los siguientes parámetros urbanísticos:
    - Coeficiente de edificabilidad neta de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
    - Coeficiente de ocupación de la parcela del 60%

### **Disposición transitoria undécima Régimen transitorio de los enclaves IND-1 previstos en el PG88.**

Mientras no se sustituyan las instalaciones fabriles existentes en los enclaves industriales IND-1 que la Revisión Estructural ha calificado como TER-2 grado B, les será de aplicación el régimen previsto en estas normas para la situación de fuera de ordenación circunstancial.

### **Disposición transitoria duodécima.- Régimen transitorio polígono Vara de Quart**

En el ámbito del actual Polígono Industrial de "Vara de Quart", se aplicará transitoriamente el siguiente régimen urbanístico:

#### **Artículo 1.- Objeto**

El objeto de estas normas es establecer un régimen transitorio para la autorización de obras e implantación de usos y actividades en el Polígono de Vara de Quart hasta tanto se apruebe el Plan de Reforma Interior que debe canalizar su reconversión en un parque empresarial destinado mayoritariamente al uso terciario de oficinas. Estas normas posibilitan la implantación de nuevos usos, de modo que se garantice su compatibilidad con los criterios que prevé el Plan para su ordenación futura.

#### **Artículo 2.- Usos**

1. El uso global en esta Zona es el Terciario (T)
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a. Terciarios:
    - Tco-3
    - Campamentos (Tho.2).
  - b. Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales de Industria pesada Ind.3
  - Almacenes Alm.3
  - Edificios, locales e instalaciones industriales de Industria media Ind.2 no compatibles
- c. Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) excepto Din.5 y Din.6.
  - d. Residencial, excepto el residencial comunitario.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Terciario asignado a la zona.
  4. El régimen de usos establecido estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:
    - a. Alm.2.- Almacenes de categoría 2.  
Se admiten en edificio de uso exclusivo
    - b. Ind 2.- Industria media de:
      - Fabricación de materiales, maquinaria y equipos eléctricos, electrónicos y ópticos, joyería y bisutería
      - Fabricación de circuitos integrados y circuitos impresos
      - Impresión gráfica y edición a escala industrial
    - c. Ind 5.- Industria tecnológica  
Se admite tanto en edificio de uso exclusivo como en edificio de usos mixtos
    - d. Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.  
Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
      - En planta baja inferiores a la baja (Par.1 a).
      - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1 b).
      - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre (Par.1 c).
      - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1 d)
    - e. Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías. Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja.
    - f. Rcm.- Uso Residencial comunitario.  
Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales.
    - g. Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores 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.

### h. Tco.2.- Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

### i. Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

### j. Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

### k. Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano, siempre que cuenten con acceso independiente. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

### l. D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas baja de edificios destinados a otros usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

Se permiten edificios de uso mixto siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad de los usos a que se refiere este artículo.

### Artículo 3.- Parcelas edificables

1. Se considerará parcela edificable toda parcela existente en el momento de la entrada en vigor del Plan, siempre que pueda cumplir las condiciones de ocupación máxima y retranque a lindes que se imponen con carácter general.

2. Divisiones parcelarias y segregaciones:

No se admitirán divisiones de parcelas que generen parcelas que no cumplan las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 2.000 metros cuadrados.
- Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo 35 metros.

- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 35 metros de diámetro.

### Artículo 4.- Parámetros de emplazamiento.

1. Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 50 %.

2. Retranqueos:

- Se establece un retranqueo mínimo de la edificación al linde frontal de la parcela de 10 metros
- Se establece un retranqueo mínimos de la edificación al resto de lindes de la parcela edificable de 5 metros

3. Bajo los espacios libres de la parcela únicamente se permite la construcción de plantas sótano.

### Artículo 5.- Condiciones de volumen y forma de los edificios:

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, con la posibilidad voluntaria de construir una edificabilidad máxima de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siempre que se adquiera la diferencia entre ésta y la edificabilidad que otorga el Plan, mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento o se satisfaga su equivalente económico.

2. El número máximo de plantas a edificar será VI .La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas que se pretenda edificar, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 6 + 5 NP$$

Siendo Hc la altura máxima de cornisa y NP el número máximo de plantas a edificar sobre la planta baja, con un máximo de V (5).

3. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

4. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

5. Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

### Artículo 6.- Condiciones estéticas.

1. Tratamiento general de la parcela:



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

- Se prohíben el vallado de cualquier tipo en los lindes de parcela, aunque se admite la utilización de mojones para su reconocimiento. Al menos, los espacios resultantes del retranqueo mínimo de la edificación serán de uso público.
- Los espacios libres de edificación deberán tratarse como espacios ajardinados al menos en el 50 % de su superficie, dotados de arbolado y mobiliario urbano o pavimentados para resolver el acceso de personas y vehículos, con una calidad de la urbanización similar a la exigida para el suelo dotacional público.
- Solo se permite utilizar un 50% del espacio libre como aparcamiento en superficie.
- Se prohíbe el almacenamiento de productos y materiales en los espacios libres de parcela.

### 2. Condiciones estéticas de la edificación

- La edificación deberá integrarse en el paisaje urbano utilizando los recursos arquitectónicos, acabados y colores que resulten apropiados. Se cuidará el diseño de sus fachadas y de los materiales así como el tratamiento de los espacios libres
- Todas las fachadas de la edificación mantendrán la misma calidad de diseño y nivel de acabado.

### Artículo 7.- Dotación de aparcamientos

Se exigirá la reserva de aparcamiento en parcela privada que establece el Título Quinto de las NNUU del PG88 en función de cada uso. Esta reserva deberá resolverse mayoritariamente en plantas bajo rasante o en la planta de cubierta. En cualquier caso, no podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre más que el 50% de los espacios libres de uso público de la parcela, debiendo destinarse el resto, a espacios peatonales y ajardinados.

### Artículo 8.- Condiciones para la implantación de nuevos usos

#### 1. Implantación de nuevos usos que lleve aparejado edificación de nueva planta.

Se realizará mediante Estudio de Detalle que abarque como mínimo la manzana en la que se localice la actuación, acompañado de la documentación necesaria para garantizar la integración paisajística de la actuación, en el que deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Conveniencia de ubicación de la edificación y de los espacios libres de uso público, respecto de la red viaria y justificación de la accesibilidad e integración paisajística.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento de la parcela y, caso de que se pretenda adquirir la edificabilidad máxima que permite el Plan, concreción de la transferencia de aprovechamiento correspondiente.
- Justificación de la forma de satisfacción de las reservas de aparcamiento exigidas.
- Descripción del tratamiento de los espacios libres de parcela y de las condiciones estéticas de la edificación.

#### 2. Reutilización de edificación existentes

Se admite la reutilización de los edificios industriales existentes para los nuevos usos previstos, siempre que la nueva actividad o uso no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él y se cumplan las siguientes condiciones:

- En las parcelas cuyo linde frontal se sitúe en las Avenidas de Tres Forques y Tres Cruces, en el Camino. Nuevo de Picanya y en las calles Dels Traginers, Dels LLanterners y Dels Pedrapiquers, la edificación deberá retranquearse un mínimo de 10 m a dicho linde.
- Se exigirá la eliminación del vallado de la parcela y el tratamiento de los espacios libres de la parcela, colindantes con la red viaria, como espacios de uso público, con las características exigidas en el art 6.
- Se resuelva en parcela privada la exigencia de aparcamiento que establece el Título Quinto de las NNUU del PG88. No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre más que el 50% de los espacios libres de uso público, debiendo destinarse el resto a espacios peatonales y ajardinados.
- Se exigirá la adecuación de la edificación y de los espacios libres a las condiciones estéticas que se exigirían a las actuaciones de nueva construcción.

#### 3. En cualquier caso, la implantación de nuevos usos deberá llevar aparejada la reurbanización del ámbito vial de servicio de la parcela de acuerdo con los criterios municipales.

### Artículo 9.- Divisiones y segregaciones de parcela

Solo se admitirá mediante Estudio de Detalle que deberá concretar la disposición de la edificación en las parcelas resultantes. En cualquier caso, la división parcelaria no agravará la situación de fuera de ordenación de la edificación existente.

### Artículo 10.- Régimen de actividades no compatibles con el nuevo régimen de usos del polígono.

Las actividades ubicadas sobre las edificaciones existentes que no resulten compatibles con el régimen de usos establecido transitoriamente en el Polígono se considerarán en la situación de Fuera de Ordenación Circunstancial a que se refiere el capítulo de las presentes normas referido a las edificaciones y usos existentes fuera de ordenación. Dichas actividades podrán mantenerse durante la vida útil de los edificios donde se ubican, no admitiéndose la implantación de nuevas actividades industriales que no resulten compatibles en ellas.

En tanto se mantengan éstas, se admiten en ellas obras de reforma y de mejora, siempre que la nueva obra no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él. Estará prohibido el aumento de volumen sobre estos edificios, salvo que venga motivado por la necesidad de adaptar la actividad nueva a la legislación que resulte aplicable, siempre que la parcela tenga exceso de volumen y que la nueva edificación no invada el espacio de retranqueo de la edificación a linde frontal, que se exige a la edificación de nueva planta.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### DISPOSICIONES ADICIONALES

#### **Disposición adicional primera.- Régimen de las parcelas escolares ocupadas por centros escolares de titularidad privada**

Las parcelas calificadas por el PG88 como Sistema Local Educativo-Cultural Público, de titularidad privada, que en el momento de la aprobación definitiva de esta Revisión mantengan el uso educativo y la titularidad privada, pasarán a estar calificadas como Servicio Público Educativo-Cultural Privado.

Estos colegios deben permanecer afectos al uso educativo que disponen por plazo mínimo de 30 años, o en su defecto mientras la administración autonómica, competente en materia educativa, lo considere necesario para el cumplimiento de las reservas docentes mínimas establecidas en su normativa sectorial.

#### **Disposición adicional segunda.- Régimen de las parcelas dotacionales ocupadas por iglesias y templos destinados al culto**

Las parcelas calificadas por el PG88 como Sistema Local Servicio Público, de titularidad privada, que en el momento de la aprobación definitiva de esta Revisión, mantengan la titularidad privada y exista sobre ellas un templo destinado al culto o sus dependencias accesorias, entendiéndose como tales locales parroquiales o casas abadías y que conformen con aquel una unidad constructiva o se encuentren en sus proximidades, pasarán a estar calificadas como Sistema Local Servicio Público Religioso Privado (SP-6\*).

#### **Disposición adicional tercera.- Régimen de las parcelas de Telefónica del PG88 no incluidas en la red primaria de infraestructuras básicas y servicios y desafectadas del servicio público**

En cuanto a las parcelas de Telefónica que el PG88 calificaba como Sistema General de telecomunicaciones, y no incluidas en la red primaria de infraestructuras básicas y servicios del plan, atendiendo a la liberación de este mercado, y en la medida en que los bienes estén efectivamente desafectados del servicio público y/o no sean necesarios total o parcialmente para albergar redes de emergencia o elementos de la red primaria pública de telecomunicaciones, se entenderán calificados como uso dotacional de telecomunicaciones privado (ID-5\*).

#### **Disposición adicional cuarta.- Dotaciones privadas preexistentes**

La presente Revisión ha mantenido la calificación "dotaciones privadas" que el Plan General de 1988 utilizó para determinados usos preexistentes terciarios deportivo-recreativos, sanitario-asistenciales, administrativo institucional e infraestructura servicio urbano, sin que esta calificación implique que se estén utilizando por la administración para prestar servicios públicos ni cumplir los estándares exigidos en relación con la red primaria de reserva de suelo dotacional público por el artículo 52.2 de al LUV. Su

inclusión o exclusión de la red primaria responde a criterios de estructura territorial, y está en función de que por su relevancia, magnitud o posición, contribuyan o no a la articulación de la ciudad.

#### **Disposición adicional quinta.- Carácter normativo de las normas de integración paisajística del Estudio del Paisaje**

Solamente las normas de integración paisajística del Estudio de Paisaje que, por considerarse de carácter estructural, se han incorporado a estas normas urbanísticas de la Revisión Estructural del PGOU o a las DEUT, tienen carácter normativo, por lo que se entenderá que el resto de sus determinaciones tiene carácter recomendatorio.

### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

#### **Disposición derogatoria primera.- Derogación de las Normas urbanísticas del PGOU de 1988**

Quedan derogadas en el ámbito territorial de éste término municipal de Valencia, los Títulos Preliminar, Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, Séptimo y Octavo; la Sección Sexta del Capítulo Sexto y los Capítulos Octavo, Noveno, Décimo, Décimoprimer y Décimosegundo del Título Sexto, así como las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, aprobadas por Resolución del Conseller de 28 de diciembre de 1988, ratificadas posteriormente por el Pleno del Consell en fecha 30 de diciembre de 1988 (BOP 14-1-1989 y DOGV 16-1-1989) y publicadas en el BOP de 31 de diciembre de 1990 y resolución de 22 de diciembre de 1992 (DOGV 3-5-93) de corrección de errores y texto refundido del PGOU.

#### **Disposición derogatoria segunda.- Derogación parcial del planeamiento vigente**

En virtud de las determinaciones de carácter estructural establecidas por la presente Revisión Estructural del Plan General, y por razones de incompatibilidad, queda derogado parcialmente el Plan Especial de Protección y Reforma interior del Asentamiento rural de la Punta, agrupado a lo largo de la calle Jesús Morante Borrás (Código R-3 del PGOU de 1988), en su primer tramo, al norte, entre la Avenida de Nazaret y la Autopista a El Saler (V-15).

### DISPOSICIONES FINALES

#### **Disposición final primera.- Ejecución de la Revisión Estructural (incidencia de la entrada en vigor de la Ley 5/2014).**

De conformidad con la disposición transitoria primera de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, esta Revisión Estructural se ejecutará y aplicará según sus propios contenidos, sin que los cambios legislativos impliquen modificación de sus determinaciones, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven.



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

### **Disposición final segunda.- Texto Refundido**

Posteriormente a la entrada en vigor de la presente Revisión Estructural, se revisará la ordenación pormenorizada del Plan General y se elaborará un texto refundido.

Esta revisión podrá ser global o realizarse por partes en función de la prioridad que se establezca para los distintos aspectos urbanísticos que componen el Plan de ordenación pormenorizada.

En todo caso, cuando esto se produzca con carácter global, se normalizarán las siglas de identificación de las zonas de ordenación y de las reservas de suelo dotacional público y privado, en base a la normativa urbanística aplicable en ese momento.

Si esta revisión introdujera modificaciones en la ordenación pormenorizada y en las ordenanzas de la edificación, su aprobación irá precedida de la publicidad requerida para la tramitación de los planes generales.



LA REVISION SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
FICHAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO



III. FICHAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO

1. CASAS DE BÁRCENA
2. AUSÍAS MARCH
3. VARA DE QUART
4. PERELLONET PS3 / 1,2 Y 3
5. PERELLONET PS3 / 5
6. PERELLONET PS3 / 8
7. PERELLONET PS3 / 9
8. LA PUNTA
9. NAZARET



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
FICHAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO**

**1-FICHA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO**

**PEDANÍA CASAS DE BÁRCENA**

**DESCRIPCIÓN:** Pedanía lineal situada al Norte de la ciudad de Valencia, en la antigua carretera de Barcelona que se localiza entre Bonrepós, Mirambell y Meliana.

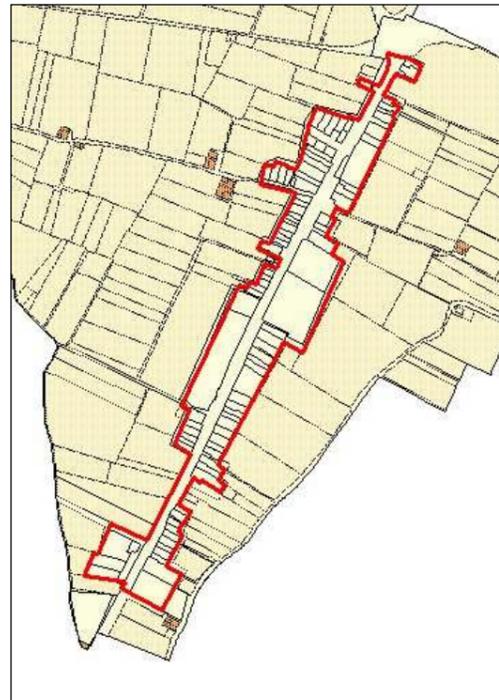
La delimitación se corresponde con aquella del Plan de Reforma Interior de Casas de Barcena que fue aprobado definitivamente el 29 de Abril de 1999 y anulado por sentencia nº 1975/2003, con los ajustes menores que puedan darse para acomodarla a la situación real en el momento de la redacción.

**SUPERFICIE:** 66.674 m<sup>2</sup> aproximadamente.

**PLANO DE SITUACIÓN**

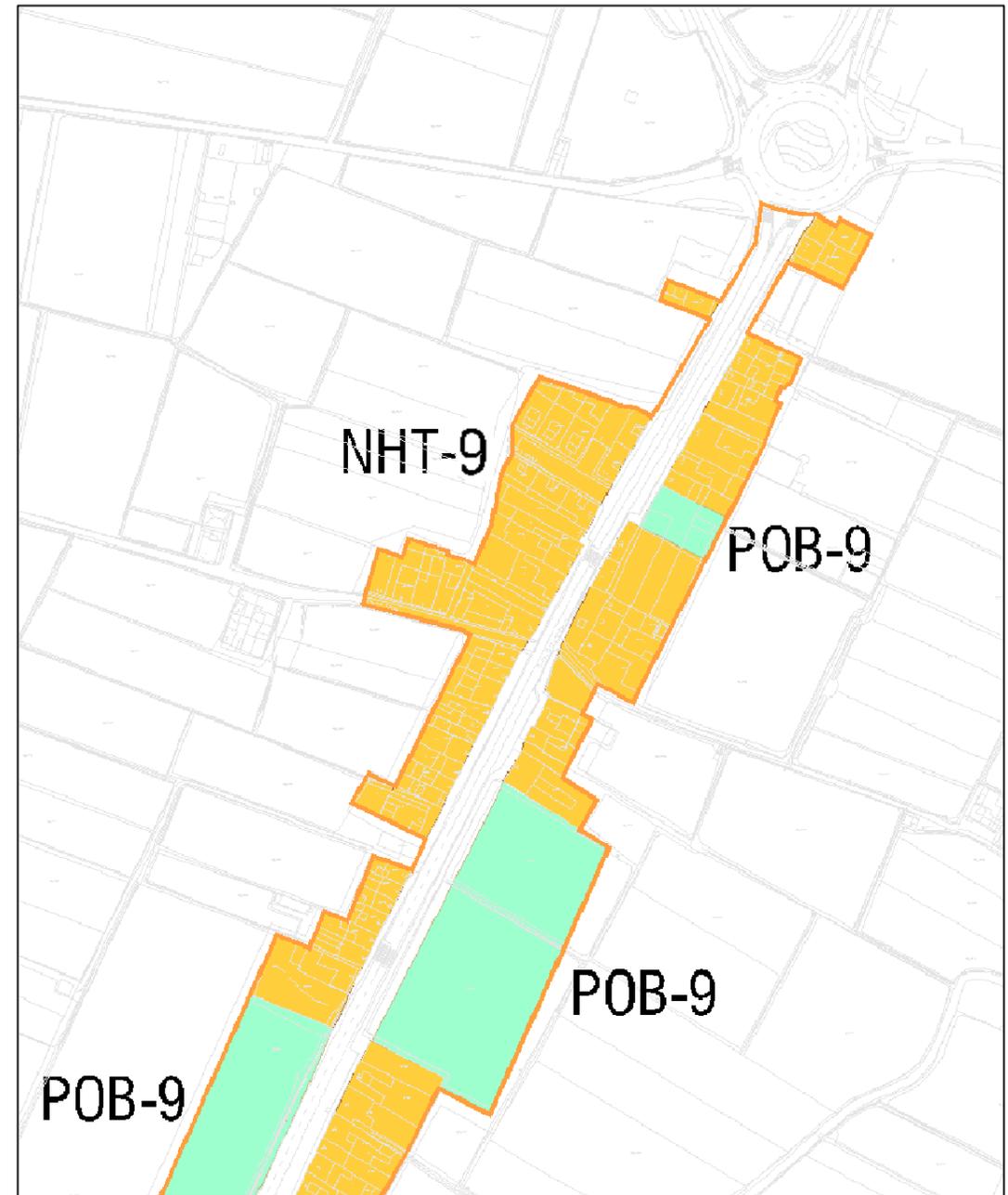


Emplazamiento sobre foto aérea  
Ámbito del planeamiento diferido:



Emplazamiento sobre plano catastral

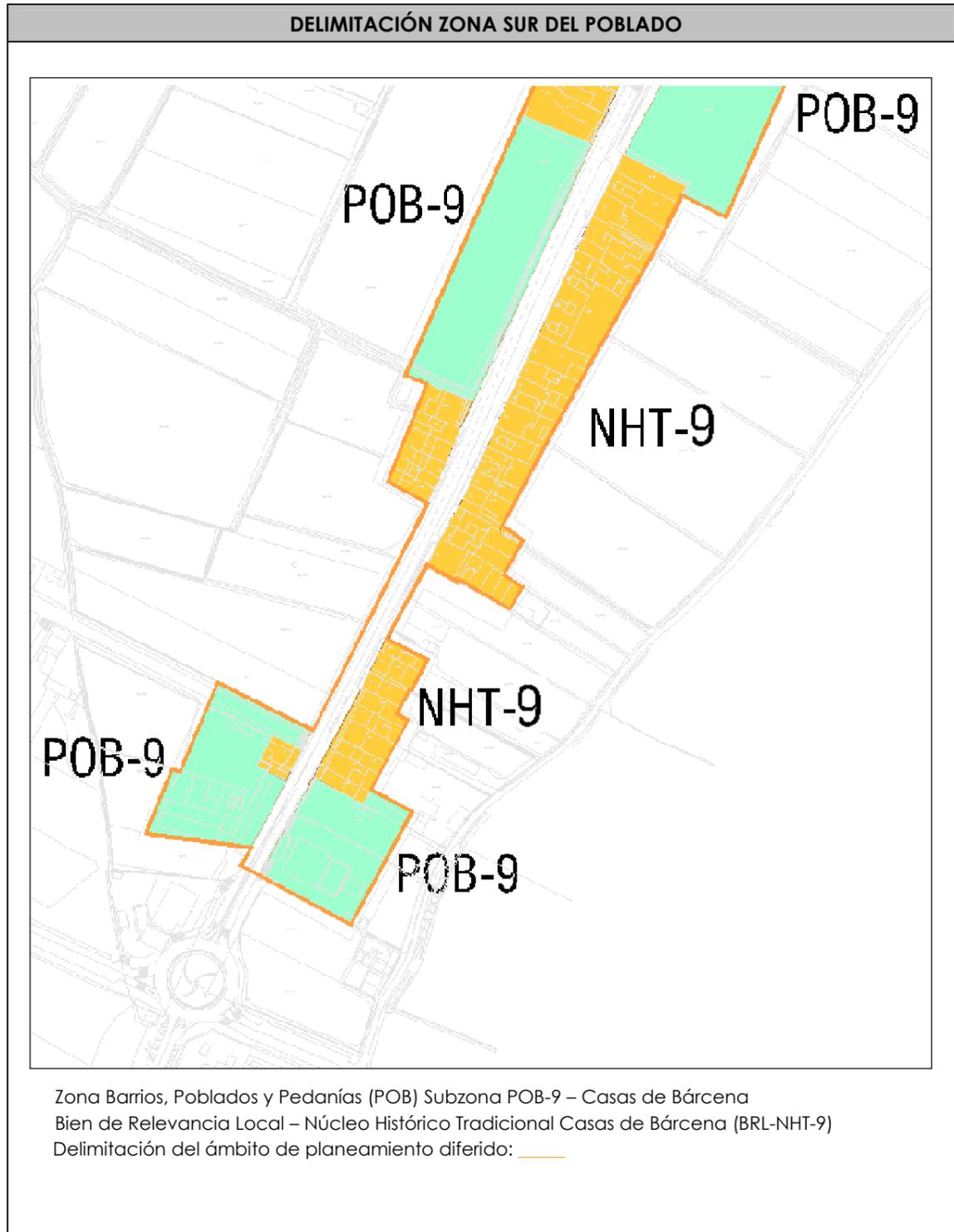
**DELIMITACIÓN ZONA NORTE**



Zona Barrios, Poblados y Pedanías (POB) Subzona POB-9 – Casas de Bárcena  
Bien de Relevancia Local – Núcleo Histórico Tradicional Casas de Bárcena (BRL-NHT-9)  
Delimitación del ámbito de planeamiento diferido:



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
FICHAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO



RÉGIMEN URBANÍSTICO		
Planeamiento	Plan de Reforma Interior	
Clasificación	Suelo urbano	
Zona y subzona	Zonas Barrios, Poblados y Pedanías (POB)	Casas de Bárcena (POB-9)
Uso global / Tipología	Residencial unifamiliar (Run)	Manzana completa (Mcom)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reelaboración del PRI anulado.</li> <li>• Serán tenidos en cuenta los BRL's edificios y sus entornos de afección.</li> <li>• Adaptación concreta de los puntos discrepantes de la ordenación pormenorizada a las circunstancias específicas creadas por las fichas de los BRL's y de aquellas otras que sin ser totalmente contrapuestas pudiesen mejorarlas.</li> <li>• Contemplar el NHT declarado BRL como nueva zona así creada.</li> <li>• Revisión posible de las necesidades de dotaciones públicas, y su actualización.</li> <li>• Posible actualización y revisión del catalogo pormenorizado del PRI anulado.</li> <li>• Integración del núcleo con la huerta protegida perimetral.</li> </ul>



**2-FICHA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO**

**AUSIÀS MARCH-BULEVAR SUR**

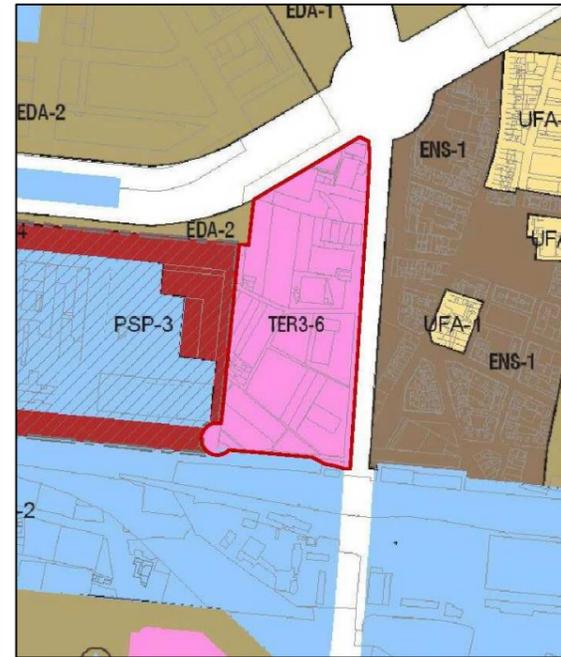
**DESCRIPCIÓN:** Corresponde a los terrenos grafiados como TER3-6 en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística. Su ordenación urbanística pormenorizada es la establecida en el PRI presentado junto con la alternativa técnica del PAI (A.P. 30/03/2007 y correcciones acuerdo plenario 27/11/2009).

**SUPERFICIE:** 65.664,56 m2

**ÁMBITO DEL SECTOR AUSIAS MARCH**



Vista aérea. Delimitación del ámbito



Delimitación del ámbito. Zonas de ordenación

**RÉGIMEN URBANÍSTICO**

<b>Planeamiento</b>	Plan de Reforma Interior		
<b>Clasificación</b>	Suelo urbano		
<b>Zona y subzona</b>	Terciario con planeamiento diferido (TER3)	Ausias March (TER3-6)	
<b>Uso global / Tipología</b>	Terciario (Ter)	Bloque exento/Bloque adosado (Be/Ba)	
<b>IEB (m2t/m2s)</b>	1.3381	<b>IER (m2t/m2s)</b>	0.3987
		<b>IET (m2t/m2s)</b>	0.9394

**PARAMETROS URBANISTICOS**

SUPERFICIE DEL SECTOR	65.664,56 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	87.867,75 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	26.179,51 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD TERCARIA	61.688,24 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m <sup>2</sup> t
PORCENTAJE MINIMO DE RESERVA DE VPP	40,00 %

**CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTION**

APROVECHAMIENTO TIPO	1,3381 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
----------------------	--

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- El PAI que desarrolle el ámbito deberá justificar el cumplimiento de los Criterios Municipales de cambio de calificación: modificación número dos, para la formulación de propuestas de modificación del planeamiento vigente que tengan por objeto recalificación a uso residencial de enclaves terciarios o industriales en suelo urbano, aprobados por el Ayuntamiento -Pleno en sesión celebrada el día 28 de julio de 2000. (Comisión Informativa de Vivienda, Grandes Proyectos y Urbanismo, 5 de abril de 2004).
- La ordenación de este ámbito es la prevista en el PRI presentado junto con la alternativa técnica del PAI aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento pleno de en fecha 30 de marzo de 2007, con las correcciones derivadas del acuerdo plenario de 27 de noviembre de 2009.



**3-FICHA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO**

**PARQUE EMPRESARIAL VARA DE QUART**

**DESCRIPCIÓN:** Su ámbito está constituido por el conjunto de áreas expresamente grafadas como TER 3-1 en el Plano de Zonas y Subzonas Primarias de Ordenación Urbanística. Su ordenación urbanística pormenorizada se difiere a planeamiento de reforma interior, aunque hasta que se elabore, el Plan establece un régimen transitorio para la edificación e implantación de usos y actividades.

**SUPERFICIE:** 516.423 m2.

**ÁMBITO DEL SECTOR VARA DE QUART**



Vista aérea. Delimitación del ámbito



Zonas de ordenación. Delimitación del ámbito

**RÉGIMEN URBANÍSTICO**

<b>Planeamiento</b>	Plan de Reforma Interior		
<b>Clasificación</b>	Suelo urbano		
<b>Zonas y subzonas</b>	Terciario con planeamiento diferido (TER3)	Vara de Quart (TER3-3)	458.626 m2
	Red primaria viaria (PRV)		40.781 m2
	Red primaria de zonas verdes (PJL)	Jardines de la R. Prim. (PJL)	11.651 m2
	Red primaria Infraestructuras básicas y servicios (PID-1)	Abastecimiento de aguas (PID-1)	5.365 m2

<b>Uso global / Tipología</b>	Terciario (Ter)	Bloque exento/Bloque adosado (Be/Ba)
	Comunicaciones (Dcm)	
	Espacio libre (EL)	
	Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din-1)	

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- Reordenación del antiguo polígono industrial para su conversión en un parque empresarial destinado mayoritariamente al uso terciario de oficina, en el que puedan coexistir servicios empresariales y otros usos de carácter terciario, junto a la industria blanda y la industria tecnológica relacionada con el manejo de información, software, sistemas informáticos u otros, mejorando sus infraestructuras y servicios.
- Estudio de las condiciones de accesibilidad desde su entorno urbano y propuestas en relación con la mejora de estas condiciones.
- Búsqueda de nuevos espacios dotacionales o de uso público para la vertebración de la nueva ordenación y su puesta en valor
- Establecimiento de criterios estéticos para las edificaciones y los espacios libres de parcelas, que permita dotar a la zona de singulares características ambientales y paisajísticas..
- Evaluación de la suficiencia de los servicios e infraestructuras existentes y en su caso, previsión de los suplementos o de la renovación de aquellos que resulten necesarios.
- Establecimiento de normas para la urbanización de los espacios de uso público
- Previsión de los mecanismos de gestión adecuados para garantizar la ejecución de las determinaciones de la nueva ordenación
- En tanto no se apruebe el PRI, se establece un régimen transitorio según la Disposición transitoria duodécima de las NNUU de la presente Revisión.



**4-FICHA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO**

**EL PERELLONET SECTOR PS3 / 1, 2 y 3.**

**DESCRIPCIÓN:** Ámbito comprendido entre la gola del Perellonet y la calle Cabrestante con una superficie aproximada de 6,95 Hectáreas, según se grafía en el plano de situación.

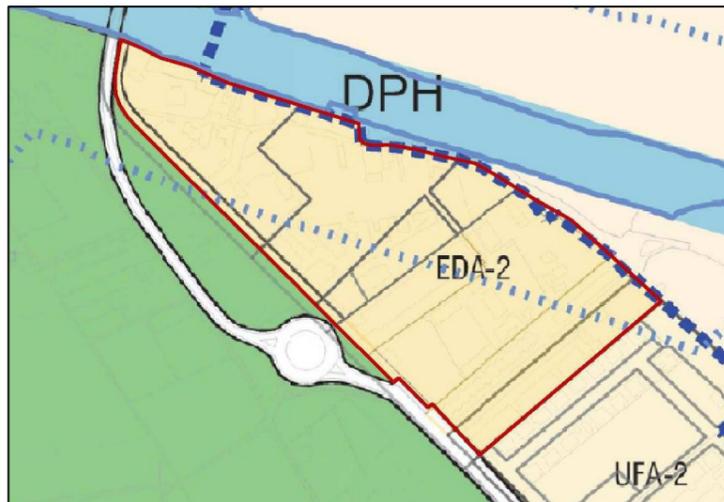
**ÁMBITO DEL SECTOR**



Plano de situación



Vista aérea



Plano de zonas primarias de ordenación  
— Ámbito del sector

**RÉGIMEN URBANÍSTICO**

<b>Planeamiento</b>	Plan de Reforma Interior	
<b>Clasificación</b>	Suelo urbano	
<b>Zona y subzona</b>	Edificación abierta (EDA)	Edificación abierta con planeamiento diferido (EDA-2)
<b>Uso global / Tipología</b>	Residencial plurifamiliar (Rpf)	Bloque adosado (Ba), Volumen específico (Ve) o Bloque exento (Be)
<b>Aprovechamiento tipo</b>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- El planeamiento deberá analizar la viabilidad de diseñar una vía de servicio de la CV-500 que discorra por la zona urbana y que absorba la circulación local, fijando los puntos de enlace con el tronco principal. En su diseño, intentará integrar reservas de aparcamiento y el trazado de un carril bici continuo.
- Definirá las condiciones mínimas, tanto cuantitativas como cualitativas, de los accesos a las zonas de playa y establecer los criterios para la recuperación para el uso público de las servidumbres de tránsito y de protección de la costa.
- Deberá identificar aquellos ámbitos que pueden ejecutarse mediante actuaciones aisladas y aquellos que necesitan ejecutarse mediante actuaciones integradas.
- En los ámbitos pendientes de consolidar evaluará las necesidades de suelo dotacional, resolviendo su forma de obtención. Los aprovechamientos en estas zonas no excederán de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, de los que al menos un 10% se destinará a usos terciarios o de carácter dotacional. Se admitirán, únicamente, tipologías de edificación abierta, con un número máximo de plantas de cinco (PB + IV). Se prohíben los desarrollos extensivos de vivienda unifamiliar, salvo que se trate de completar tramas urbanas donde ya exista esta tipología.
- Se admite la tramitación de Planes de reforma Interior de ámbito menor en las zonas vacantes de planeamiento pormenorizado, siempre que se ajusten a los criterios generales establecidos.
- Deberá establecer las medidas necesarias para minimizar los efectos del desarrollo urbano en el Parque Natural de la Albufera y mejorar su integración paisajística.

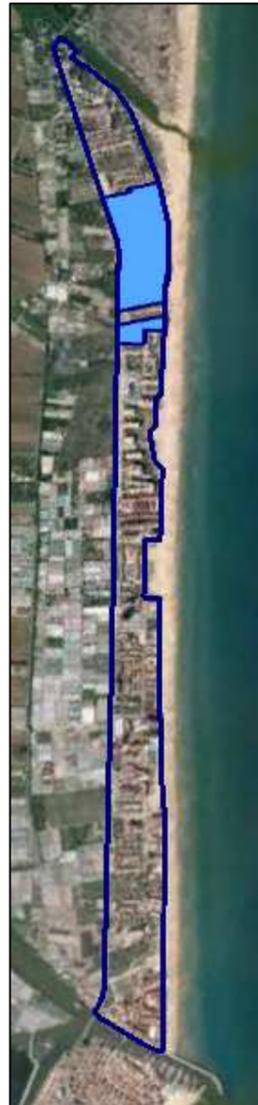


**5-FICHA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO**

**EL PERELLONET: SECTOR PS3/5**

**DESCRIPCIÓN:** Ámbitos comprendido entre las calles Botavara y Las Dunas, y entre las calles Hélice y Martinet; con una superficie aproximada de 10,61 Hectáreas, según se grafía en el plano de situación.

**ÁMBITO DEL SECTOR**



Plano de situación



Vista aérea



Plano de zonas primarias de ordenación  
— Ámbito del sector

**RÉGIMEN URBANÍSTICO**

<b>Planeamiento</b>	Plan de Reforma Interior	
<b>Clasificación</b>	Suelo urbano	
<b>Zona y subzona</b>	Edificación abierta (EDA)	Edificación abierta con planeamiento diferido (EDA-2)
<b>Uso global / Tipología</b>	Residencial plurifamiliar (Rpf)	Bloque adosado (Ba), Volumen específico (Ve) o Bloque exento (Be)
<b>Aprovechamiento tipo</b>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- El planeamiento deberá analizar la viabilidad de diseñar una vía de servicio de la CV-500 que discurra por la zona urbana y que absorba la circulación local, fijando los puntos de enlace con el tronco principal. En su diseño, intentará integrar reservas de aparcamiento y el trazado de un carril bici continuo.
- Definirá las condiciones mínimas, tanto cuantitativas como cualitativas, de los accesos a las zonas de playa y establecer los criterios para la recuperación para el uso público de las servidumbres de tránsito y de protección de la costa.
- Deberá identificar aquellos ámbitos que pueden ejecutarse mediante actuaciones aisladas y aquellos que necesitan ejecutarse mediante actuaciones integradas.
- En los ámbitos pendientes de consolidar evaluará las necesidades de suelo dotacional, resolviendo su forma de obtención. Los aprovechamientos en estas zonas no excederán de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, de los que al menos un 10% se destinará a usos terciarios o de carácter dotacional. Se admitirán, únicamente, tipologías de edificación abierta, con un número máximo de plantas de cinco (PB + IV). Se prohíben los desarrollos extensivos de vivienda unifamiliar, salvo que se trate de completar tramas urbanas donde ya exista esta tipología.
- Se admite la tramitación de Planes de reforma Interior de ámbito menor en las zonas vacantes de planeamiento pormenorizado, siempre que se ajusten a los criterios generales establecidos.
- Deberá establecer las medidas necesarias para minimizar los efectos del desarrollo urbano en el Parque Natural de la Albufera y mejorar su integración paisajística.



**6-FICHA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO**

**EL PERELLONET: SECTOR PS3/8 "RECATÍ"**

**DESCRIPCIÓN:** Ámbito comprendido entre los apartamentos "Recatí" y la calle Sirena, con una superficie aproximada de 3,4 Hectáreas, según se grafía en el plano de situación.

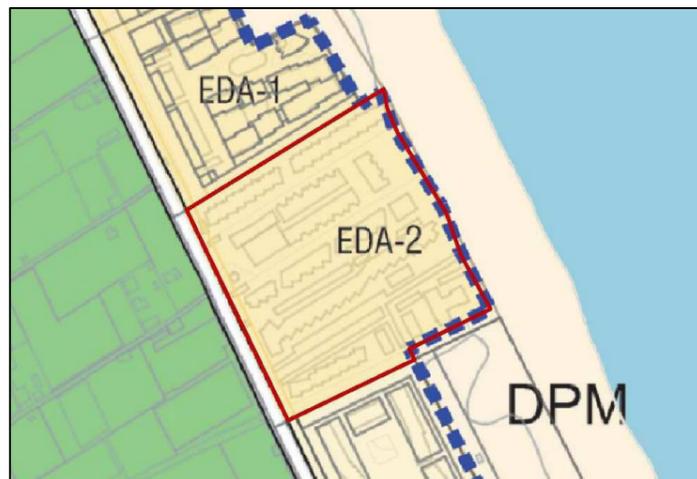
**ÁMBITO DEL SECTOR**



Plano de situación



Vista Aérea



Plano de zonas primarias de ordenación  
— Ámbito del sector

**RÉGIMEN URBANÍSTICO**

<b>Planeamiento</b>	Plan de Reforma Interior	
<b>Clasificación</b>	Suelo urbano	
<b>Zona y subzona</b>	Edificación abierta (EDA)	Edificación abierta con planeamiento diferido (EDA-2)
<b>Uso global / Tipología</b>	Residencial plurifamiliar (Rpf)	Bloque adosado (Ba), Volumen específico (Ve) o Bloque exento (Be)
<b>Aprovechamiento tipo</b>	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- El planeamiento deberá analizar la viabilidad de diseñar una vía de servicio de la CV-500 que discurra por la zona urbana y que absorba la circulación local, fijando los puntos de enlace con el tronco principal. En su diseño, intentará integrar reservas de aparcamiento y el trazado de un carril bici continuo.
- Definirá las condiciones mínimas, tanto cuantitativas como cualitativas, de los accesos a las zonas de playa y establecer los criterios para la recuperación para el uso público de las servidumbres de tránsito y de protección de la costa.
- Deberá identificar aquellos ámbitos que pueden ejecutarse mediante actuaciones aisladas y aquellos que necesitan ejecutarse mediante actuaciones integradas.
- En los ámbitos pendientes de consolidar evaluará las necesidades de suelo dotacional, resolviendo su forma de obtención. Los aprovechamientos en estas zonas no excederán de 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, de los que al menos un 10% se destinará a usos terciarios o de carácter dotacional. Se admitirán, únicamente, tipologías de edificación abierta, con un número máximo de plantas de cinco (PB + IV). Se prohíben los desarrollos extensivos de vivienda unifamiliar, salvo que se trate de completar tramas urbanas donde ya exista esta tipología.
- Se admite la tramitación de Planes de reforma Interior de ámbito menor en las zonas vacantes de planeamiento pormenorizado, siempre que se ajusten a los criterios generales establecidos.
- Deberá establecer las medidas necesarias para minimizar los efectos del desarrollo urbano en el Parque Natural de la Albufera y mejorar su integración paisajística.



**7-FICHA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO**

**EL PERELLONET: SECTOR PS3/9 "SIRENA"**

**DESCRIPCIÓN:** Ámbito comprendido entre Av. Gaviotas 213 y Av. Gaviotas 231 con una superficie aproximada de 9,33 Hectáreas, según se grafía en el plano de situación.

**ÁMBITO DEL SECTOR**



Plano de situación



Vista aérea



Plano de zonas primarias de ordenación  
— Ámbito del sector

**RÉGIMEN URBANÍSTICO**

<b>Planeamiento</b>	Plan de Reforma Interior	
<b>Clasificación</b>	Suelo urbano	
<b>Zona y subzona</b>	Edificación abierta (EDA)	Edificación abierta con planeamiento diferido (EDA-2)
	Unifamiliar (UFA)	Vivienda unifamiliar en hilera (UFA-2) Vivienda unifamiliar aislada (UFA-3)
<b>Uso global / Tipología</b>	Residencial plurifamiliar (Rpf) para EDA	Bloque adosado (Ba), Volumen específico (Ve) o Bloque exento (Be) para EDA
	Residencial unifamiliar (Run) para UFA	Bloque adosado (Ba) para UFA-2 Bloque exento (BE) para UFA-3
<b>Aprovechamiento tipo</b>	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- El planeamiento deberá analizar la viabilidad de diseñar una vía de servicio de la CV-500 que discurra por la zona urbana y que absorba la circulación local, fijando los puntos de enlace con el tronco principal. En su diseño, intentará integrar reservas de aparcamiento y el trazado de un carril bici continuo.
- Definirá las condiciones mínimas, tanto cuantitativas como cualitativas, de los accesos a las zonas de playa y establecer los criterios para la recuperación para el uso público de las servidumbres de tránsito y de protección de la costa.
- Deberá identificar aquellos ámbitos que pueden ejecutarse mediante actuaciones aisladas y aquellos que necesitan ejecutarse mediante actuaciones integradas.
- En los ámbitos pendientes de consolidar evaluará las necesidades de suelo dotacional, resolviendo su forma de obtención. Los aprovechamientos en estas zonas no excederán de 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, de los que al menos un 10% se destinará a usos terciarios o de carácter dotacional. Se admitirán, únicamente, tipologías de edificación abierta, con un número máximo de plantas de cinco (PB + IV). Se prohíben los desarrollos extensivos de vivienda unifamiliar, salvo que se trate de completar tramas urbanas donde ya exista esta tipología.
- Se admite la tramitación de Planes de reforma Interior de ámbito menor en las zonas vacantes de planeamiento pormenorizado, siempre que se ajusten a los criterios generales establecidos.
- Deberá establecer las medidas necesarias para minimizar los efectos del desarrollo urbano en el Parque Natural de la Albufera y mejorar su integración paisajística.



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
FICHAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO**

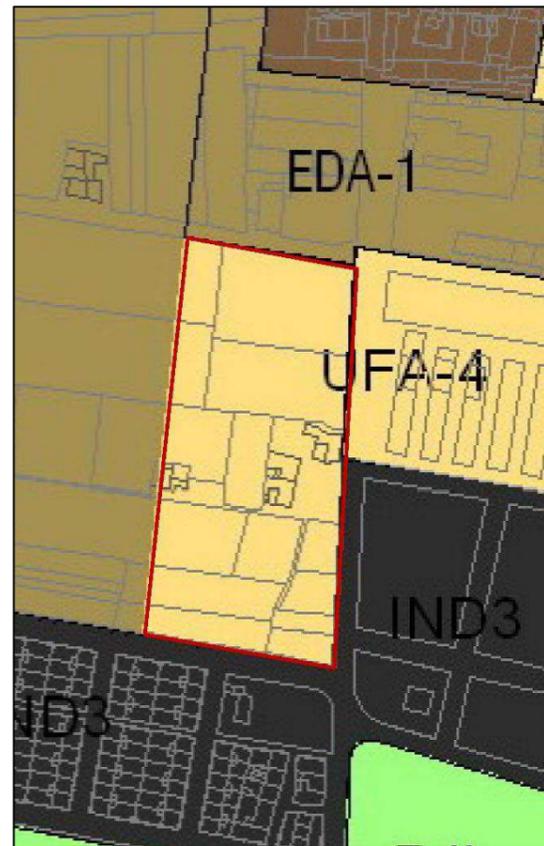
**8-FICHA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO  
LA PUNTA-NAZARET**

**DESCRIPCIÓN:** Corresponde a los terrenos incluidos en este ámbito en los planos de ordenación que el Plan clasifica como suelo urbano, al haberse reconocido esta condición a parte del suelo afectado, mediante Sentencia del TSJCV.  
**SUPERFICIE:** 15.784,24 m<sup>2</sup>

**ÁMBITO DEL SECTOR**



VISTA AÉREA  
Ámbito del Sector \_\_\_\_\_



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN

RÉGIMEN URBANÍSTICO		
Planeamiento:	Plan de Reforma Interior	
Clasificación:	Suelo urbano	
Zonas y subzonas:	Vivienda unifamiliar: UFA	Vivienda unifamiliar con planeamiento asumido: UFA-4
Uso global / Tipología:	Residencial unifamiliar (Run)	Manzana compacta (Mcom)
IEB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,60	IER m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 0,60 IET m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s -----

PARAMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE DEL SECTOR	15.784,24	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	9.470,54	m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	9.470,54	m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00	m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00	m <sup>2</sup> t
PORCENTAJE MINIMO DE RESERVA DE VPP	50	%

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN	
APROVECHAMIENTO TIPO	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

La ordenación deberá reservar suelo para zonas verdes en proporción de 15 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t residencial.



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
FICHAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO**

**9-FICHA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO  
ZONA PORTUARIA EN EL FRENTE DE NAZARET**

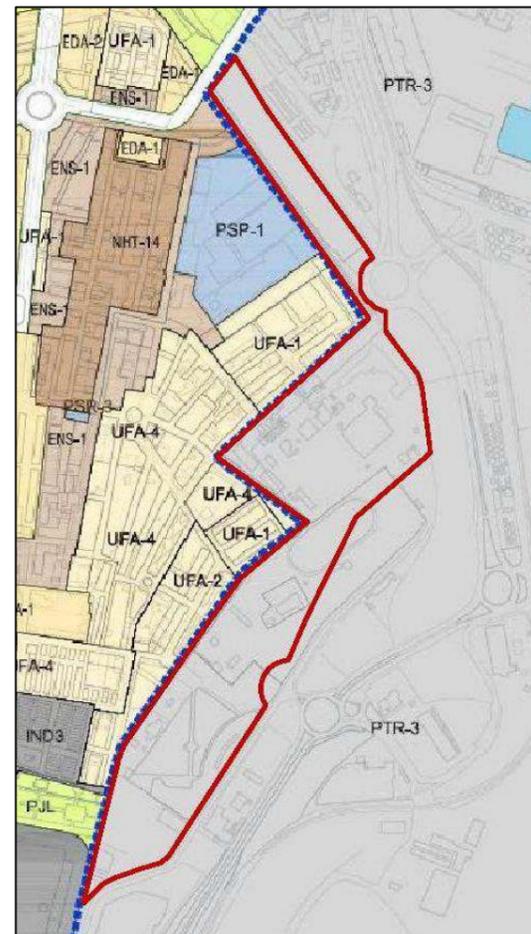
**DESCRIPCIÓN:** Corresponde a los terrenos incluidos en el ámbito delimitado como frente de Nazaret en el DEUP como Zona de Uso Mixto Complementario Comercial/Interacción Puerto-Ciudad

**SUPERFICIE:** 183.286 m<sup>2</sup>

**ÁMBITO DEL SECTOR**



VISTA AÉREA  
ÁMBITO DEL SECTOR



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN

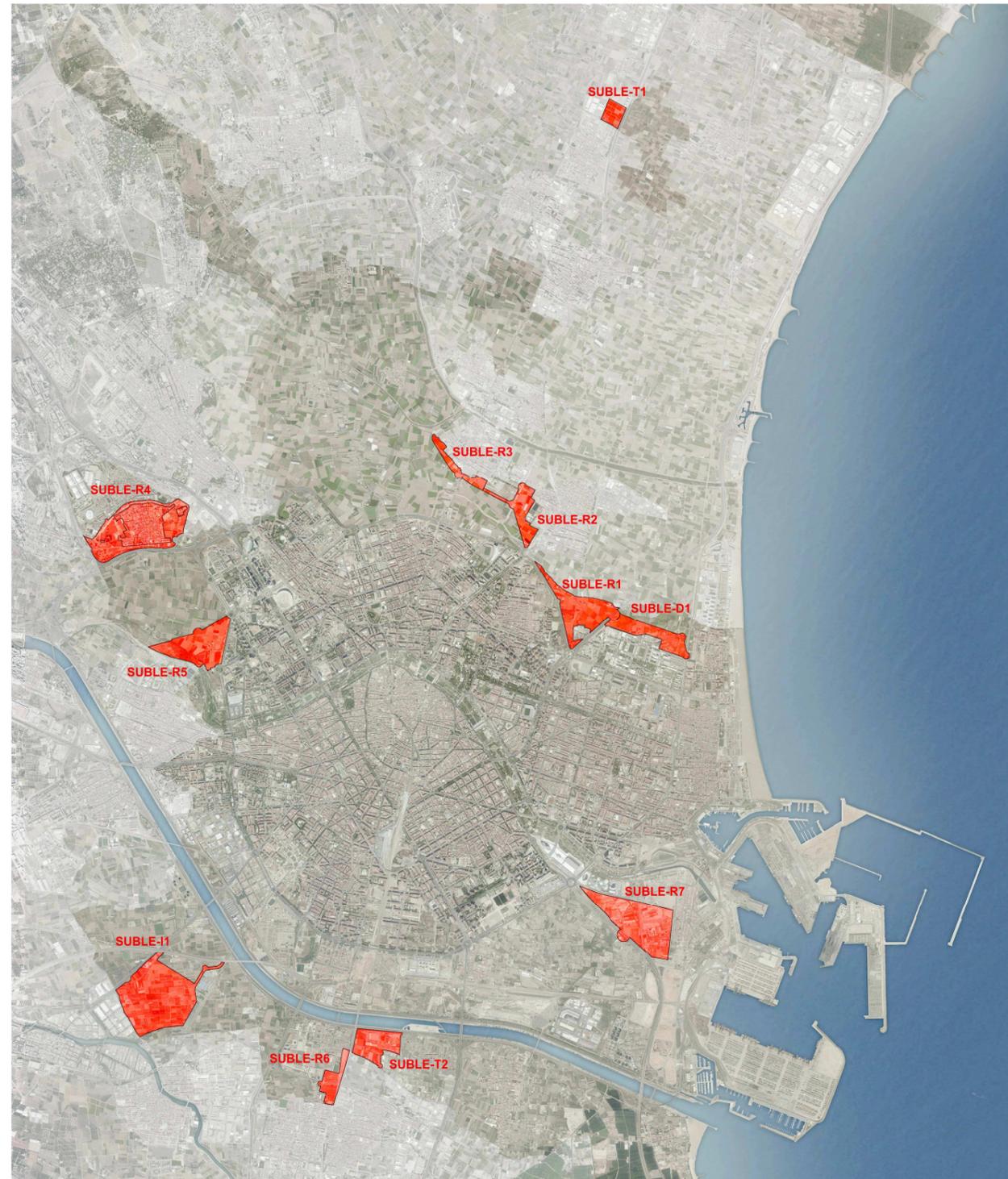
RÉGIMEN URBANÍSTICO			
<b>Planeamiento:</b>	Plan Especial	<b>Usos</b>	TER (art 72 TRLPEMM)
<b>Clasificación:</b>	Suelo urbano	<b>Edificabilidad</b>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>Zonas</b>	GTR	<b>Edificabilidad máxima</b>	57.870 m <sup>2</sup> s
<b>Tipología:</b>	BE/BA	<b>Superficie mínima PQL</b>	40.000 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie</b>	183.286 m <sup>2</sup> s	<b>Superficie tierra</b>	165.342 m <sup>2</sup> s

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- a. La ordenación deberá resolver, dentro de su ámbito, la prolongación de la calle Santa Pola hacia el norte, manteniendo su sección de bulvar e integrando en su diseño una zona verde similar a la establecida en el Convenio del 86 sobre el suelo en el que se ubicaba las instalaciones de Moiresa.
- b. Deberá analizar distintas soluciones para el tratamiento del último tramo del cauce del río Turia, en coherencia con el planeamiento y la urbanización del sector Grao, con previsión de zonas verdes en ambos márgenes del mismo, facilitando la conexión peatonal entre ellas.
- c. Previsión de zonas verdes que actúen de colchón y protección del barrio frente a los usos portuarios, debiendo destinar a Parque Público como mínimo 40.000 m<sup>2</sup>s de superficie.
- d. Creación de área para usos terciarios que posibilite la generación de una nueva zona de actividad económica.
- e. Protección del antiguo balneario de Benimar.
- f. Integración en la ordenación y mantenimiento del uso público en el edificio de Marblau.
- g. La ordenación deberá resolver la conectividad entre el Delta Verde y la Marina Real, con las playas del sur y el Parque <natural de La Albufera, mediante paseos peatonales y carril bici.
- h. Establecimiento de criterios para la urbanización.



LA REVISION SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE



IV. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

1. SECTOR VERA I (SUBLE-R1)
2. SECTOR ALBORAYA (SUBLE-R2)
3. SECTOR TAVERNES (SUBLE-R3)
4. SECTOR BENIMAMET (SUBLE-R4)
5. SECTOR CAMPANAR (SUBLE-R5)
6. SECTOR LA TORRE SUR (SUBLE-R6)
7. SECTOR LA PUNTA (SUBLE-R7)
8. SECTOR MAHUELLA (SUBLE-T1)
9. SECTOR HORNO DE ALCEDO (SUBLE-T2)
10. SECTOR FAITANAR (SUBLE-I1)
11. SECTOR VERA II (SUBLE-D1)

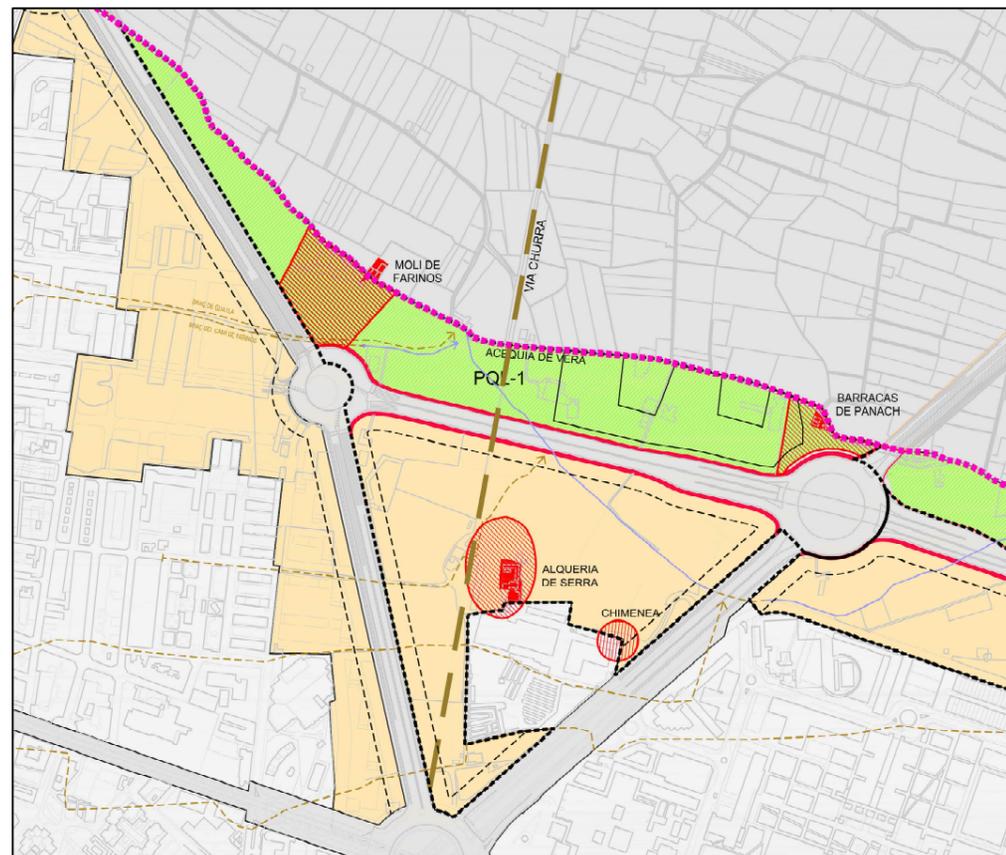


**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**1-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
**SECTOR VERA I (SUBLE-R1)**

RÉGIMEN URBANÍSTICO					
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE		SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup> s	357.761,04	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		TIPOLOGÍA DOMINANTE	BLOQUE EXENTO/ADOSADO	
IEB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,00	IER m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,85	IET m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,15
				IEI m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00

**DELIMITACIÓN GRÁFICA**



DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
-----	PRV RED PRIMARIA VIARIA	■	PQL PARQUE PÚBLICO
■	BICs o BRL	■	BRLs ACEQUIAS

**1-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
**SECTOR VERA I (SUBLE-R1)**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	357.761,04 m <sup>2</sup> s
Suelo dotacional existente	6.393,23 m <sup>2</sup> s
Red primaria que no ejecuta el sector	34.215,80 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	317.152,01 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE DE PQL INCLUIDO	128.236,37 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TOTAL	317.152,01 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	269.579,21 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD TERCARIA	47.572,80 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m <sup>2</sup> t
PORCENTAJE MÍNIMO DE RESERVA DE VPP	50%

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La ordenación pormenorizada integrará los BRLs existentes en el ámbito, intentando concentrar la red secundaria de dotaciones en su entorno. Integrará el trazado de la de la Vía Xurra, resolviendo la conexión de la ciudad con la Huerta.

En el diseño de las vías de borde se reservarán espacios para el tránsito peatonal y ciclista, que vinculen la infraestructura al uso público-recreativo, así como espacios para el transporte público.

La línea de edificación deberá situarse a un mínimo de 25 m respecto de la red primaria viaria, con objeto de generar zonas ajardinadas acondicionadas para el tránsito peatonal y ciclista, a lo largo de la ronda norte, y un tratamiento paisajístico adecuado en los márgenes de la V-21 para mejorar este acceso a la ciudad.

En los puntos estratégicos próximos a caminos e itinerarios que den acceso a la Huerta, se ubicarán miradores o puertas de entrada a la Huerta, donde se concentrará mobiliario urbano de calidad para el esparcimiento y paneles explicativos sobre la Huerta y su patrimonio cultural.

Se podrá computar como red secundaria de zonas verdes el PQL incluido en el sector hasta el límite del 25% de la reserva mínima obligatoria.

**CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN**

ÁREA DE REPARTO	AR-1
SUPERFICIE DE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR	142.158,31 m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,64 ua/ m <sup>2</sup> s



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MEMORIA JUSTIFICATIVA

### CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

- El Proyecto de Urbanización deberá resolver los enlaces con la Red Viaria externa. Incluyendo la conexión de los carriles bici de nueva creación con los tramos ya existentes en la ciudad.
- En los nuevos viales de la ordenación pormenorizada se reservará suelo correspondiente para contenedores, en proporción de 5 por cada 600 habitantes.
- Se ejecutará la tubería DN 600 prevista en planeamiento incluyendo el tramo de conexión con la tubería DN 450 que discurre por la c/ Ingeniero Fausto Elio.
- Se ejecutará la tubería DN 315, que discurre por el interior del sector, incluyendo el tramo de conexión con la tubería existente junto a los talleres de la E.M.T.
- El punto de conexión de pluviales será en el colector Vera-Palmaret, cuya ejecución corresponde a la Generalitat.
- El punto de conexión de negras estará en la red del PAI de Benimaclet.
- Se deberá realizar una reserva de suelo para la construcción de un depósito de retención que formará parte de la red del sistema general de saneamiento.
- Se deberá suscribir convenio con la EPSAR para el tratamiento de las aguas residuales. En caso de que las aguas pluviales desemboquen en cauces públicos será necesaria la autorización del organismo de Cuenca. Antes de la Programación del Sector será necesario contar con certificado en el que la entidad gestora de los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos asuma la recogida de los mismos.

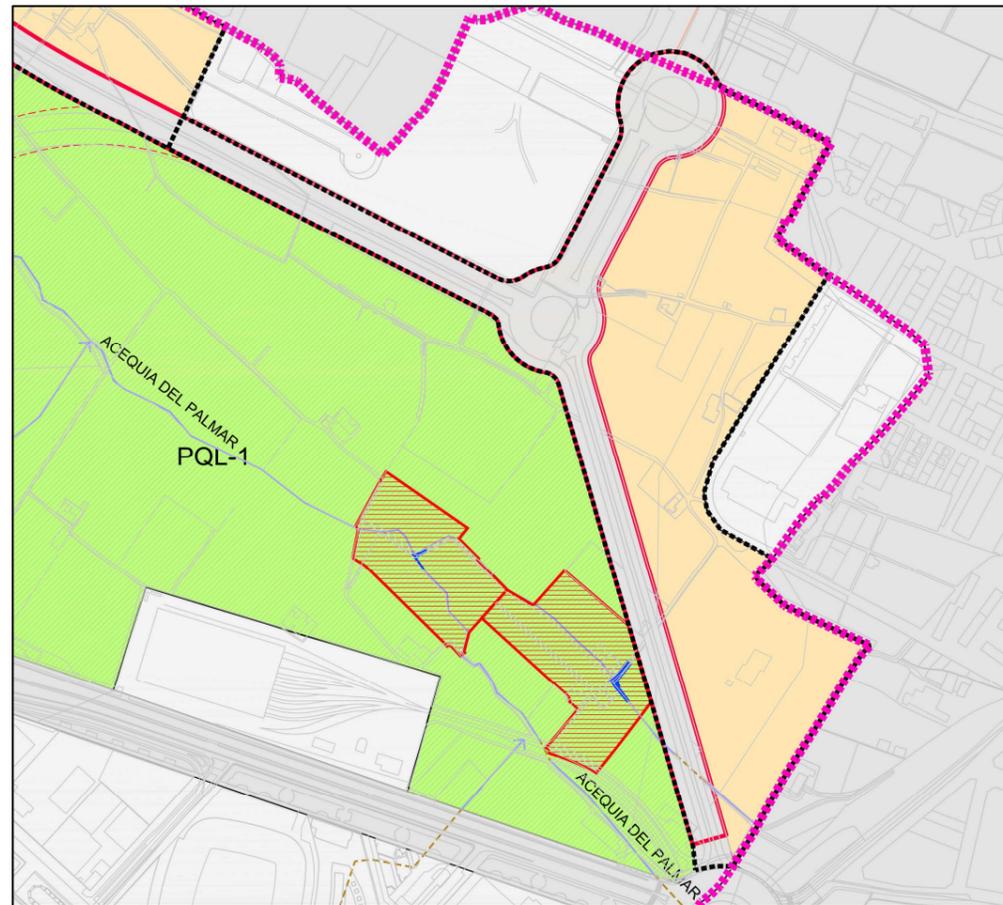


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

**2-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
**SECTOR ALBORAYA (SUBLE-R2)**

RÉGIMEN URBANÍSTICO			
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup> s	181.940,60
USO GLOBAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	TIPOLOGÍA DOMINANTE	MANZANA CERRADA
IEB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,80	IER m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,70
		IET m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,10
		IEI m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00

**DELIMITACIÓN GRÁFICA**



DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
-----			
	PRV RED PRIMARIA VIARIA		PQL PARQUE PÚBLICO
	BICs o BRL		BRLs ACEQUIAS

**2-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
**SECTOR ALBORAYA (SUBLE-R2)**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	181.940,60 m <sup>2</sup> s
Suelo dotacional existente	1.229,84 m <sup>2</sup> s
Red primaria que no ejecuta el sector	0,00 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	180.710,76 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE DE PQL INCLUIDO	0,00 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TOTAL	144.568,61 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	126.497,53 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	18.071,08 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m <sup>2</sup> t
PORCENTAJE MÍNIMO DE RESERVA DE VPP	100,00 %

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

- La ordenación pormenorizada procurará ubicar la red secundaria de dotaciones públicas en el entorno de la Alquería de Extrems, conectando hasta Hermanos Machado y dando continuidad a la Red de Espacios Libres periurbanos propuestos.
- En el diseño de la vía de borde se integrarán espacios para el tránsito peatonal y ciclista, que vinculen la infraestructura al uso público-recreativo. Adoptará un tratamiento paisajístico adecuado a su colindancia con la Huerta e integrará en su urbanización arbolado u otros elementos vegetales.
- En los puntos estratégicos próximos a caminos e itinerarios que den acceso a la Huerta, se ubicarán miradores o puertas de entrada a la Huerta, donde se concentrará mobiliario urbano de calidad para el esparcimiento y paneles explicativos sobre la Huerta y su patrimonio cultural.

**CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN**

ÁREA DE REPARTO	AR-2
SUPERFICIE DE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR	0,00m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,83 ua/ m <sup>2</sup> s



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MEMORIA JUSTIFICATIVA

### CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

- El Proyecto de Urbanización deberá resolver los enlaces con la Red Viaria externa. Incluyendo la conexión de los carriles bici de nueva creación con los tramos ya existentes en la ciudad.
- Se reservarán en los nuevos viales de la ordenación pormenorizada suelo correspondiente a contenedores, en proporción de 5 por cada 600 habitantes.
- Ejecución de tubería DN 600 prevista en planeamiento, que discurre por el perímetro e interior del ámbito de Sector. Véase plano "Red Primaria Abastecimiento de Agua Potable".
- Ejecución de tubería DN 315, que discurre por el interior del Sector. Véase plano "Red Primaria Abastecimiento de Agua Potable".
- Las aguas negras deberán integrarse por proximidad en el término municipal de Alboraya.
- Las aguas pluviales deberán de conducirse al colector Vera-Palmaret, construido.
- Se deberá suscribir convenio con la EPSAR para el tratamiento de las aguas residuales. En caso de que las aguas pluviales desemboquen en cauces públicos será necesaria la autorización del organismo de Cuenca. Antes de la Programación del Sector será necesario contar con certificado en el que la entidad gestora de los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos asuma la recogida de los mismos.

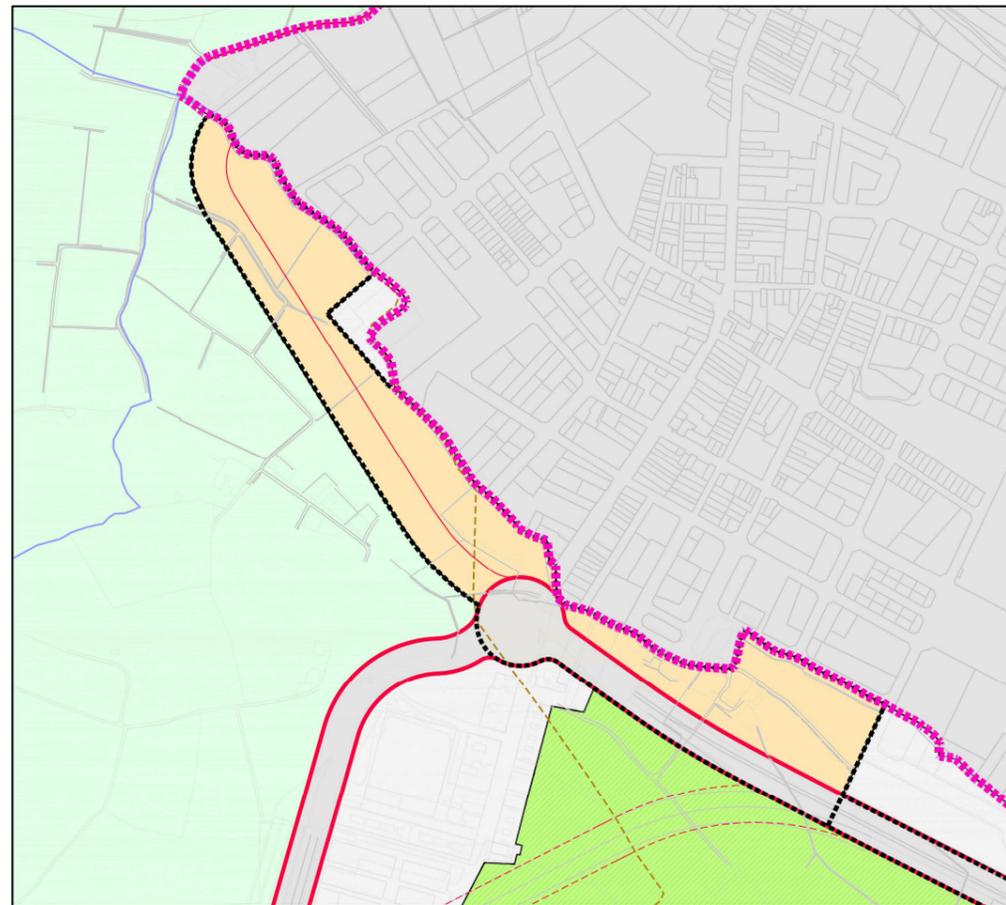


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

**3-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
**SECTOR TAVERNES (SUBLE-R3)**

RÉGIMEN URBANÍSTICO			
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup> s	98.751,29
USO GLOBAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	TIPOLOGÍA DOMINANTE	MANZANA CERRADA
IEB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,80	IER m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,70
		IET m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,10
		IEI m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00

**DELIMITACIÓN GRÁFICA**



DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
-----			
PRV RED PRIMARIA VIARIA		PQL PARQUE PÚBLICO	
BICs o BRL		BRLs ACEQUIAS	

**3-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
**SECTOR TAVERNES (SUBLE-R3)**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	98.751,29 m <sup>2</sup> s
Suelo dotacional existente	1.145,13 m <sup>2</sup> s
Red primaria que no ejecuta el sector	0,00 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	97.606,16 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE DE PQL INCLUIDO	0,00 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TOTAL	78.084,93 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	68.324,31 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	9.760,62 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m <sup>2</sup> t
PORCENTAJE MÍNIMO DE RESERVA DE VPP	100,00 %

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

- El Plan Parcial completará las manzanas inacabadas del municipio de Tavernes definiendo un nuevo borde urbano.
- En el diseño de la vía de borde se integrarán espacios para el tránsito peatonal y ciclista, que vinculen la infraestructura al uso público-recreativo. Adoptará un tratamiento paisajístico adecuado a su colindancia con la Huerta e integrará en su urbanización arbolado u otros elementos vegetales.
- En los puntos estratégicos próximos a caminos e itinerarios que den acceso a la Huerta, se ubicarán miradores o puertas de entrada a la Huerta, donde se concentrará mobiliario urbano de calidad para el esparcimiento y paneles explicativos sobre la Huerta y su patrimonio cultural.

**CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN**

ÁREA DE REPARTO	AR-3
SUPERFICIE DE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR	0,00 m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,83 ua/ m <sup>2</sup> s

**CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN**

- El Proyecto de Urbanización deberá resolver los enlaces con la Red Viaria externa. Incluyendo la conexión de los carriles bici de nueva creación con los tramos ya existentes en la ciudad.
- En los nuevos viales de la ordenación pormenorizada se reservará suelo para contenedores, en proporción de 5 por cada 600 habitantes.
- Ejecución de tuberías DN 400 y 300 previstas en planeamiento, que discurren por el interior del Sector, así como la tubería DN315, definidas en los planos de ordenación.
- Las aguas negras y pluviales se integrarán en el Municipio de Tavernes, ya que el sector está estructurado en dicho casco urbano.
- Se deberá suscribir convenio con la EPSAR para el tratamiento de las aguas residuales. En caso de que las aguas pluviales desemboquen en cauces públicos será necesaria la autorización del organismo de Cuenca. Antes de la Programación del Sector será necesario contar con certificado en el que la entidad gestora de los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos asuma la recogida de los mismos.

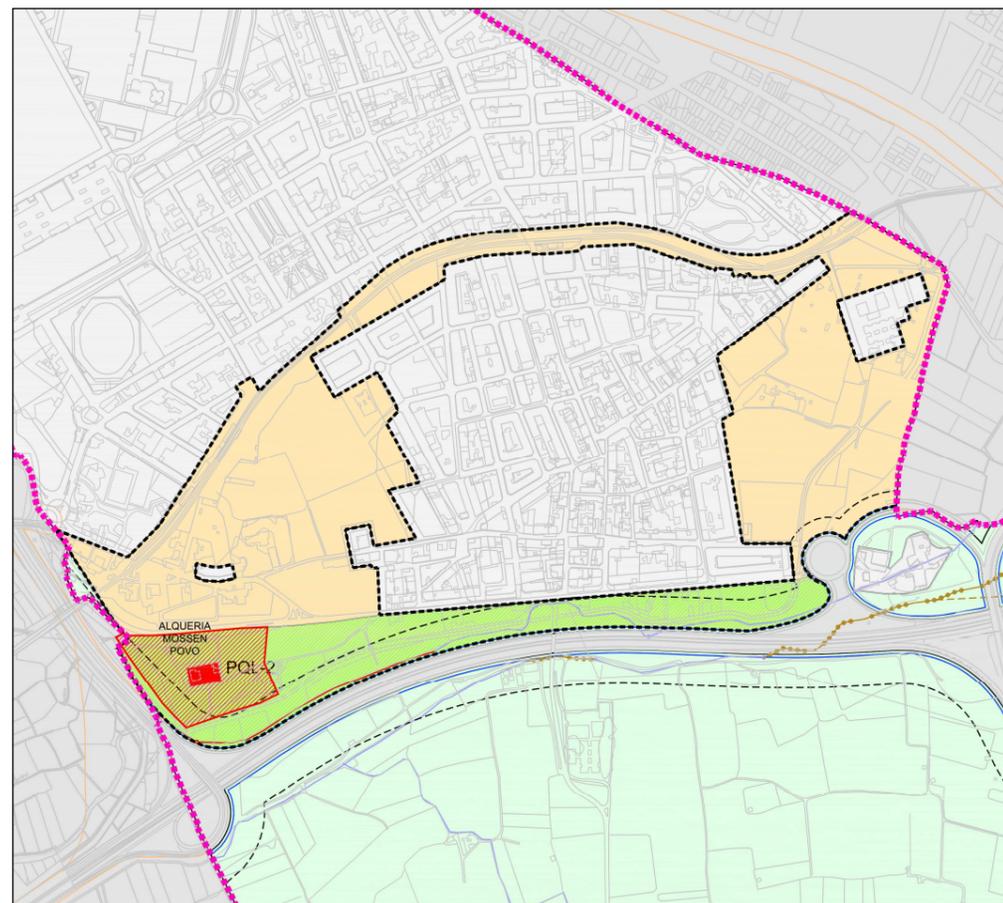


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

4-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
SECTOR BENIMÁMET (SUBLE-R4)

RÉGIMEN URBANÍSTICO				
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup> s	411.535,99	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	TIPOLOGÍA DOMINANTE	MANZANA CERRADA	
IEB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,00	IER m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,90	IET m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 0,10 IEl m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 0,00

DELIMITACIÓN GRÁFICA



DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
-----	PRV RED PRIMARIA VIARIA	-----	PQL PARQUE PÚBLICO
■	BICs o BRL	-----	BRLs ACEQUIAS

4-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
SECTOR BENIMÁMET (SUBLE-R4)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	411.535,99 m <sup>2</sup>
Suelo dotacional existente	0,00 m <sup>2</sup>
Red primaria que no ejecuta el sector ( ZP)	25.000,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	386.535,99 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PQL INCLUIDO	104.925,53 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	386.535,99 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	347.882,39 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	38.653,60 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m <sup>2</sup> t
PORCENTAJE MÍNIMO DE RESERVA DE VPP	50 %

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- El Plan Parcial estará a lo dispuesto por Convenio suscrito de "Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y el Ente gestor de la Red de Transportes y de Puertos de la Generalitat para el soterramiento de la Línea 1 del Metro de Valencia a su paso por Benimámet.
- La ordenación concretará el diseño de una vía parque sobre el terreno liberado por la línea ferrocarril, que integre espacios ajardinados y garantice itinerarios continuos para peatones y para la bicicleta, minimizando su interrupción por el viario transversal, que permitan su conexión con el nuevo parque previsto y otros espacios de interés.
- La Línea de edificación procedente de las infraestructuras viarias CV-30 y CV-31 se situará a 50 m, medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.
- Se podrá computar como red secundaria de zonas verdes el PQL incluido en el sector hasta el límite del 25% de la reserva mínima obligatoria.

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

AREA DE REPARTO	AR-1
SUPERFICIE DE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR	61.665,01 m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,86 ua/ m <sup>2</sup> s



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MEMORIA JUSTIFICATIVA

### CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

- El sector deberá soportar la carga acordada por Convenio de "Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y el Ente gestor de la Red de Transportes y de Puertos de la Generalitat para el soterramiento de la Línea 1 del Metro de Valencia a su paso por Benimámet, que asciende a la cantidad de 4.228.742,98 euros
- El Proyecto de Urbanización deberá resolver los enlaces con la Red Viaria externa. Incluyendo la conexión de los carriles bici de nueva creación con los tramos ya existentes en la ciudad.
- En los nuevos viales de la ordenación pormenorizada se reservará suelo para contenedores, en proporción de 5 por cada 600 habitantes.
- Se ejecutará la tubería DN 800 prevista en planeamiento, que discurre por el interior del ámbito así como los tramos exteriores necesarios para conectar con la tubería DN 600 ya existente. Igualmente, en el tramo que discurre por el interior del Sector, la tubería DN 800 junto al Molí de Bonaire.
- Ejecución de un pozo y la canalización de tubería de la Red de Baja Presión. Véase plano "Red Primaria Abastecimiento de Agua Potable"
- Ejecución de un Depósito de aguas negras para una capacidad de 10.000 m<sup>3</sup> y los 2 colectores de diámetro 2000 mm que se grafía en los planos, así como un aliviadero de pluviales para 10 m<sup>3</sup> por segundo.
- Ejecución de Sistemas Automáticos de Control y Detección de vertidos.
- Se deberá suscribir convenio con la EPSAR para el tratamiento de las aguas residuales. En caso de que las aguas pluviales desemboquen en cauces públicos será necesaria la autorización del organismo de Cuenca. Antes de la Programación del Sector será necesario contar con certificado en el que la entidad gestora de los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos asuma la recogida de los mismos.

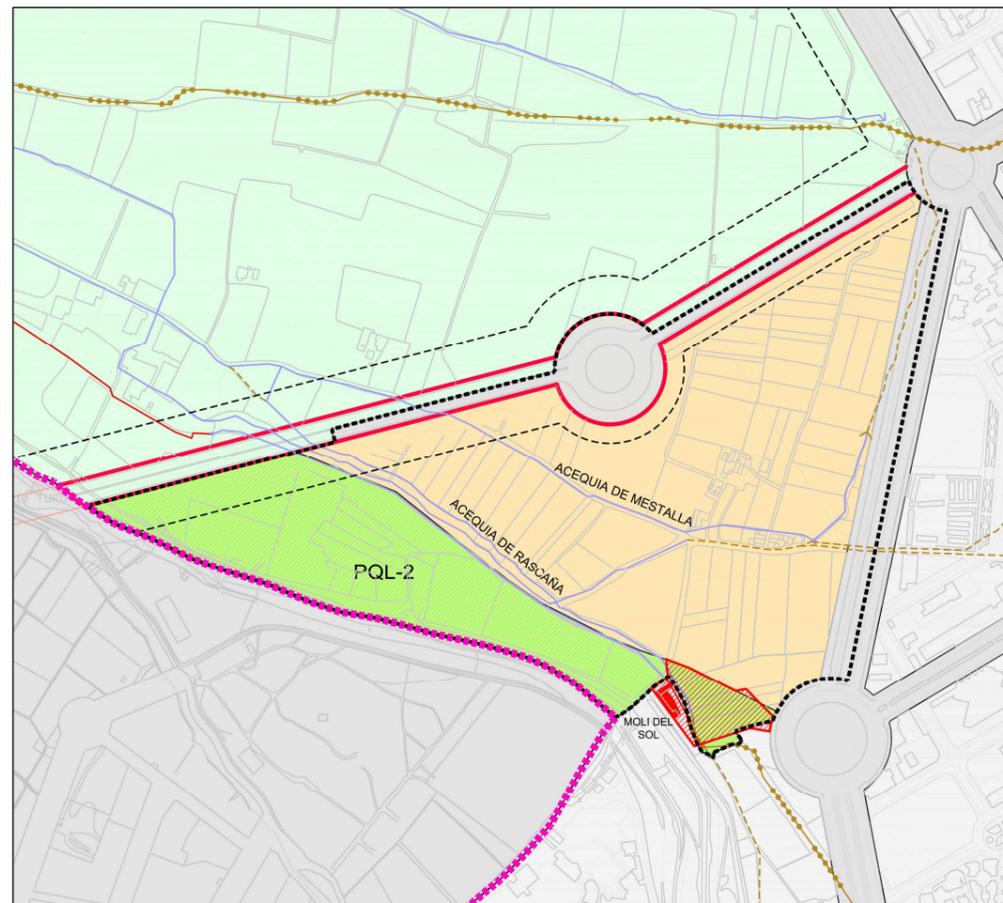


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

5-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
SECTOR CAMPANAR (SUBLE-R5)	

RÉGIMEN URBANÍSTICO			
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup> s	382.709,03
USO GLOBAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	TIPOLOGÍA DOMINANTE	BLOQUE EXENTO/ADOSADO
IEB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,00	IER m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,85
		IET m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,15
		IEI m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00

DELIMITACIÓN GRÁFICA



DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
-----			
PRV RED PRIMARIA VIARIA		PQL PARQUE PÚBLICO	
BICs o BRL		BRLs ACEQUIAS	

5-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
SECTOR CAMPANAR (SUBLE-R5)	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	382.709,03 m <sup>2</sup>
Suelo dotacional existente	0,00 m <sup>2</sup>
Red primaria que no ejecuta el sector	0,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	382.709,03 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PQL INCLUIDO	96.865,95 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	382.709,03 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	325.302,68 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	57.406,35 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m <sup>2</sup> t
PORCENTAJE MÍNIMO DE RESERVA DE VPP	50,00 %

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- El PQL inscrito potenciará el recorrido paisajístico del Parque Natural del Río Turia, resolviendo la conexión de éste y la huerta de Campanar con el resto de la ciudad, a través del Parque de Cabecera y del Jardín del Río Turia.
- La ordenación pormenorizada integrará los BRLs existentes en el ámbito. En particular respetará el trazado de la acequia de Rascanya en los tramos comprendidos dentro de espacios libres.
- En el diseño de las vías de borde se integrarán espacios para el tránsito peatonal y ciclista, que vinculen la infraestructura al uso público-recreativo, así como espacios para el transporte público.
- La línea de edificación en el tramo de la nueva Ronda de Mislata al oeste de la primera rotonda, se situará a una distancia mínima de 50m, medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.
- Se podrá computar como red secundaria de zonas verdes el PQL incluido en el sector hasta el límite del 25% de la reserva mínima obligatoria.

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

AREA DE REPARTO	AR-1
SUPERFICIE DE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR	212.831,58m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,86 ua/ m <sup>2</sup> s

CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

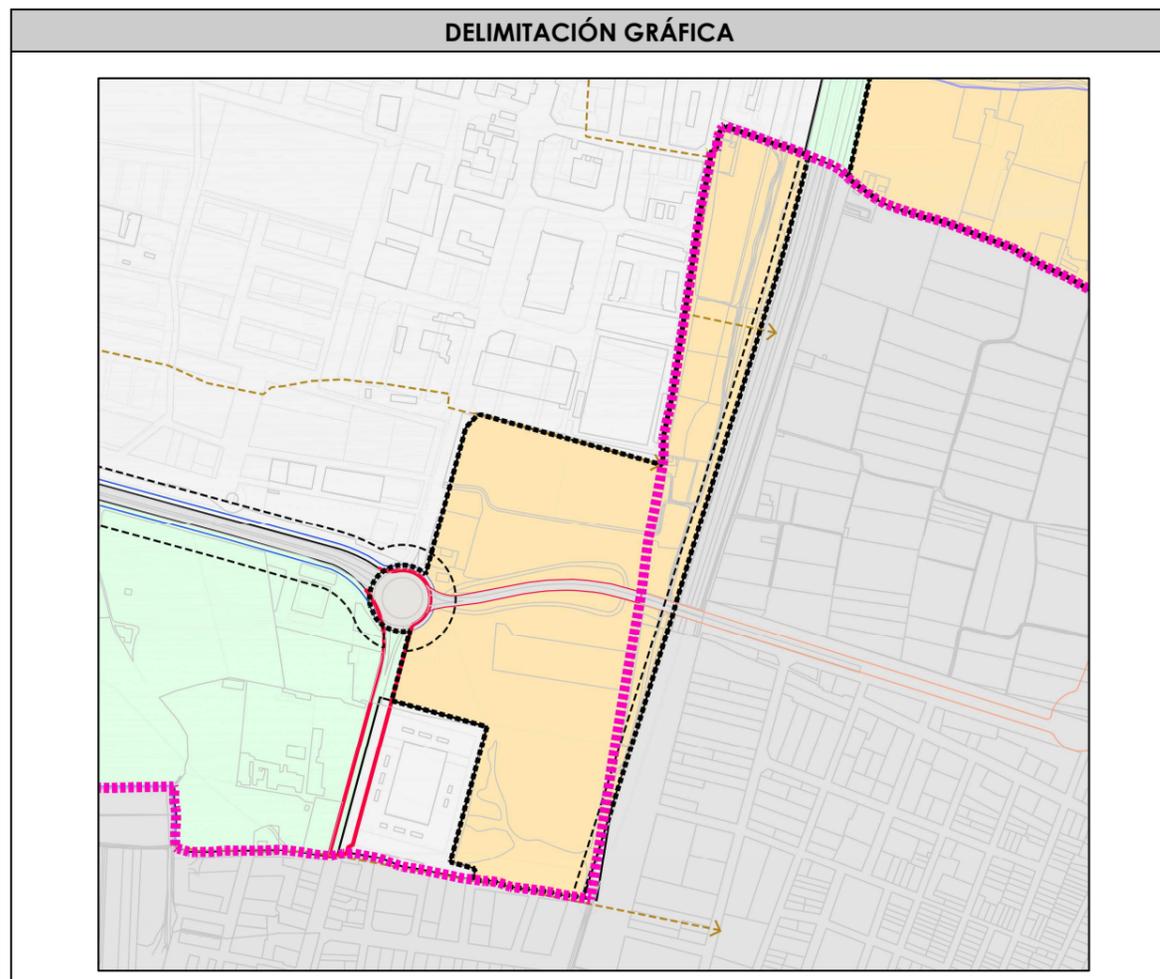
- El Proyecto de Urbanización deberá resolver los enlaces con la Red Viaria externa. Incluyendo la conexión de los carriles bici de nueva creación con los tramos ya existentes en la ciudad.
- En los nuevos viales de la ordenación pormenorizada se reservará suelo para contenedores, en proporción de 5 por cada 600 habitantes.
- Ejecución de dos tuberías DN 1200 y DN 1000 que discurren por el interior del ámbito del Sector.
- Ejecución de un depósito mixto de aguas negras y pluviales con una capacidad mínima de 4.000 m<sup>3</sup>.
- Se deberá suscribir convenio con la EPSAR para el tratamiento de las aguas residuales. En caso de que las aguas pluviales desemboquen en cauces públicos será necesario la autorización del organismo de Cuenca. Antes de la Programación del Sector será necesario contar con certificado en el que la entidad gestora de los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos asuma la recogida de los mismos.



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

**6-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
**SECTOR LA TORRE SUR (SUBLE-R6)**

RÉGIMEN URBANÍSTICO			
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup> s	121.931,78
USO GLOBAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	TIPOLOGÍA DOMINANTE	BLOQUE ADOSADO
IEB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,80	IER m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,70
		IET m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,10
		IEI m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00



DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
---	PRV RED PRIMARIA VIARIA	■	PQL PARQUE PÚBLICO
■	BICs o BRL	---	BRLs ACEQUIAS

**6-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
**SECTOR LA TORRE SUR (SUBLE-R6)**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	121.931,78 m <sup>2</sup> s
Suelo dotacional existente	5.517,17 m <sup>2</sup> s
Red primaria que no ejecuta el sector	0,00 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	116.414,61 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE DE PQL INCLUIDO	0,00 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TOTAL	93.131,69 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	81.490,23 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	11.641,46 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m <sup>2</sup> t
PORCENTAJE MÍNIMO DE RESERVA DE VPP	50,00 %

CRITERIOS DE ORDENACIÓN
- El sector incluye suelo del término de Sedaví, según los acuerdos adoptados con ese municipio.
- La ordenación pormenorizada ubicará preferentemente las zonas verdes junto a la infraestructura ferroviaria.
- La línea de edificación se situará a una distancia mínima de 50 m desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril.
- El diseño de la red primaria viaria deberá prever espacios para el tránsito peatonal y ciclista, potenciando la conectividad con el PN de la Albufera, mediante estos modos de transporte.

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN	
ÁREA DE REPARTO	AR-3
SUPERFICIE DE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR	0,00m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,84 ua/ m <sup>2</sup> s

CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN
- El Proyecto de Urbanización deberá resolver los enlaces con la Red Viaria externa, incluyendo la conexión de los carriles bici de nueva creación con los tramos ya existentes en la ciudad.
- En los nuevos viales de la ordenación pormenorizada se reservará suelo para contenedores, en proporción de 5 por cada 600 habitantes.
- El alcantarillado será separativo.
- El punto de conexión de las aguas negras será la estación de bombeo de aguas negras de La Torre (Sociópolis).
- Para las aguas pluviales se adoptarán sistemas especiales de drenaje y un tratamiento previo al vertido a la red de acequias de riego.
- Se deberá suscribir convenio con la EPSAR para el tratamiento de las aguas residuales. En caso de que las aguas pluviales desemboquen en cauces públicos será necesaria la autorización del organismo de Cuenca. Antes de la Programación del Sector será necesario contar con certificado en el que la entidad gestora de los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos asuma la recogida de los mismos.

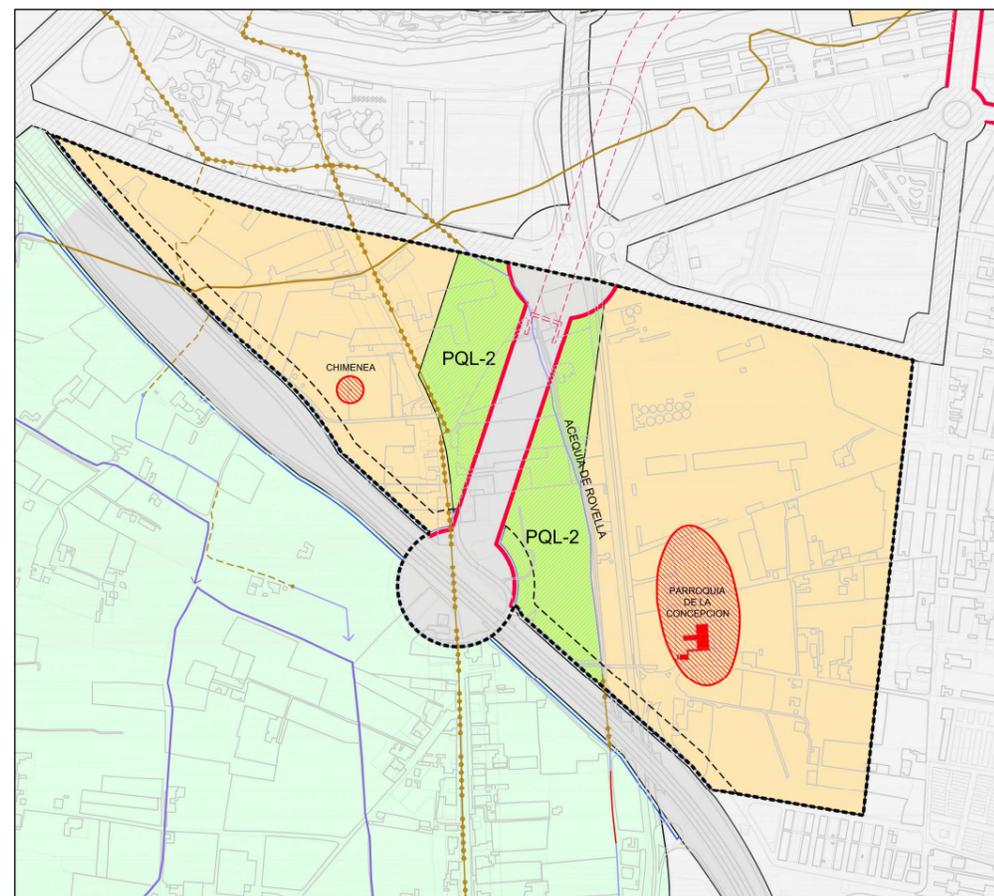


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

7-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
SECTOR LA PUNTA (SUBLE-R7)	

RÉGIMEN URBANÍSTICO			
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup> s	565.694,88
USO GLOBAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	TIPOLOGÍA DOMINANTE	BLOQUE ADOSADO/EXENTO
IEB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,00	IER m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,85
		IET m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,15
		IEI m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00

DELIMITACIÓN GRÁFICA



DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
-----	PRV RED PRIMARIA VIARIA	■	PQL PARQUE PÚBLICO
■	BICs o BRL	---	BRLs ACEQUIAS

7-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
SECTOR LA PUNTA (SUBLE-R7)	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	565.694,88 m <sup>2</sup>
Suelo dotacional existente	6.979,00 m <sup>2</sup>
Red primaria que no ejecuta el sector	0,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	558.715,88 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PQL INCLUIDO	80.000,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	558.715,88 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	474.908,50 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	83.807,38 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m <sup>2</sup> t
PORCENTAJE MÍNIMO DE RESERVA DE VPP	50,00 %

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- La ordenación pormenorizada podrá modificar el trazado del viario estructural que atraviesa el sector y la solución de enlace con la Autovía del Saler, sin que ello suponga una modificación estructural del Plan.
- Del mismo modo podrá ajustar la forma del PQL siempre que no reduzca su superficie y que potencie el recorrido paisajístico hacia el Parque Natural de la Albufera, acentuando su conexión con la ciudad.
- El Plan Parcial integrará los elementos protegidos existentes en el ámbito. En particular, respetará los trazados de los tramos de acequias BRLs comprendidos en las zonas de espacios libres públicos.
- La línea de edificación en el tramo de vía de ferrocarril que discurre en superficie, se situará a 50 m medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma.
- La ordenación pormenorizada ubicará dotaciones públicas de la red secundaria en el entorno del Conjunto Iglesia de la Punta y Casas Anexas. Se podrá computar como red secundaria de zonas verdes el PQL incluido en el sector, hasta el límite de un 25% de la reserva mínima obligatoria.
- La línea de edificación en las proximidades de la autopista del Saler, se establecerá a una distancia mínima de 25 m, medidos desde la línea de dominio público de la citada vía.

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

AREA DE REPARTO	AR-1
SUPERFICIE DE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR	310.712,25m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,86 ua/ m <sup>2</sup> s



## LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MEMORIA JUSTIFICATIVA

### CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

- El Proyecto de Urbanización deberá resolver los enlaces con la Red Viaria externa. Incluyendo la conexión de los carriles bici de nueva creación con los tramos ya existentes en la ciudad .En particular, se dará continuidad al carril-bici existente, en el tramo que atraviesa el Sector, garantizando su conexión hacia la Albufera.
- Se reservarán en los nuevos viales de la ordenación pormenorizada suelo correspondiente a contenedores, en proporción de 5 por cada 600 habitantes.
- Deberá ejecutar las tuberías DN 600 y DN350 que discurren por el perímetro del sector o por su interior y construir un pozo y la canalización de la red de baja presión para conectar con la mencionada tubería DN350
- El saneamiento tendrá carácter separativo en la mayoría del sector. (Se podría exceptuar la zona próxima al camino del canal-sector este.
- La zona Oeste deberá construir sus propios colectores de pluviales y conducirlos al antiguo Cauce del Turia.
- Las aguas negras del sector Oeste se canalizarán al emisario de negras que atraviesa el sector (EB-Ibiza-Tramo III)
- El sector Este (Desde las vías del ferrocarril) podrá disponer de saneamiento unitario con punto de conexión en el colector del Camino del Canal en el PAI-Moreres II.
- El sector deberá soportar la carga económica que le corresponda en función del aprovechamiento para la ejecución del soterramiento de la línea ferroviaria Valencia-Tarragona, de manera similar a las aportaciones realizadas por los sectores de la Avda. de Francia, Moreras y el Grao.
- Se deberá suscribir convenio con la EPSAR para el tratamiento de las aguas residuales. En caso de que las aguas pluviales desemboquen en cauces públicos será necesaria la autorización del organismo de Cuenca. Antes de la Programación del Sector será necesario contar con certificado en el que la entidad gestora de los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos asuma la recogida de los mismos.

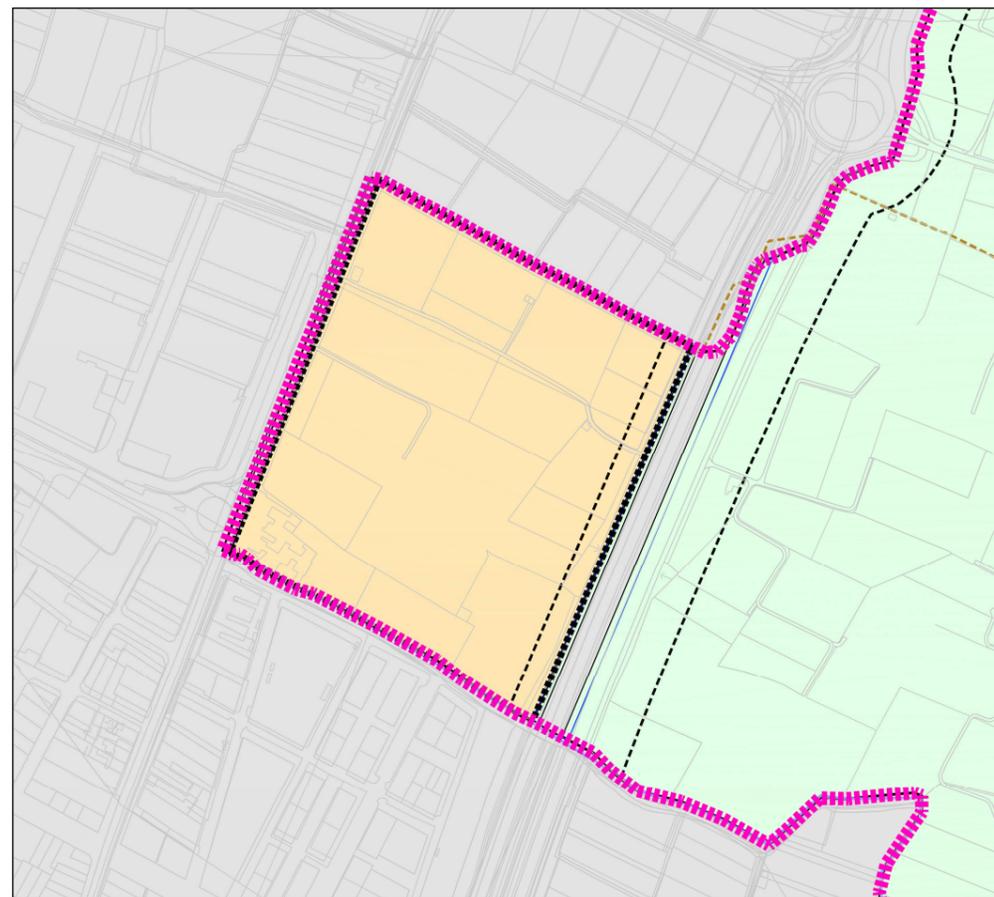


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

**8-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
**SECTOR MAHUELLA (SUBLE-T1)**

RÉGIMEN URBANÍSTICO			
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup> s	78.355,28
USO GLOBAL	TERCIARIO	TIPOLOGÍA DOMINANTE	BLOQUE EXENTO/ ADOSADO
IEB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,08	IER m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00
		IET m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,80
		IEI m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00

**DELIMITACIÓN GRÁFICA**



DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
-----			
PRV RED PRIMARIA VIARIA		PQL PARQUE PÚBLICO	
BICs o BRL		BRLs ACEQUIAS	

**8-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
**SECTOR MAHUELLA (SUBLE-T1)**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	78.355,28m <sup>2</sup> s
Suelo dotacional existente	0,00 m <sup>2</sup> s
Red primaria que no ejecuta el sector	0,00 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	78.355,28 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE DE PQL INCLUIDO	0,00 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TOTAL	62.684,22 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m <sup>2</sup> t
PORCENTAJE MÍNIMO DE RESERVA DE VPP	0,00%

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

- La ubicación de las zonas verdes se realizará preferentemente a lo largo del borde este del Sector, configurando una barrera visual y acústica.

**CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN**

ÁREA DE REPARTO	AR-5
SUPERFICIE DE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR	12.000,00 m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,90 ua/ m <sup>2</sup> s

**CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN**

- El Proyecto de Urbanización deberá resolver los enlaces con la Red Viaria externa, incluyendo la conexión de los carriles bici de nueva creación con los tramos existentes en su entorno.
- Las aguas negras se conducirán al ramal de la EDAR de Carraixet que discurre por Albalat del Sorells.
- Las aguas pluviales deberán de recibir un tratamiento "especial", tamización, eliminación de grasas y flotantes y decantación, con anterioridad a su vertido.
- Se deberá suscribir convenio con la EPSAR para el tratamiento de las aguas residuales.
- En caso de que las aguas pluviales desemboquen en cauces públicos será necesaria la autorización del organismo de Cuenca.
- Antes de la Programación del Sector será necesario contar con certificado en el que la entidad gestora de los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos asuma la recogida de los mismos.

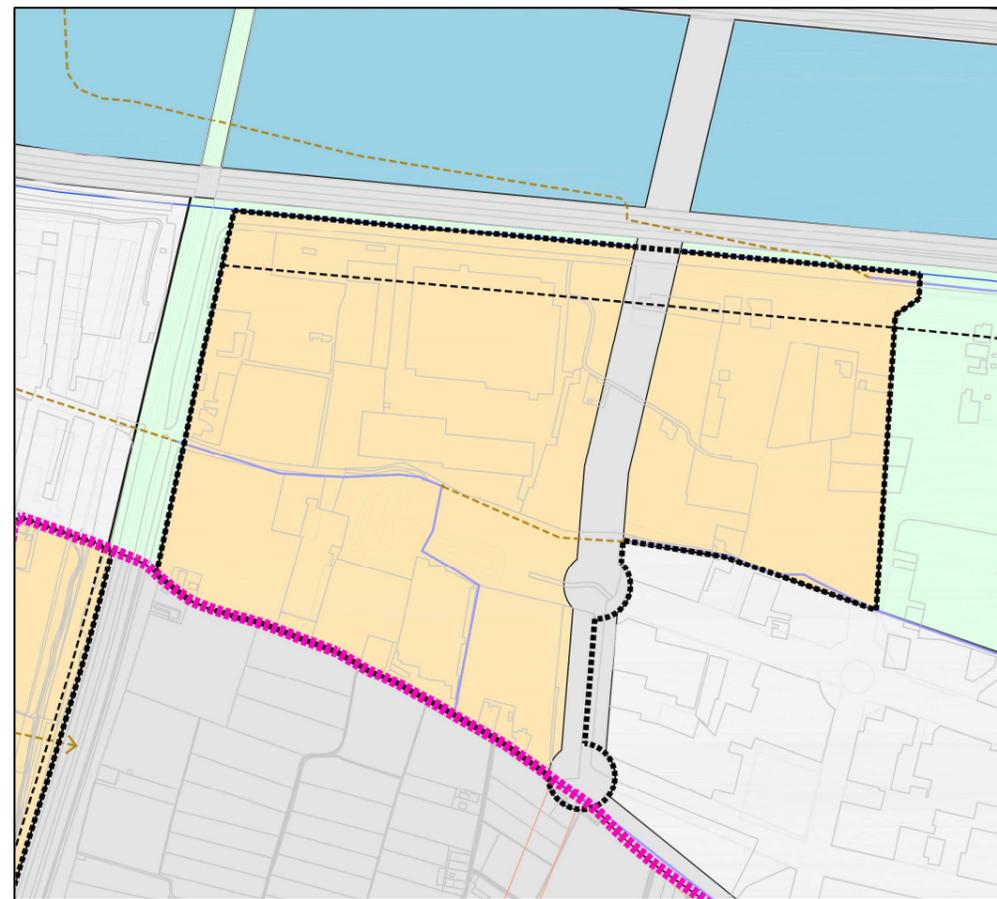


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

**9-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
**SECTOR HORNO DE ALCEDO (SUBLE-T2)**

RÉGIMEN URBANÍSTICO			
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup> s	227.372,71
USO GLOBAL	TERCIARIO	TIPOLOGÍA DOMINANTE	BLOQUE EXENTO/ ADOSADO
IEB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,72	IER m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00
		IET m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,72
		IEI m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00

**DELIMITACIÓN GRÁFICA**



DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
-----			
■	PRV RED PRIMARIA VIARIA	■	PQL PARQUE PÚBLICO
■	BICs o BRL	■	BRLs ACEQUIAS

**9-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
**SECTOR HORNO DE ALCEDO (SUBLE-T2)**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	227.372,71 m <sup>2</sup> s
Suelo dotacional existente	0,00 m <sup>2</sup> s
Red primaria que no ejecuta el sector	0,00 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	227.372,71 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE DE PQL INCLUIDO	0,00 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TOTAL	163.708,35 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	163.708,35 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m <sup>2</sup> t
PORCENTAJE MÍNIMO DE RESERVA DE VPP	0,00%

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

--	--

**CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN**

ÁREA DE REPARTO	AR-7
SUPERFICIE DE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR	20.729,91 m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,86 ua/ m <sup>2</sup> s

**CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN**

--	--

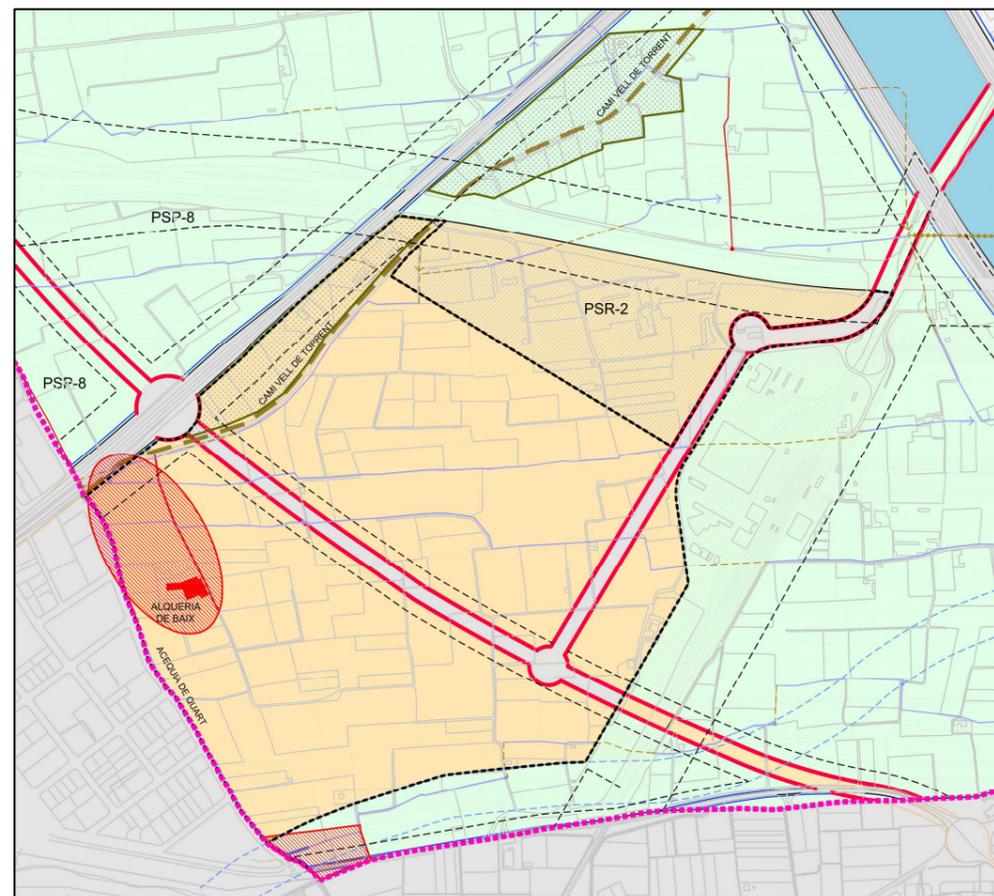


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

10-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
SECTOR FAITANAR (SUBLE-I1)	

RÉGIMEN URBANÍSTICO				
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup> s	796.236,38	
USO GLOBAL				
IEB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,00	IER m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00	IET m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 0,40 IEI m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 0,60

DELIMITACIÓN GRÁFICA



DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
-----			
■	PRV RED PRIMARIA VIARIA	■	PQL PARQUE PÚBLICO
■	BICs o BRL	■	BRLs ACEQUIAS

10-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
SECTOR FAITANAR (SUBLE-I1)	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	796.236,38 m <sup>2</sup>
Suelo dotacional existente	21.407,00 m <sup>2</sup>
Red primaria que no ejecuta el sector	0,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	774.829,38 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PQL INCLUIDO	0,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	309.931,75 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD TERCARIA	309.931,75 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	464.897,63 m <sup>2</sup> t
PORCENTAJE MÍNIMO DE RESERVA DE VPP	0,00 %

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- La ordenación pormenorizada propondrá la ubicación de las dotaciones públicas de la red secundaria en el entorno del BRL de la Alquería de Baix y a lo largo del Antiguo Camí de Torrent.
- La línea de edificación se situará a una distancia mínima de 50 m medidos a partir de la arista exterior de la calzada más próxima de la autovía de Torrent.
- El Plan Parcial reservará suelo para aparcamiento disuasorio en las proximidades de la estación de Valencia Sud.
- El diseño de la red primaria viaria deberá prever espacios para el tránsito peatonal y ciclista, así como espacios específicos para el transporte público.

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

AREA DE REPARTO	AR-6
SUPERFICIE DE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR	216.410,65 m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,91ua/ m <sup>2</sup> s

El sector deberá ceder a la administración en porcentaje de aprovechamiento a que se refiere el artículo 77,1 b, por remisión de la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

- El Proyecto de Urbanización deberá resolver los enlaces con la Red Viaria externa.
- Se reservarán en los nuevos viales de la ordenación pormenorizada suelo para la ubicación de contenedores.
- Ejecución de Tubería DN 1600 para permitir la derivación de caudales hacia el Sector, e igualmente, la ejecución de elementos de maniobra, regulación y control (válvulas y caudalímetros) y en particular y expresamente, los correspondientes al punto de entrada de la tubería DN 1600 en el término municipal de Valencia.
- Ejecución de un pozo y la canalización de tubería de la Red de Baja Presión
- Depósito de retención de primeras pluviales para zona industrial para una capacidad de 10.000 m<sup>3</sup>.
- Red separativa de aguas negras y estaciones de bombeo hasta alcanzar la Depuradora de Quart-Benàger
- Se deberá suscribir convenio con la EPSAR para el tratamiento de las aguas residuales. En caso de que las aguas pluviales desemboquen en cauces públicos será necesario la autorización del organismo de Cuenca.
- Antes de la Programación del Sector será necesario contar con certificado en el que la entidad gestora de los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos asuma la recogida de los mismos.

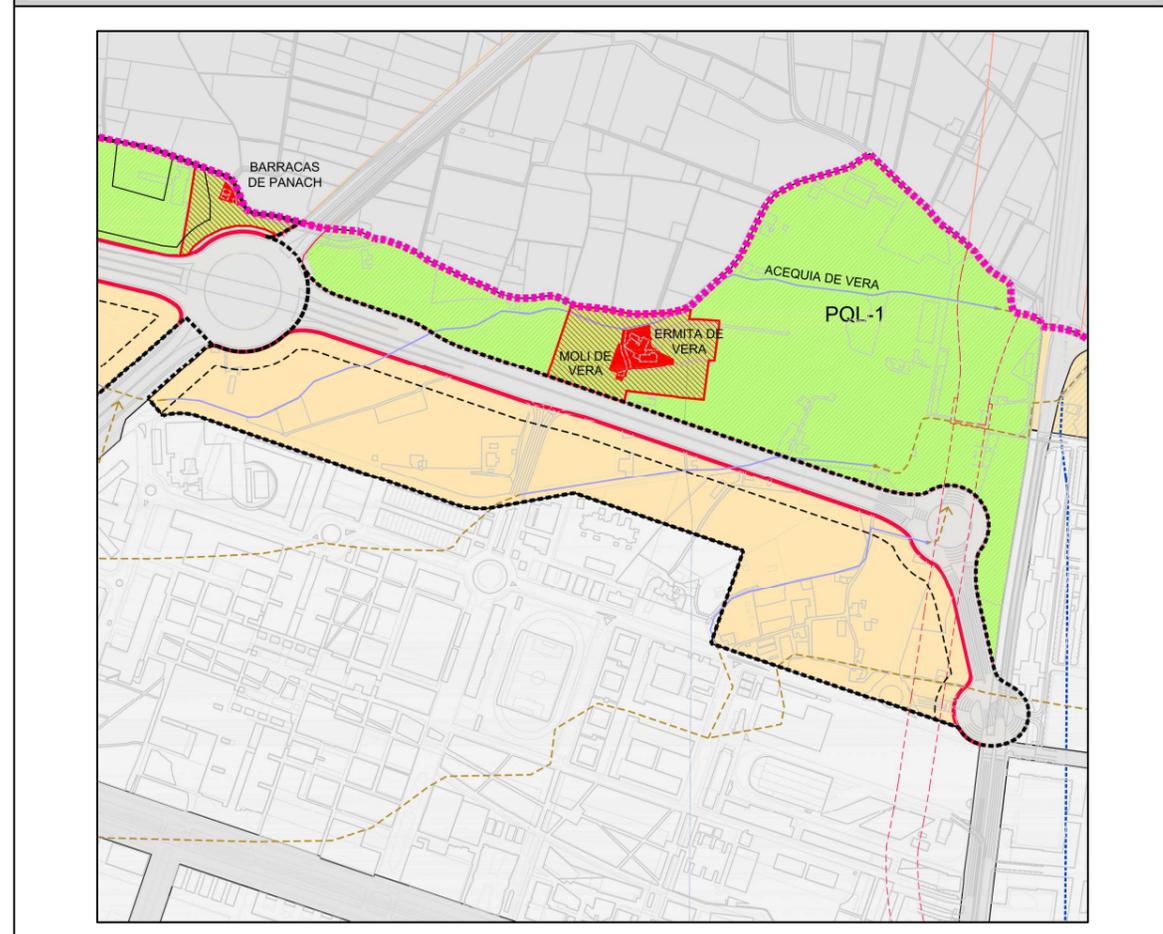


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

**11-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
**SECTOR VERA II (SUBLE-D1)**

RÉGIMEN URBANÍSTICO			
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup> s	227.613,99
USO GLOBAL	DOTACIONAL UNIVERSITARIO	TIPOLOGÍA DOMINANTE	
IEB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00	IER m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00
		IET m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00
		IEI m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,00

**DELIMITACIÓN GRÁFICA**



DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
-----			
	PRV RED PRIMARIA VIARIA		PQL PARQUE PÚBLICO
	BICs o BRL		BRLs ACEQUIAS

**11-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
**SECTOR VERA II (SUBLE-D1)**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	227.613,99 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TOTAL	0,00 m <sup>2</sup> t

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

- La ordenación pormenorizada procurará integrar junto al uso educativo-universitario, otros complementarios como el residencial comunitario o comercial, al objeto de minorar el carácter monofuncional del ámbito.
- En el diseño de las vías de borde se integrarán espacios para el tránsito peatonal y ciclista, que vinculen la infraestructura al uso público-recreativo, así como espacios para el transporte público.
- La línea de edificación deberá situarse a un mínimo de 25 m respecto de la red primaria viaria, con objeto de generar zonas ajardinadas acondicionadas para el tránsito peatonal y ciclista, a lo largo de la ronda norte, y un tratamiento paisajístico adecuado.
- En los puntos estratégicos próximos a caminos e itinerarios que den acceso a la Huerta, se ubicarán miradores o puertas de entrada a la Huerta, donde se concentrará mobiliario urbano de calidad para el esparcimiento y paneles explicativos sobre la Huerta y su patrimonio cultural.

**CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN**

- El Proyecto de Urbanización deberá resolver los enlaces con la Red Viaria externa. Incluyendo la conexión de los carriles bici de nueva creación con los tramos ya existentes en la ciudad.
- Se reservarán en los nuevos viales de la ordenación pormenorizada suelo para la ubicación de contenedores.
- Tubería DN 600 prevista en planeamiento, que discurre por el perímetro interior del ámbito.
- Ejecución de tubería DN 315, que discurre por el interior del Sector.
- Ejecución de un pozo y la canalización de tubería de la red de baja presión para conectar con la tubería anterior. - El punto de entronque de las aguas negras será la red de negras de la Universidad Politécnica.
- Las aguas pluviales se conducirán al nuevo colector Vera-Palmaret que discurre por el eje viario, el cual será financiado por la Generalitat Valenciana.
- Deberán contribuir a una parte del coste del depósito de retención de Malvarrosa cuya capacidad total es de 9.000 m<sup>3</sup>.

