

**Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento**

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre la resolución que se cita.

ANUNCIO

Expediente número 990.973 JP/pb

Visto el «Plan especial modificativo del Plan General de Valencia con expediente de homologación para desarrollo de la zona de actividades logísticas del puerto de Valencia», remitido por Valencia Plataforma Intermodal y Logística, S. A., y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero

El objeto del presente proyecto es la homologación y ordenación pormenorizada, mediante un plan especial, de los terrenos incluidos en el ámbito del plan especial para la ampliación de patrimonio público de suelo para el desarrollo de una zona de actividades logísticas, aprobado por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 23 de julio de 1998.

La zona en cuestión se encuentra en la zona denominada La Punta y se encuentra delimitada al norte por el suelo urbano de Nazaret, al sur por el nuevo cauce del río Turia, al este por el recinto portuario y, al oeste, por el Barrio de Pinedo, la calle Jesús Morante y Borrás y la línea férrea.

El ámbito de actuación abarca una superficie de 71,6 ha, de las cuales 68,3 pertenecen propiamente a la Z. A. L., siendo el destino de las restantes reservar el suelo suficiente para la el futuro acceso ferroviario al puerto de Valencia, con una edificabilidad total de 404.056 m²t y un uso industrial, almacenes y viviendas (destinadas estas últimas al realojo). El espacio de actuación se halla dividido por la autopista del Saler, que lo recorre de norte a sur y por el nuevo acceso ferroviario al puerto de Valencia, para el que se reserva una superficie de 33.105 m², que lo atraviesa de este a oeste, en cuatro zonas.

En la zona nororiental, y junto a su límite norte más próximo a Nazaret, se ubica el área de reserva de uso residencial para realojos de los propietarios afectados, que tiene una superficie de 33.672 m², y el grueso de la zona verde con una superficie de 31.437 m², así como dos manzanas de área logística destinada a transitarios de 36.960 m² y 32.538 m² respectivamente. En la zona noroccidental, se reserva más zona verde con una superficie de 21.331 m², y una manzana de área logística para almacenamiento y usos múltiples, de 36.359 m². En la zona suroccidental, se ubican dos manzanas para almacenamiento y usos múltiples de 33.107 m² y 37.666 m², respectivamente. En la zona suroriental, que es donde, en su límite sur, se emplaza el acceso, se reserva una superficie de 29.462 m², en el entorno de la Senda de Llorca como zona de reserva patrimonial, se ubican cuatro manzanas para operadores logísticos con una superficie total de 133.235 m², y tres sectores para usos terciarios con una superficie total de 31.493 m². El resto de la superficie del ámbito de la actuación lo constituye la red viaria, con una superficie total de 181.140 m².

Las conexiones entre las cuatro zonas se resuelven mediante paso elevado sobre el trazado ferroviario ubicado en el límite oriental de la actuación y pasos bajo la V-15 a ambos lados de la traza ferroviaria.

Segundo

El proyecto se sometió a información pública mediante resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 25 de agosto de 1999. Tras la publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» (de fecha 10 de septiembre de 1999) y en el

periódico «Las Provincias» (de fecha 10 de septiembre de 1999), cumplido el trámite de información pública, se han presentado 250 alegaciones contrarias a la actuación y 6 a favor.

Tercero

Las argumentaciones aducidas contrarias al proyecto pueden resumirse en las siguientes:

1. Imprudencia de una modificación del plan general, ya que por la magnitud de la actuación es necesaria una revisión del planeamiento general vigente. Incidiendo en este argumento se aduce la inmodificabilidad del planeamiento para recalificar el suelo al pasarlo de no urbanizable protegido huerta a urbanizable.
2. Incompetencia de la Generalidad Valenciana para tramitar un plan especial modificativo del plan general.
3. La ordenación proyectada tiene un fin claramente lucrativo y especulativo, no apreciándose como objetivo final la implantación de una zona logística sino otros usos más lucrativos.
4. No se justifica la actuación por expropiación.
5. Incumplimiento de los estándares dotacionales mínimos previstos legalmente.
6. Falta de estudio de impacto ambiental y, en su caso, carencia de un análisis de alternativas.
7. Imprudencia en la aplicación del artículo 99 LRAU para legitimar la presente actuación.
8. Falta de autorización preceptiva del organismo gestor del Parque Natural de La Albufera
9. La vulneración de los principios del Tratado de la Unión Europea, en relación con el Quinto Programa de la Unión Europea para la Protección del Medio Ambiente y vulneración del artículo 45 de la Constitución Española Desconocimiento de; Plan Verde de Valencia.
10. La existencia de valores naturales a proteger:
11. Vulneración de las normas de coordinación metropolitanas (aprobadas en 1988).
12. Vulneración de los artículos 76 a 78 y disposición transitoria segunda de la Ley 6/1989, de 7 de julio, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.
13. Vulneración de la Ley 4/1992, del Suelo no Urbanizable, en su disposición adicional octava se prohíbe la posibilidad de establecer reservas de suelo sobre no urbanizables sujeta a especiales protección.
14. Vulneración del artículo 1.3 de la Ley 11/1994, de Espacios Naturales Protegidos.
15. Modificación del catálogo del plan general.
16. Cuestiones relativas a las consecuencias que en materia de inundabilidad conllevará la actuación.

Cuarto

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a los siguientes organismos: Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras, Demarcación de Puertos y Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructuras Ferroviarias), Ministerio de Medio Ambiente (Demarcación de Costas), Renfe, Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras y División de Puertos y Costas) de la COPUT, Dirección General de Transportes de la COPUT, Consell Metropolità de L'Horta, Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, Confederación Hidrográfica del Júcar y Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia.

De los anteriores se han recibido los siguientes:

- Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, emitido con fecha 13 de septiembre de 1999, en sentido desfavorable dada la falta de remisión del proyecto. Con el fin de subsanar dicha

deficiencia, con fecha 20 de septiembre de 1999, se dio traslado de la documentación necesaria para emitir nuevo informe, el cual fue emitido con fecha 14 de octubre en el sentido de hacer constar que el acceso directo que se plantea a la vía rápida de la autovía N-335 no cumple la orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado.

- Renfe, emitido con fecha 16 de septiembre de 1999, haciendo constar la adecuación del proyecto a la Ley de Ordenación del Transporte Terrestre y al reglamento que la desarrolla.

- Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, emitido con fecha 16 de septiembre de 1999, en el sentido de hacer constar la falta de remisión del proyecto. Con el fin de subsanar dicha deficiencia, con fecha 13 de octubre de 1999, se dio traslado de la documentación necesaria para emitir nuevo informe, emitiéndose el informe solicitado, con fecha 3 de diciembre de 1999, haciendo constar las siguientes observaciones:

- Necesidad de representar en los planos el deslinde del dominio público marítimo-terrestre.
- Necesidad de representar en los planos la servidumbre de protección.

- Ministerio de Fomento, Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructuras Ferroviarias, emitido con fecha 4 de octubre de 1999, en el sentido de hacer constar la falta de remisión del proyecto. Con el fin de subsanar dicha deficiencia, con fecha 13 de octubre de 1999, se dio traslado de la documentación necesaria para emitir nuevo informe, sin que hasta la fecha conste nueva emisión.

- Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, emitido con fecha 11 de noviembre de 1999, realizándose una serie de recomendaciones que de forma resumida se exponen:

- Posibilidad de suprimir el vial que interrumpe la denominada Senda de Llorca.
- Posibilidad de calificar las manzanas C-2, D-2 y E-2 como de reserva patrimonial en consonancia con el área adjunta.
- Posibilidad de preservar los edificios de la Carretera de Roca, números 5 y 7, y la denominada Casa del Doctor Bartual.

-Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, emitido en sentido favorable con fecha 19 de noviembre de 1999, adjuntando al mismo los informes a su vez emitidos por diversos servicios municipales en los cuales se realizan observaciones que deberán recogerse en el posterior proyecto de urbanización.

Quinto

Del contenido de las alegaciones emitidas se dio traslado al promotor V. P. I. Logística, S. A., contestando a éstas mediante dossier que tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, con fechas 5 de noviembre y 1 de diciembre de 1999.

Sexto

Con fecha 14 de diciembre de 1999, por la directora general de Planificación y Gestión del Medio, se emite declaración de impacto ambiental en sentido favorable realizando una serie de consideraciones que se resumen en las siguientes:

- Necesidad de evaluar, con carácter previo a la ejecución, una lista completa de especies que nidifican en la zona.
- Necesidad de reservar áreas de mantenimiento de ecotonos para albergar la fauna residual procedente de áreas naturales cercanas, realizándose acerca de esto una serie de observaciones.
- Necesidad de garantizar el mantenimiento de dichas zonas ecotonales.
- Se recomienda utilizar la zona para la experimentación en la creación y mantenimiento de estructuras artificiales alternativas para la conservación de especies.
- Necesidad de evitar el sacrificio de árboles agrarios de especies raras o en abandono.

Séptimo

El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas, planos de información y de ordenación y estudio de impacto ambiental.

Octavo

Valencia cuenta con plan general de ordenación urbana aprobado definitivamente por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 28 de diciembre de 1988, en el que los suelos descritos con anterioridad se clasifican como no urbanizables y se califican como protegidos huerta

Sobre el ámbito en cuestión se aprobó, con fecha 23 de julio de 1998, por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, un plan especial con el objeto de ampliar el patrimonio público de suelo para el desarrollo de una zona de actividades logísticas.

Noveno

La comisión informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 14 de diciembre de 1999, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 771/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana.

Décimo

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 21 de diciembre de 1999, acordó informar favorablemente el plan especial con el objeto de ampliar el patrimonio público de suelo para el desarrollo de una zona de actividades logística

Fundamentos de derecho

Primero

La tramitación ha sido correcta, conforme a o establecido en los artículos 38, 43 y 99 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística

Segundo

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero

Establecidas las anteriores consideraciones de índole general procede ahora el estudio de cada uno de los argumentos que se han aducido por los distintos alegantes.

La primera en la que conviene hacer hincapié es la relativa a la improcedencia de modificar el Plan General de Valencia, ya que con el objeto del proyecto que nos ocupa y su incidencia en el modelo territorial, lo que verdaderamente procede en la revisión del citado instrumento de planeamiento general.

Respecto de esta línea argumenta) conviene enfatizar, en primer lugar, que no se pone en duda la procedencia o no de implantar la Z. A. L. en el lugar elegido, sino exclusivamente el procedimiento utilizado para ello, aduciendo que dada la magnitud de la modificación que se propone, respecto de la ordenación prevista en el plan general vigente, procede su revisión.

Son de sobra conocidos los argumentos aducidos por la Jurisprudencia para discernir cuando la importancia de los cambios propuestos en un planeamiento conducen a una modificación puntual o a una revisión del plan. Dichos argumentos se centran en la incidencia que las alteraciones producen en el modelo territorial, de manera que cuando dichos cambios sean sustanciales procederá la revisión y en caso contrario la modificación. Para determinar el carácter sustancial o no de las modificaciones se atiende a criterios e ideas basadas en una apreciación discrecional de dichas circunstancias, si bien existen una serie de principios e ideas que nos permiten acotar dicho margen, los cuales pueden basarse en apreciaciones cualitativas o cuantitativas en relación con el planeamiento general vigente.

En lo que respecta a las apreciaciones cualitativas, es necesario atender a la descripción física de la zona donde se propone implantar la Z. A. L. Dicha zona está perfectamente acotada por infraestructuras -tanto viarias, ferroviarias o portuarias, e incluso hidráulicas-, lo que la individualiza respecto del resto de suelo, confiriéndole una vocación de servicio a futuras ampliaciones relacionadas con la actividad portuaria como es la logística, aspecto éste puesto

de manifiesto en las normas 25 y 131 de las de coordinación metropolitana que literalmente establece:

«En todos los casos se estudiará la ubicación de tales zonas en áreas próximas a estaciones ferroviarias de Renfe, al puerto de Valencia, o a estaciones de transporte de mercancías por carretera de ámbito metropolitano que en su día se creen.»

También es de destacar el lógico desarrollo del margen izquierdo del nuevo cauce del río Turia, ocupado en la actualidad por diversas infraestructuras (Mercavalencia, depuradora de Pinedo), pero es que a mayor abundamiento en un futuro próximo está previsto implantar un centro logístico relacionado con el transporte (cuestión prevista en el vigente plan general), lo que sin duda realza la vocación de servicio que la zona en cuestión presenta.

Hasta aquí -de forma resumida- se han expuesto los argumentos cualitativos, procediéndose a partir de este momento a exponer los de índole cuantitativa. Este tipo de argumentos inciden en la relación que la actuación que se propone representa respecto de los grandes números del plan general. El Plan General de Valencia de 19,88 propone una clasificación de suelos urbanizables (entre programados y no programados según la nomenclatura de la legislación estatal vigente en la época de aprobación) que abarca, aproximadamente, unas 610 ha, no incluyéndose en dicha cuantificación aquellos suelos urbanos pendientes de desarrollo mediante unidades de ejecución. Si comparamos dicha cantidad con las 71 ha de nueva clasificación que se proponen con la creación de la Z. A. L., veremos que la relación no nos permite afirmar que numéricamente el incremento sea sustantivo, más cuando dicha nueva clasificación, en un ámbito territorial como el del municipio de Valencia, pierde significación al compararla con el resto representado por el ámbito competencia municipal.

Todo lo anterior nos lleva a afirmar que, tanto por su ubicación como por su escasa incidencia dentro del conjunto que forma el plan general del término municipal, no nos encontramos ante una alteración del modelo territorial propuesto por el planeamiento general, sino sólo ante una modificación puntual que tiene como objetivo dotar de mayores servicios a la actividad portuaria y, por ende, completar la ordenación de la zona de influencia descrita anteriormente.

Cuarto

Una segunda argumentación, relacionada con la anterior, versa sobre la inmodificabilidad del plan general por medio de un plan especial, incidiendo además en la incompetencia de la Generalidad Valenciana para su tramitación.

Respecto de la posibilidad de modificar el plan general por medio de un plan especial basta citar que esta cuestión está recogida de forma expresa en el artículo 12.E) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, siendo ampliada en su contenido con lo dispuesto en el artículo 86.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, que literalmente establece:

2. Los planes especiales podrán ser de:

A)

B) Protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras: Cuando tengan por objeto definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación o concretar su funcionamiento.

C) Reserva de suelo: Cuando tengan por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público o patrimonios públicos de suelo.»

Contenido éste que se ve completado por el propio artículo 88 del citado reglamento, de cuyo tenor literal se infiere que uno de los objetivos es «promover la implantación "selectiva, adyacente a elementos de la red primaria, de instalaciones y desarrollos urbanísticos complementarios y adecuados que contribuyan a mejorar la prestación del servicio público», lo que sin duda casa con la consideración de elemento estructural del puerto de Valencia y la necesidad de completar y permitir su desarrollo. Afirmaciones éstas que se ven completadas por otros preceptos de la propia

Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en concreto el artículo 24, que prevé la posibilidad de completar o desarrollar el planeamiento general mediante un plan especial.

En lo que respecta a la posible incompetencia de la Generalidad Valenciana para tramitar el presente plan especial, decir que este argumento no aguanta el más mínimo análisis jurídico. La sola lectura del artículo 99 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (que otorga a la Generalidad la potestad de reservas suelo para patrimonio público mediante plan especial), en relación con los artículos 37 (que hace mención expresa a la competencia de la Generalidad para elaborar y promover planes especiales), 38 (que otorga la competencia a la Generalidad Valenciana para su tramitación y aprobación definitiva) y 42 (aprobación de planes no promovidos por la Administración Municipal), incluidos estos últimos en el capítulo referido al procedimiento con aprobación definitiva autonómica, nos conducen a afirmar la gratuidad del argumento citado.

Por todo lo anterior, se concluye no sólo la idoneidad del instrumento elegido, sino también la competencia de la Generalidad para su tramitación y aprobación.

Quinto

Respecto del argumento relativo a la falta de concreción del objeto (implantación de una zona de actividades logísticas), lo que estaría en relación con la ocultación de supuestos fines lucrativos, cabe decir que del propio proyecto se deduce con absoluta claridad que el fin es la implantación de una zona de actividades logísticas anexa al puerto de Valencia, actuando para ello a través de la constitución de patrimonio público del suelo, lo que sin ningún género de duda aleja cualquier componente especulativo de la actuación.

Dentro de esta línea argumenta) pueden incluirse aquellas alegaciones que hacen referencia a la existencia de usos que comportarían un aprovechamiento lucrativo (preferentemente terciario) y una disfunción del uso industrial general que se pretende (se alega que al final se realizará cualquier cosa menos una Z. A. L., incluso se cita por los alegantes la posibilidad de realizar un parque temático). A este respecto, y con el fin de evitar posibles malas interpretaciones, se procede a una mejor regulación de los usos previstos en las manzanas C-2, D-2 y E-2 (las destinadas a usos terciarios), acotándose de forma más estricta los usos que sobre éstas pueden implantarse. Respecto del uso global industrial, cabe decir que en el proyecto existe una regulación precisa de dicho uso, contemplándose para la zona un uso predominante industrial, descartándose cualquier otro uso excepto el residencial y el terciario para las zonas expresamente delimitadas con tal fin.

Sexto

Respecto del argumento que alude a la falta de justificación de la actuación por expropiación, cabe aducir que esta posibilidad se contempla en el artículo 99 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística al posibilitar la constitución de áreas de reserva de suelo para patrimonio público cuyo objeto es legitimar la expropiación. En apoyo de este argumento, no debe olvidarse que nos encontramos ante una actuación pública en la cual, por tratarse de un plan o programa de ejecución a cargo de una administración no municipal, no procede la presentación de alternativas sin previa autorización del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, lo que, unido a la legitimación expropiatoria antes aludida, realza su carácter público y la necesaria aplicación de un sistema por el cual la Administración sea propietaria de todo el suelo, lo que sin duda alguna redundará en la evitación de actuaciones especulativas.

En conexión con esta argumentación se aduce la falta de coeficientes de homogeneización. A este respecto decir que de la alegación aportada se deduce un incorrecto uso del término, ya que a lo que se refiere dicha argumentación, a la vista de su contenido, es a la aplicación de coeficientes correctores según el uso y tipología (artículo 65 Ley Reguladora de la Actividad Urbanística). Coeficientes éstos que no son de obligada aplicación, sino que procede su consideración cuando por la existencia de distintos usos pudieran producirse rendimientos económicos muy diferentes, situación ésta que no procede en la presente actuación al así justificarse en el

proyecto, ya que los distintos usos existentes (en concreto los residenciales) vienen impuestos por necesidades surgidas por la propia naturaleza del proyecto (los realojos), lo que sin duda nos permite afirmar que la finalidad de dicha distinción no es económica, sino exclusivamente social.

Séptimo

Respecto del incumplimiento de los estándares dotacionales mínimos previstos legalmente, cabe decir que considerando como superficie del sector la afectada por la implantación de la Z. A. L. excluyendo la zona ferroviaria, se concluye que, estimando como zonas verdes aquellas que cumplen los requisitos exigidos en los artículos 34 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y la zona viaria tal y como se define en el proyecto, se aprecia que se supera el porcentaje mínimo del 40 por ciento recogido en el artículo 14 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, por lo que no se aprecia el citado incumplimiento.

Octavo

Respecto del argumento relativo a la falta de estudio de impacto ambiental y a la carencia de un análisis de alternativas, cabe aducir que en lo que atañe al primer argumento no procede extenderse en comentarios, ya que el citado estudio existe y forma parte del expediente, pudiendo aportarse como prueba irrefutable la declaración de impacto ambiental emitida.

En lo que afecta a la posible carencia de alternativas, cabe decir que el artículo 2.1.3 de la Ley Valenciana 2/89 indica que los estudios de impacto ambiental deberán contener «soluciones alternativas estudiadas por el equipo técnico, con indicación de las principales razones que motivaron la elección de una de ellas». Argumento que se repite y desarrolla en los artículos 7 y 8 del Decreto 162190, de 15 de octubre, que desarrolla la anterior ley. No obstante lo dicho, procede aclarar que cuando se refiere la norma a alternativas técnicamente viables, no está aludiendo al aspecto de su localización territorial, como parecen entender los alegantes. Dichas alternativas encierran un espectro mucho más amplio que afecta a multitud de factores ajenos a la radicación física de la implantación. Todos ellos adecuadamente considerados en el estudio de impacto ambiental. El estudio de impacto ambiental, al que se le aplica la legislación específica valenciana, está recogido en el apartado 8 del anexo I del mencionado decreto, por corresponderse con el apartado g) (instrumentos de ordenación del territorio), pero cuando el instrumento de ordenación del territorio ha predeterminado el emplazamiento de la Z. A. L. (resolución del conseller de 23 de julio de 1998), el estudio de alternativas huelga pues, no hay posibilidad de asentamiento en otro lugar puesto que no se trata de un uso previsiblemente intercambiable en cualquier ámbito del territorio de esta comunidad.

La Z. A. L. necesariamente requiere del emplazamiento elegido, y no podía ser otro. Lo más que podría argumentarse es si en el entorno próximo e inmediato del puerto, o incluso dentro de él, sería susceptible de emplazamiento esta Z. A. L. Pero en modo alguno cabe un estudio de alternativas genéricas y con relación al territorio del ámbito de la comunidad, como si se tratase de un indeterminado polígono industrial. Las condiciones económicas, de emplazamiento, de conexión con los servicios portuarios convierten este emplazamiento como único e insusceptible de alteración.

Noveno

Respecto de la improcedencia de aplicar el artículo 99 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística para legitimar la presente actuación, cabe aducir que este argumento ha quedado contestado con lo expuesto en anteriores apartados, más cuando es patente que esta posibilidad está expresamente recogida por la normativa aplicable.

Décimo

Respecto de la falta de autorización preceptiva del órgano gestor del Parque Natural de La Albufera cabe aducir que ésta no es necesaria, ya que la zona donde se pretende implantar la Z. A. L. está fuera del ámbito del citado parque, ya que éste alcanza en su linde norte hasta el nuevo cauce del río Turia. Por lo anterior no le es de aplicación la

citada normativa, pero es que, a mayor abundamiento, el artículo 7 del Plan Especial de Protección del Parque Natural de La Albufera exige informe del Consejo Directivo del parque natural para aquellos supuestos de inclusión en el ámbito territorial (éste -como ha quedado acreditado- no es el caso) y para la concesión de licencias o autorizaciones, por lo que en el caso de ser esta última posibilidad la aplicable (que en ningún caso lo es), lo será en el momento de solicitar la licencia, pero no para el momento procedimental en que nos encontramos.

Undécimo

Respecto de la vulneración de los principios del Tratado de la Unión Europea, en relación con el Quinto Programa de la Unión Europea para la Protección del Medio Ambiente y vulneración del artículo 45 de la Constitución Española, así como lo relativo al desconocimiento del Plan Verde de Valencia, cabe aducir que la Constitución Española de 1978 realiza una mención general y genérica respecto de la protección del medio ambiente, declaración que debe completarse con alguna actuación expresa que establezca el objeto a proteger o delimite el ámbito territorial susceptible de preservar, circunstancia ésta que en el presente caso no se da. Pero es que ahondando en la cuestión, es necesario resaltar que la declaración de impacto ambiental emitida para el presente proyecto lo es en sentido favorable, no apreciando elementos susceptibles de protección ambiental, por lo que no existe una concreción proteccionista sobre el suelo que se actúa, no pudiendo aplicarse principios generales allí donde no se dan las circunstancias singulares que podrían dar lugar a protección.

Respecto del denominado Plan Verde de Valencia cabe decir que por el Excelentísimo Ayuntamiento, en su informe al proyecto, nada dice al respecto, por lo que debe tratarse de una mera previsión o declaración de intenciones, sin que tenga una plasmación concreta sobre documento oficial alguno, lo que conlleva su no necesaria consideración.

Duodécimo

- Respecto de la alegación relativa a la existencia de valores naturales a proteger, y antes de entrar a su consideración, es necesario hacer constar que debe ser tratada conjuntamente con las alegaciones relativas a la vulneración de la Ley 4/19'2. de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable.

A este respecto, es necesario precisar, en primer lugar, que en la zona en cuestión no existen valores naturales a proteger, circunstancia ésta que se pone de manifiesto en la propia declaración de impacto ambiental. Cuestión distinta es la aludida en el artículo 1.1.d) de la Ley del Suelo no Urbanizable, de cuyo contenido se deduce la necesidad de clasificar como no urbanizable aquellos terrenos cuyo aprovechamiento agrícola deba ser mantenido, así como aquellos que en virtud de un plan o programa de índole económica deban tener tal consideración.

Respecto de la segunda posibilidad no procede profundizar, ya que dicho plan o programa de índole económica no se aduce ni consta su existencia.

En lo que atañe al aprovechamiento agrícola de los terrenos cabe remitirse a lo establecido en el informe remitido por la sociedad promotora, si bien esto no impide realizar otro tipo de consideraciones. La propia naturaleza del suelo que nos ocupa obedece a una transformación antrópica, la cual se operó por una evolución de suelos naturales a suelos de explotación agrícola. Transformación que en la actualidad se aprecia en otro sentido va que los citados suelos están evolucionando de usos agrícolas a otro tipo de usos (bases de contenedores, actuaciones relacionadas con la actividad portuaria, etc.), aspecto que se pone de manifiesto con sólo apreciar varios de los informes sectoriales emitidos y que inciden en la existencia de valores agrícolas en la zona denominada por el plan especial como de reserva patrimonial (alrededores de la Senda de Llorca), zona que el propio planeamiento que nos ocupa protege, recalcando que el resto se encuentra bastante deteriorado en su finalidad agrícola.

De lo anterior se deduce que por aplicación de la propia Ley del Suelo no Urbanizable no procede la protección del suelo, ya que la citada norma, en el artículo aludido, no recoge este supuesto como de necesaria protección, por lo que, en todo caso, y como máximo, procedería su consideración como suelo no urbanizable común, por lo que, en aplicación de la legislación básica estatal (artículo 9 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) nos encontramos ante un suelo susceptible, bajo determinadas circunstancias, de desarrollo urbano.

Decimotercero

Respecto de la supuesta vulneración de las normas de coordinación metropolitanas, hay que aducir que la norma 27 contempla el posible crecimiento industrial de zonas cuando la actividad económica lo requiera, aspecto éste que queda plenamente justificado con una sola ojeada al proyecto de plan especial que nos ocupa, aspecto éste que queda más ampliamente apoyado con lo dispuesto en las normas 25 y 131 (a las que se ha aludido en el fundamento tercero), por lo que no se aprecia la vulneración aducida.

Decimocuarto

Respecto de la supuesta vulneración de los artículos 76 a 78 de la Ley 6/1989, de la Generalidad Valenciana, de Ordenación del Territorio, cabe aducir que dichos preceptos realizan una mención general y genérica respecto de la protección del suelo, declaración que debe completarse con alguna actuación expresa que establezca el objeto a proteger o delimite el ámbito territorial susceptible de preservar, circunstancia ésta que en el presente caso no se da, más cuando en los citados suelos -como ha quedado acreditado a lo largo de varios fundamentos- no existen dichos valores a proteger, no pudiendo aplicarse declaraciones genéricas donde no existe una concreción específica del objeto a proteger, sino meras apreciaciones discrecionales que no se apoyan en ninguna argumentación o fundamentación técnica sino meramente subjetiva.

Decimoquinto

Respecto de la supuesta vulneración del artículo 1.3 de la Ley 11/1994, de la Generalidad Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos, cabe aducir que el citado precepto exige que para que un suelo sea considerado espacio natural protegido se exige que presente una serie de elementos que le hagan acreedor a dicha calificación, aspecto éste que ha quedado acreditado a lo largo del presente que no se dan para la zona donde pretende ubicarse la Z. A. L. Pero es que a mayor abundamiento los alegantes olvidan lo establecido en el artículo 4 de la citada ley, que "exige una declaración expresa como espacio natural con arreglo a lo establecido en la ley, circunstancia ésta que en el presente caso no se da, y ni siquiera puede darse al faltar los elementos necesarios para proceder a la protección.

Decimosexto

Respecto de la improcedencia de modificar el catálogo del Plan General de Valencia, cabe decir que el catálogo, como documento integrante del instrumento de planeamiento general, está sometido al mismo régimen modificativo que éste, por lo tanto puede modificarse siempre y cuando las circunstancias lo aconsejen y los cambios se fundamenten en razones objetivas plenamente acreditables.

En relación con esta cuestión es necesario tener en consideración lo establecido en el informe de la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, en el cual se realizan una serie de recomendaciones que es necesario analizar. Para analizar el contenido del citado informe hay que precisar, en primer lugar, que en la zona en cuestión no se encuentran bienes de relevancia local, ya que ni el catálogo vigente los contempla (ni podría hacerlo por no estar adecuado a la Ley 4/1998, de la Generalidad Valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano, posterior al Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988), ni el proyecto en fase de redacción los propone en todo caso con mayor alcance del previsto en el plan especial, por lo que el informe no tiene el carácter de vinculante y así se hace constar en el mismo. En segundo lugar, resulta relevante destacar que por el Excelentísimo Ayuntamiento se está elaborando un nuevo catálogo con el que

concuera fielmente lo establecido en el plan especial respecto de los elementos a proteger desde un punto de vista patrimonial, poniéndolo de manifiesto el Excelentísimo Ayuntamiento en su informe al proyecto de la Z. A. L. emitido.

A la vista de estas argumentaciones, resulta evidente concluir que el informe citado tiene un valor recomendariorio, procediendo analizar en este momento dichas recomendaciones.

En lo que respecta a la supresión del vial que interrumpe la Senda de Llorca dentro del ámbito de la Z. A. L., decir que dicha senda ya se encuentra interrumpida en la actualidad por la autovía del Saler, pero es que, en todo caso, es necesario interrumpir dicha senda en un punto para garantizar una conexión viaria interna al ámbito coherente y lógica, y sin que dicha interrupción suponga una pérdida en el valor y mantenimiento de dicho elemento patrimonial.

También se aduce en el informe aspectos relativos a la calificación concreta de determinadas manzanas con el objeto de intentar una homogeneización de usos con la zona de reserva patrimonial A este respecto, en el documento de contestación de la sociedad promotora a las alegaciones, se hace constar la necesidad de diferir la ordenación concreta de la zona de reserva patrimonial a un futuro plan especial, proponiendo que en la ordenación de las zonas colindantes se establezca una adecuada transición entre usos, retranqueando la edificación en planta de manera que se libere la mayor parte posible de suelo en los alrededores de la Senda de Llorca, delimitándose incluso el perímetro edificable.

Respecto de la posibilidad de preservar los edificios de la Carretera de Roca, números 5 y 7, y la denominada Casa del Doctor Bartual, en el documento de contestación a las alegaciones, se hace constar que su protección en su actual emplazamiento sería incompatible con las instalaciones industriales que lindaran con dichos elementos patrimoniales (no se aprecia procedente delimitar ámbitos ubicados y encajados entre futuras naves industriales), por lo que se propone su reubicación y traslado a zonas más acordes, incluyendo tanto edificios como zonas ornamentales y vegetales de su alrededor, a cuyo fin podría incluirse la definición de su traslado y emplazamiento en el plan especial al que nos hemos referido en el párrafo anterior.

Decimoséptimo

Respecto de las cuestiones relativas a las consecuencias que en materia de inundabilidad puede conllevar la actuación, hay que decir que en este aspecto el plan especial se adecua tanto a lo establecido en las normas de coordinación metropolitanas (que califican la zona como de escaso o nulo riesgo de inundación), como a lo establecido en la Cartografía sobre Delimitación del Riesgo de Inundación a Escala Regional en la Comunidad Valenciana, aprobada por orden de 8 de marzo de 1999, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 17 de marzo de 1999), por lo que, en ningún caso, se puede apreciar lo aducido por los alegantes, más cuando no aportan datos objetivos que desvirtúen lo establecido en los citados estudios y documentos.

Decimooctavo

Respecto del informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, decir que se ha procedido a una nueva definición de los enlaces de acceso, afectando esta cuestión a una mera cuestión de diseño, ubicándose su incidencia en la zona destinada a tal fin, sin que en ningún caso tenga una incidencia sobre la concreta clasificación o calificación del suelo.

Ahondando en el tema, se aprecia que respecto del diseño concreto establecido para el acceso a la Z. A. L., tanto en la marginal derecha como en la marginal izquierda, que existe un consenso entre las administraciones afectadas, por lo que no cabe realizar más observaciones al respecto.

Decimonoveno

Respecto de informe del Ministerio de Medio Ambiente (Demarcación de Costas) es necesario hacer constar que dada la ubicación física de la Z. A. L. es prácticamente imposible que ésta se vea afectada por la legislación aplicable en materia de costas. No obstante, con fecha

de 15 de diciembre de 1999 se ha procedido a presentar, por la sociedad promotora, la documentación requerida en el Registro del Ministerio, por lo que, en principio, dicha cuestión está resuelta.

Vigésimo

Respecto de las distintas observaciones realizadas en la declaración de impacto ambiental cabe aducir que todas pueden ser objeto de consideración en el momento de ejecución del presente plan especial, más en concreto a través del correspondiente proyecto de urbanización, no incidiendo ninguna de dichas consideraciones sobre cuestiones de fondo que deban ser tenidas en cuenta.

Vigesimalprimero

Respecto de otro tipo de argumentaciones relacionadas con cuestiones de índole económica o de emplazamientos, decir que éstas ya se aprecian contestadas y predeterminadas en la aprobación del plan especial con el objeto de ampliar el patrimonio público de suelo para el desarrollo de una zona de actividades logísticas: no obstante, de forma resumida, se procede a exponer las argumentaciones más significativas en este ámbito:

1. Sobre la trascendencia económica de la Z. A. L.

Además de reforzar la interoceanía del puerto, por configurar un elemento de fidelización y atracción de carga, lo que aporta competitividad al comercio exterior de la Comunidad Valenciana conectándolo directamente con los grandes mercados, constituye un foco de atracción de inversión procedente del exterior con el objetivo de formar centros de distribución y con la consecuencia de generación de empleo y bienestar. Por otro lado, facilita a las PYMES disponer de un área donde subcontratar los servicios de personalización, acabado y valor añadido, externalizando sus costes, lo que reporta un incremento inmediato de productividad. Este extremo es especialmente significativo si se tiene en cuenta (fuente: OCDE) que cada 1 por ciento que se ahorra en los costes de la cadena logística (almacenamiento, transporte, distribución y valor añadido) permite incrementar un 7 por ciento el margen de colocación del producto en el mercado.

Debe resaltarse que el puerto de Valencia, sin una Z. A. L., pierde un enorme atractivo. Este puerto, que tiene una buena localización en las rutas marítimas (eje Suez-Gibraltar) reúne como principal atractivo su enclave estratégico para la distribución peninsular que le dota de un importante hinterland estructural. Resulta clave, pues, disponer de todos los instrumentos que le consoliden reforzando su papel distribuidor territorial para configurar la masa crítica que demandan los grandes buques para mantener las escalas en puerto.

Las empresas con un alto porcentaje de facturación en los mercados exteriores, al dejar de tener cerca la puerta de salida para sus productos, si las grandes líneas interoceánicas dejan de recalcar en Valencia, se verán desventaja frente a sus competidoras localizadas en el ámbito geográfico de otro puerto interoceánico. Como mínimo, tendrán que asumir el sobrecoste que supone transportar sus productos desde el punto de fabricación en la Comunidad Valenciana al puerto interoceánico más cercano, presumiblemente Barcelona. Para el caso de Valencia, asumiendo que la referencia alternativa fuese el puerto interoceánico más próximo como es Barcelona, se han estimado diferentes repercusiones, siempre considerando el incremento de costes que se daría en los diferentes sectores. De este modo, en un informe reciente del Instituto de Economía Internacional de la Universidad de Valencia se han calculado los incrementos de costes para los sectores valencianos que utilizan tradicionalmente el puerto de Valencia para sus exportaciones que, con motivo de la pérdida de interoceanía, tendrían que exportar por el puerto interoceánico más próximo. En dicho informe reciente se cifra en alrededor de 34.000 millones de pesetas el total de estas pérdidas directas calculadas sobre los sectores exportadores e importadores, y tomando en consideración exclusivamente las mercancías containerizadas. Las pérdidas estimadas por el incremento de costes de algunos sectores representativos serían de 5.909 millones de pesetas para el sector de azulejos y fritas; 922 millones en el sector de madera y mueble; 1.168 millones en el sector textil, tomando en consideración el incremento de costes en su doble vertiente de importador y exportador, desde esta misma perspectiva de importador

y exportador el sector del calzado y piel tez: ría unas pérdidas de 571 millones de pesetas. El total de estas pérdidas directas, calculadas sobre los sectores exportadores e importadores y tomando en consideración exclusivamente las mercancías containerizadas ascendería a 33.907 millones de pesetas.

Por último, si consideramos que estas pérdidas motivadas por el incremento de costes del transporte fueran trasladadas a los precios, las exportaciones se encarecerían en un 4,3 por ciento y las importaciones en un 2,3 por ciento. Estos incrementos de precios tendrían un impacto negativo en los volúmenes de comercio calculados a través de la elasticidad precio de las exportaciones que nos permiten estimar el impacto de unas pérdidas globales para la Comunidad Valenciana del orden de los 100.000 millones de pesetas, aproximadamente un 1,25 por ciento del PIB valenciano.

2. Argumentos en relación con el emplazamiento de la Z. A. L.

La localización debe ser lo más próxima posible a la terminal de contenedores para procurar las máximas economías evitando cualquier transporte intermedio que encareciese la acción a desarrollar en la Z. A. L. de añadir valor a la mercancía justo en el punto de tránsito y ruptura modal del transporte marítimo al terrestre de distribución. El desarrollo de las operaciones logísticas directamente afectadas a la mercancía containerizada tiene que situarse junto a las infraestructuras portuarias proyectadas, ejecutadas y preparadas para el tráfico de contenedores que exige profundidades de agua suficientes para atender el calado de los grandes buques y superficies adecuadas al fuerte contingente de unidades cargadas y descargadas. De acuerdo con estos requerimientos, las alternativas de localización de la Z. A. L. deben garantizar no solamente el que se optimice la cadena de transporte evitando la inclusión de otros eslabones que supongan la aparición de nuevos modos u operadores, con la traducción directa sobre los costes generales de acarreo que su inclusión supone, sino que el emplazamiento que en definitiva se adopte posibilite un sistema de control directo que reduzca o eliminen las posibilidades de aparición de ineficiencias o mermas en el acarreo de la mercancía.

La localización interior en el recinto portuario quedaría descartada, ya que la única opción posible sería localizar la Z. A. L. en la zona destinada a la nueva terminal de contenedores, ya que no existen otros terrenos disponibles en el interior del recinto portuario.

Por otro lado, y en relación con otra localización alternativa en el puerto de Sagunto, no cabe conceptuar en la actualidad este puerto como alternativa al carecer de las infraestructuras adecuadas y presentar restricciones de zona de atraque y calado suficiente para el tráfico principal de contenedores, tal y como menciona reiteradamente el plan estratégico que considera que aun admitiendo que en un futuro Sagunto cuente con su propia Z. A. L., no puede considerarse en ningún caso como alternativa Valencia, sino como complemento a largo plazo, manteniéndose sin solución de continuidad la actividad portuaria en Valencia y por tanto la necesidad de la Z. A. L. permanente.

Reiterando en este sentido por último referencias a análisis anteriores que proponen una ubicación en Sagunto para la nueva instalación logística, y que en varias de las alegaciones presentadas se adopta como justificación de emplazamiento alternativo, hay que hacer constar como en el propio estudio de factibilidad de un centro de actividades logísticas en Sagunto» (1993) se reconoce que «...una instalación logística de dimensión internacional como la que se propone debería, por lógica, ubicarse en las inmediaciones del puerto de Valencia» (Pág. 8).

Vigesimalsegundo

Por último, resaltar que respecto del proyecto sometido a información pública se operan una serie de modificaciones cuya incidencia en el conjunto del proyecto no son sustanciales, sino que más bien obedecen, como se ha puesto de manifiesto en anteriores fundamentos, a aspectos incidentales que necesitan una mayor concreción. Dichas modificaciones se circunscriben a la mejor concreción de los usos en la zona delimitada por las manzanas C-2. D-2 y E-2 (el uso terciario), a la redefinición de los accesos sin modificar su ámbito (quedando sujetos los de la margen derecha a una posibilidad de

estudio para una mejor definición) y a las concreciones surgidas y realizadas al amparo del informe de la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

Vigesimotercero

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen informativo respecto de las homologaciones y planes especiales de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.A. por remisión del artículo 9.1, del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalidad.

Teniendo en cuenta la naturaleza de acto de trámite que presenta esta fase procedimental, así como sus consecuencias que se centran en el estudio y aprobación -en su caso- de las alegaciones presentadas, y de conformidad con los artículos 38.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y 8 del Decreto 77/1996, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana, la competencia para la aprobación provisional la tiene el director general de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.D) y E.2.º del Decreto 77/1996, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana, la competencia para la aprobación definitiva del plan especial reside en el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Vistos los preceptos legales y demás de pertinente y concordante aplicación, de acuerdo con el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia,

Resuelvo

Aprobar definitivamente el plan especial modificativo del Plan General de Valencia con expediente de homologación para desarrollo de la zona de actividades logísticas del puerto de Valencia.»

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día de la notificación o publicación de la misma. Para la interposición del mencionado recurso será requisito imprescindible que con carácter previo el recurrente comunique a este órgano la interposición del mismo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57.21) y 58 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y en el artículo 110.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno. Valencia, a veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve.-El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

Documento número 3

Ordenanzas reguladoras

Índice

Título I. Normas generales y terminología de conceptos.

Capítulo 1. Naturaleza y efectos del plan especial.

Artículo 1.1. Significado del plan especial y ámbito de aplicación.

Artículo 1.2. Contenido e interpretación del plan especial.

Artículo 1.3. Alcance.

Artículo 1.4. Vigencia y revisión del plan especial.

Artículo 1.5. Conceptos básicos y normativa complementaria.

Artículo 1.6. Calificación del suelo.

Artículo 1.7. Clasificación de usos según su grado de adecuación.

Artículo 1.8. Clasificación de usos según su función.

Título II. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo 1. Usos del suelo.

Artículo 2.1. Calificación del suelo.

Artículo 2.2. Particularización según zonas.

Artículo 2.3. Regulación actividades.

Artículo 2.4. Caracterización entidades de producción.

Artículo 2.5. Clases de usos terciarios contemplados.

Artículo 2.6. Uso comercial.

Artículo 2.7. Uso hotelero.

Artículo 2.8. Uso de oficinas.

Artículo 2.9. Uso recreativo.

Artículo 2.10. Concepto y clases de uso residencial.

Artículo 2.11. Concepto y clases de usos dotacionales.

Artículo 2.12. Sistema de zonas verdes y espacios libres.

Artículo 2.13. Servicios generales de la Z.A.L.

Artículo 2.14. Sistema viario.

Capítulo 2. Desarrollo del plan especial.

Artículo 2.15. Instrumentos de ejecución

Artículo 2.16. Instrumentos de gestión.

Capítulo 3. Régimen general del sector.

Artículo 2.17. Limitaciones generales.

Artículo 2.18 Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

Capítulo 4. Condiciones de urbanización.

Artículo 2.19. Definición del sistema viario.

Artículo 2.20. Clasificación de la red viaria.

Artículo 2.21. Condiciones de diseño.

Artículo 2.22. Firmes y aceras.

Artículo 2.23. Dársenas de aparcamiento.

Artículo 2.24. Generalidades.

Artículo 2.25. Abastecimiento de agua.

Artículo 2.26. Saneamiento.

Artículo 2.27. Alumbrado público.

Artículo 2.28. Energía eléctrica.

Título III. Ordenanzas generales de la edificación.

Capítulo 1. Generalidades.

Artículo 3.1. Concepto, alcance y clases de condiciones generales de la edificación.

Artículo 3.2. Condiciones de la edificación.

Capítulo 2. Condiciones de parcela.

Artículo 3.3. Dimensiones de la parcela

Artículo 3.4. Condiciones de emplazamiento en la parcela.

Artículo 3.5. Condiciones de ocupación de la parcela.

Artículo 3.6. Aprovechamientos sobre la parcela.

Capítulo 3. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 3.7. Tipologías de la edificación.

Artículo 3.8. Tipologías de la ordenación.

Artículo 3.9. Altura de los edificios. Artículo 3.10. Plantas de los edificios.

Artículo 3.11. Edificación bajo rasante.

Artículo 3.12. Salientes y entrantes del plano de fachada

Artículo 3.13. Generalidades.

Artículo 3.14. Cerramientos.

Capítulo 4. Condiciones funcionales y de seguridad de la edificación.

Artículo 3.15. Generalidades.

Artículo 3.16. Compatibilidad de usos.

Artículo 3.17. Prevención de incendios.

Artículo 3.1 S. Instalaciones de protección contra incendios.

Artículo 3.19. Evacuación de aguas pluviales.

Artículo 3.20. Evacuación de aguas residuales.

Artículo 3.21. Composición de las aguas residuales.

Artículo 3.22. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

Artículo 3.23. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

Artículo 3.24. Emisión de ruidos.

Capítulo 5. Aparcamiento de vehículos.

Artículo 3.25. Dotación de aparcamiento.

Artículo 3.26. Plaza de aparcamiento.

Artículo 3.27. Dotación aparcamientos uso Indust./almacén.

Artículo 3.28. Dotación aparcamientos usos comerciales.

Artículo 3.29. Dotación aparcamientos usos hoteleros.

Artículo 3.30. Dotación aparcamiento en oficinas.

Artículo 3.31. Dotación aparcamiento en usos recreativos.

Título IV. Normas particulares de las zonas de calificación urbanística.

Capítulo 1. Reglas para la aplicación de las condiciones particulares de zona.

Artículo 4.1. Concepto y ámbito de aplicación de las condiciones particulares.

Capítulo 2. Zona 1. Área logística (A. L.)

Artículo 4.2. Ámbito territorial.

Artículo 4.3. Estructura de usos del suelo.

Artículo 4.4. Condiciones de parcelación.

Artículo 4.5. Normas sobre parcelaciones.

Artículo 4.6. Tipología de los edificios.

Artículo 4.7. Retranqueos y dársenas de carga y descarga

Artículo 4.8. Ocupación.

Artículo 4.9. Altura de la edificación.

Artículo 4.10. Entreplantas.

Artículo 4.11. Cuerpos volados.

Artículo 4.12. Muelles.

Artículo 4.13. Sótanos.

Artículo 4.14. Sistema de aparcamientos.

Artículo 4.15. Edificabilidad.

Artículo 4.16. Condiciones estéticas.

Artículo 4.17. Estudios de detalle.

Artículo 4.18. Estudio previo a la edificación de una zona o manzana.

Artículo 4.19. Proyectos de edificación. Condiciones específicas de tramitación.

Capítulo 3. Zona 2. Área de servicios múltiples (A. S. M.).

Artículo 4.20. Ámbito territorial y desagregación funcional.

Artículo 4.21. Estructura de usos del suelo.

Artículo 4.22. Otros usos complementarios a los terciarios.

Artículo 4.23. Condiciones de parcelación.

Artículo 4.24. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 4.25. Edificabilidad.

Artículo 4.26. Condiciones estéticas.

Artículo 4.27. Sistemas de aparcamientos.

Artículo 4.28. Estudios de detalle.

Capítulo 4. Zona 3. Zona residencial destinada a futuros realojos (R).

Artículo 4.29. Ámbito territorial.

Artículo 4.30. Estructura de usos del suelo.

Artículo 4.31. Edificabilidad y parámetros reguladores.

Artículo 4.32. Instrumentos de desarrollo.

Artículo 4.33. Condiciones de parcelación.

Artículo 4.34. Normas sobre parcelaciones.

Artículo 4.35. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 4.36. Condiciones estéticas.

Capítulo 5. Zona 4. Área de reserva patrimonial (ARP).

Artículo 4.37. Ámbito territorial.

Artículo 4.38. Estructura de usos del suelo.

Artículo 4.39. Edificabilidad y parámetros reguladores.

Artículo 4.40. Régimen de protección de las edificaciones catalogadas.

Artículo 4.41. Instrumentos de desarrollo. Artículo 4.42. Condiciones estéticas.

Capítulo 6. Zonas correspondientes al sistema de zonas verdes y viario.

Artículo 4.43. Ámbito.

Artículo 4.44. Condiciones generales de uso y desarrollo.

Capítulo 7. Condiciones generales de actuación sobre elementos o conjuntos de interés.

Artículo 4.45. Condiciones generales.

Artículo 4.46. Regímenes de protección. Condiciones reguladoras.

Título V. Intervención en la edificación y usos del suelo.

Capítulo 1.º Disposiciones en materia de licencias.

Artículo 5.1. Actos sometidos a licencia.

Artículo 5.2. Licencias de parcelación.

Artículo 5.1. Licencias de obras de urbanización.

Artículo 5.4. Licencias de obras de edificación.

Artículo 5.5. Licencias de ocupación.

Artículo 5.6. Licencias de actividades e instalaciones.

Artículo 5.7. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 5.8. Licencias de obras y usos de naturaleza provisional.

Artículo 5.9. Procedimiento para la concesión de licencias.

Artículo 5.10. Eficacia de las licencias.

Capítulo 2.º Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos. Infracciones

Artículo 5.11. Regulación.

Artículo 5.12. Infracciones urbanísticas.

Título I. Normas generales.

Capítulo 1. Naturaleza y efectos del plan especial.

Artículo 1.1. Significado del plan especial y ámbito de aplicación.

1. El presente plan especial tiene por objeto a regulación de las actividades de edificación y usos del suelo que han de establecerse en el sector del suelo urbanizable resultante de la ordenación del área de la punta vinculada al documento de homologación desarrollado al amparo de lo previsto en los artículos 99. 2.E), 24 y 27 de la vigente Ley 611997, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), de la Generalidad Valenciana, publicada en el «Diario Oficial» número 2.394, de noviembre de 1994.

2. Los terrenos así ordenados constituirán la futura zona de actividades logísticas (Z. A. L.), asociada al puerto de Valencia, como área especializada en las instalaciones y servicios de transporte de mercancías y actividades logísticas.

Artículo 1.2. Contenido e interpretación del plan especial.

1. El contenido del plan especial lo integran los siguientes documentos: Memoria, ordenanzas reguladoras y planos.

2. La documentación del plan especial constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en las ordenanzas reguladoras, planos de ordenación y memoria. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala.

Artículo 1.3. Alcance.

La obligatoriedad de las determinaciones establecidas en este plan especial alcanza a todos los propietarios y demás titulares de derechos reales, presentes y futuros, del suelo ordenado.

Artículo 1.4. Vigencia y revisión del plan especial.

Las determinaciones establecidas en este plan especial entrarán en vigor a partir del día siguiente al de la publicación en el «Diario Oficial de la Generalitat Valenciana» del anuncio de su aprobación definitiva y continuarán vigentes hasta que se apruebe su modificación por organismo competente.

Cualquier alteración de las determinaciones del presente plan especial será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del plan parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter no estructural. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del plan mediante documentos de perfeccionamiento en los términos y para los supuestos contemplados en estas ordenanzas.

No será necesaria la modificación del plan especial para adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria básica propuesta y exigidos por la ordenación de manzana o parcela que establezcan los proyectos de edificación o los estudios de detalle que, en su caso, se redacten. De igual modo tampoco será necesario dicho trámite si como consecuencia de la introducción de nuevos criterios por parte del plan especial de accesos a desarrollar en el ámbito previsto en el presente documento, fueran necesarias adaptaciones de detalle de la red viaria propuesta a dichos extremos, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la LRAU en relación con dichos supuestos.

Artículo 1.5. Conceptos básicos y normativa complementaria.

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes ordenanzas correspondientes a los definidos y utilizados en las normas urbanísticas del Plan General de Valencia siendo coincidentes en su sentido e interpretación.

Las referencias contenidas en las presentes ordenanzas en determinados artículos a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística o abreviadamente las siglas LRAU, debe entenderse referida siempre a la Ley de la Generalidad 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, publicada en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 24 de noviembre de 1994, y sus Reglamentos de desarrollo, en concreto el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), aprobado por Decreto 201/1998, y el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZOUCV) aprobado por Orden de 26 de abril de 1999.

La determinación, contenido y significado de los diferentes conceptos relativos a parámetros urbanísticos de la parcela, posición de la edificación dentro de la misma, intensidad de la edificación, y volumen y forma de los edificios, corresponden a los que para cada concepto determinan los correspondientes títulos del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZOUCV), con las particularidades que, caso de resultar necesarias, se establecen para cada zona concreta en el título 1 V de las presentes ordenanzas.

Para lo no previsto en estas ordenanzas se estará a lo establecido, en su caso, por las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, así como en la legislación urbanística que le sea de aplicación.

Artículo 1.6. Calificación del suelo

1. La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos, y de las intensidades de las mismas.
2. Según el grado de pormenorización de los usos establecidos por este plan especial se distingue entre:

- a) Parcela: Unidad territorial mínima susceptible de un uso pormenorizado.
- b) Zona: División territorial característica de un uso global dominante.
- c) Arcas de ordenación detallada: Son los suelos que no precisan desarrollo ulterior de su ordenación por instrumentos de planeamiento subordinado, al venir aquella definida pormenorizadamente en el plan especial.
- d) Arcas de ordenación diferida: Son los ámbitos cuya ordenación precisa desarrollo posterior por instrumentos de planeamiento subordinado.

Artículo 1.7. Clasificación de usos según su grado de adecuación.

En función del grado de adecuación a las distintas zonas del territorio objeto de ordenación, los usos se clasifican en:

- a) Uso global o dominante: Es el que define el destino genérico de cada zona.
- b) Uso permitido o compatible: Es aquel cuya implantación es admitida por el planteamiento al no ser considerado contradictorio con el uso dominante de la zona.
- c) Uso complementario: Es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente debe acompañar al uso dominante previsto, así como, en su caso, a los usos compatibles.
- d) Uso prohibido o incompatible: Es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

Artículo 1.8. Clasificación de usos según su función.

La identificación correspondiente a la estructura de usos según su función adoptada por estas ordenanzas concuerda con la establecida en las NN. UU. del PGOU de Valencia, introduciéndose las particularidades necesarias para su aplicación expresa en cada zona de calificación urbanística en virtud de lo establecido en las presentes ordenanzas.

Título II. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo 1. Usos del suelo.

Sección primera.-Estructura general de usos.

Artículo 2.1. Calificación del suelo.

1. La estructura de usos contemplada por este plan especial para el conjunto de la zona de actividades logísticas (Z. A. L.) es la siguiente:

- Uso dominante: Industrial (I)/almacén (ALM) en sus diferentes en las condiciones señaladas en el título 1 de estas ordenanzas.
- Usos compatibles:

-Residencial (R) en sus modalidades unifamiliar (Run), o plurifamiliar (Rpf), en la zona asignada específicamente a este uso, en los términos establecidos en el título IV de estas ordenanzas. En el resto del área ordenada queda excluido este uso salvo las excepciones que para necesidades concretas contemplan estas ordenanzas.

- Terciario (T), relacionado con el transporte en sus modalidades de:
 - a) Comercio (TCO.1 y TCO.2, este último sin superarlos 600 m² de techo).
 - b) Hotelero (THO.1).
 - c) Oficinas (TOF.2).
 - d) Recreativo (TRE.1. limitado respecto a las actividades que en este concepto contemplan las NN. UU. del PGOU V. a salas de reunión y centro de conferencias).

- Dotacional (D):
 - a) Sociocultural (DSC).
 - b) Administrativo (DAD).
 - c) Sanitario (DSA).
 - d) Servicios urbanos (DSR).

- Aparcamiento (PAR).

- Infraestructuras (DIN):
 - a) Servicios centrales de comunicaciones (DIN.5).
 - b) Estaciones de servicio de suministro de carburante (DIN.6).

- Usos complementarios:
 - Dotacional (D):
 - a) Comunicaciones (DC).
 - b) Espacios libres (DEL).
 - c) Los establecidos por la legislación urbanística vigente en planes que desarrollan suelos industriales.

- Infraestructuras (DIN).
 - a) Tendidos eléctricos y subestaciones de media alta tensión (DIN.2).
 - b) Servidumbres infraestructuras existentes

- Usos prohibidos:
 - Terciario comercial en su modalidad TCO3.
 - Terciario recreativo en sus modalidades TRE. 2, 3 y 4 (aforos superiores a 300 personas).
 - Infraestructuras en sus modalidades DIN. 1 y 4.

Artículo 2.2. Particularización según zonas.

1. La estructura general de usos se encuentra matizada para cada zona en el plano de estructura y usos del suelo, así como en el título IV de estas ordenanzas referente a normas particulares de zona.
2. Las calificaciones de suelo asignadas a las diferentes zonas con expresión de sus superficies respectivas son las siguientes:

Zona	Superficie (m ²)
Área logística (A. L.)	
• Área de naves para usos transitarios.	
- Suelo edificable	57.288
- Playas de carga y descarga de dominio privado	12.210
• Área de naves de operadores logísticos.	
- Suelo edificable	118.895
- Playas de carga y descarga de dominio privado.....	14.340
• Área de naves para almacenamiento y uso múltiple.	
- Suelo edificable	89.204
- Playas de carga y descarga de dominio privado	17.928
Superficie total área logística	309.865
Área de servicios múltiples (ASM).	
- Manzana C2/D2	27.633
- Manzana E2	3.860

Zona	Superficie (m ²)
Superficie total área de servicios múltiples	31.439
Superficie área de reserva para futuros realojos	33.672
Sistema de espacios libres-zonas verdes.	
- Zona verde norte	34.493
- Corredor de enlace pasillo verde	21.331
- Área de reserva patrimonial	29.462
Total zonas verdes	85.286
- Área de protección itinerario ciclista Ciudad de las Ciencias-Pinedo	
.....	23.537
- Otros espacios libres.....	18.239
Total otros espacios libres	41.776
Superficie total sistema de espacios libres-zonas verdes	127.062
Área de reserva futuro acceso ferroviario	33.105
Superficie total red viaria	181.140
Superficie total	716.337

Sección segunda.-Regulación uso industrial/almacén.

Artículo 2.3. Regulación actividades.

1. Sólo se admitirán en el área ordenada establecimientos industriales o de almacenamiento cuyas actividades principales sean las siguientes:

- Depósito, guarda, almacenaje y manipulación de productos y mercancías ligadas a la industria, comercio, transporte u otros servicios terciarios así como su venta y distribución a otras entidades mercantiles. Se incluyen funciones ligadas a la actividad principal como reparación y guarda de los equipos y medios propios de la actividad.
- Asistencia y reparación de maquinaria y equipos, sin que éstos pierdan su naturaleza.
- Acopio y manipulación de contenedores.

2. Se autorizan expresamente procesos industriales ligeros como acabado y personalización de productos, operaciones de embalado y reembalado, etiquetado y conservación de mercancías en condiciones de frío.

3. Las actividades de asistencia y reparación se reducirán a aquellas ligadas al mantenimiento de vehículos automóviles o maquinaria auxiliar de transporte, asistencia a vehículos frigoríficos, servicios de lavado, ITV, etc.

4. Se admiten como usos complementarios del industrial almacén localizados en el mismo edificio o parcela el de oficinas anejo a la actividad, servicios propios y vivienda del personal encargado de seguridad y mantenimiento, si procede, y, en todo caso, en número no superior a una vivienda por parcela.

5. Para la clasificación de actividades según los conceptos de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1989, de Actividades Calificadas de la Generalidad Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 1.057, de 4 de mayo de 1989), así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1990 («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 1.288, de 20 de abril de 1990), que serán de aplicación simultánea con las determinaciones previstas por estas ordenanzas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.

Artículo 2.4. Caracterización entidades de producción.

Las actividades relacionadas con el uso industrial/almacén característico en la Z. A. L. vinculadas a la selección, manipulación y primera transformación y envasado de productos y, en general, las relacionadas con el almacenamiento, depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios terciarios, serán desarrollados por entidades de producción de los tipos siguientes:

1. Empresas de almacenamiento, cargadores y operadores logísticos ligados a operaciones de tráfico portuario, consolidación o fraccionamiento de cargas ligadas a la distribución, transitarios

e intermediadores en procesos de ruptura de carga bajo diferentes modos de transporte.

2. Empresas de carga completa, carga fraccionada, paquetería y mensajerías.

3. Otras empresas logísticas. Mantenimiento y alquiler de vehículos pesados.

4. Empresas de reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria utilizada en la Z. A. L.

Sección tercera.-Regulación usos terciarios.

Artículo 2.5. Clases de usos terciarios contemplados.

1. La tipología de usos terciarios permitida se integra dentro de las necesidades específicas de un área logística.

2. A los efectos de su regulación por estas ordenanzas los usos terciarios se dividen en servicios de comercio (TCO. 1 y TCO.2), alojamiento (THO.1). oficinas (TOF.2) y recreativos (TRE.1).

Artículo 2.6. Uso comercial.

1. Los establecimientos y actividades previstas por estas ordenanzas susceptibles de ser incluidas dentro del uso comercial. agrupadas por tipologías, son las siguientes:

- Actividades privadas de servicios personales. Cafeterías, restaurantes, farmacia, entidades bancarias, lavandería, peluquería, etc
- Comercio minorista para usuarios y empleados. Autoservicios, librería, papelería, expendidurías, supermercado, etc.
- Actividades auxiliares del transporte. Comercios de piezas y repuestos para el vehículo. exposición. venta o alquiler de vehículos preferentemente pesados.

2. Las actividades consideradas se ubicarán especialmente en el área de servicios múltiples (ASM), pudiendo asimismo disponerse en el área calificada como área de reserva patrimonial, en las edificaciones rehabilitadas en ella localizadas. siempre y cuando el plan especial de protección a desarrollar en dicha zona así lo contemple. En este último caso, quedarán expresamente excluidas las actividades auxiliares del transporte.

3. Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad y las oficinas de administración del establecimiento.

4. Se prohíbe expresamente la implantación de grandes superficies (TCO.3) así como centros comerciales (TCO 2) con superficies construidas superiores a 600 m² de techo.

5. Como usos complementarios se admite el uso residencial vinculado a la vivienda del titular del establecimiento o personal adscrito, siempre que la superficie útil de las piezas destinadas a usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil total del establecimiento.

Artículo 2.7. Uso hotelero.

1. La Z. A. L. podrá disponer de establecimiento hotelero al servicio de la actividad general, a disponer preferentemente en el área de servicios múltiples.

2. Como usos complementarios del . de alojamiento temporal se admiten los usos terciarios necesarios para el desarrollo de su actividad principal, incluso la vivienda del titular o director del establecimiento, siempre que la superficie útil de las piezas destinadas a usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil total del establecimiento.

Artículo 2.8. Uso de oficinas.

1. Se incluyen bajo este título los siguientes establecimientos y actividades previstas en este plan especial: Agencias de transporte y seguros, transitarios, operadores, cargadores, asesorías fiscales y contables, centro de informática, servicios ligados al transporte, entidades bancarias y centro de comunicaciones y aras de naturaleza similar.

2. Las oficinas podrán emplazarse en las zonas terciarias establecidas en este plan especial y en concreto en el área de servicios múltiples, y el área de reserva patrimonial en términos similares a lo

establecido en el artículo 2.6 para esta zona. Asimismo, en las áreas con uso industrial/almacén dominante se permite este uso siempre que se encuentre ligado al desarrollo de la actividad propia del establecimiento.

Artículo 2.9. Uso recreativo.

1. La Z. A. L. podrá disponer este uso bajo la modalidad TRE.1, limitado respecto a las actividades que en este concepto contemplan las NN. UU. del PGOU V. a salas de reunión y centro de conferencias a disponer en el área de servicios múltiples.
2. Se prohíben expresamente instalaciones con un aforo total superior a 300 plazas (TRE.2, 3 y 4).

Sección cuarta-Regulación usos residenciales.

Artículo 2.10. Concepto y clases de uso residencial.

1. La tipología de usos residenciales permitida corresponde a las modalidades dominantes en la zona en que se integra la actuación.
2. A los efectos de su regulación por estas ordenanzas los usos residenciales previstos corresponden a la modalidad unifamiliar (Run), como uso dominante dentro de la zona expresamente asignada, y como uso permitido en el resto de zonas para atender necesidades complementarias a la función básica a que se destinan, en los términos que para cada caso establecen las presentes ordenanzas.

Sección quinta.-Regulación usos dotacionales.

Artículo 2.11. Concepto y clases de usos dotacionales.

1. Se consideran como usos dotacionales a los efectos aquí regulados aquellos cuya función es la de proveer los servicios propios del área logística, así como las reservas mínimas que con este fin establece para las áreas industriales el anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Su titularidad puede ser pública o privada, teniendo carácter público los que determina el artículo 14 del anexo RPCV.
2. A los efectos de la regulación que de ellos se realiza en esta sección los usos dotacionales se dividen en sistema de zonas verdes y espacios libres, servicios generales y complementarios de la Z. A. L., y sistema viario.

Artículo 2.12. Sistema de zonas verdes y espacios libres.

1. El sistema de zonas verdes y espacios libres está compuesto por los terrenos de titularidad y destino público destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al cuidado y mejora de la calidad ambiental y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones. El sistema previsto en este plan especial es el que aparece delimitado en el plano de estructura y usos del suelo.
2. El sistema de zonas verdes y espacios libres estará compuesto por áreas forestadas o ajardinadas según los términos previstos en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para suelos industriales.
3. Se admitirá la ubicación de instalaciones deportivas al aire libre hasta en un 30 por ciento de la superficie del área ajardinada, permitiéndose construcciones en planta baja que no ocuparán más del 2 por ciento de la extensión del mismo con destino al mantenimiento y utilización de aquéllas.

Artículo 2.13. Servicios generales de la Z. A. L.

1. Los servicios comprenden las actividades realizadas en edificios o locales destinados a garantizar el correcto funcionamiento de la Z. A. L. y a satisfacer las diversas necesidades de los usuarios.

2. Los servicios considerados por estas ordenanzas son los siguientes:

- Administración.
Área de dirección de la sociedad gestora, Centro de Contratación de Cargas, Centro de comunicaciones, etc.
- Servicios públicos a las empresas.
Correos, telégrafos, teléfonos y télex.
- Servicios públicos básicos a los usuarios.
Centro sanitario, dispensario, oficina de empleo, equipamientos culturales y deportivos, aseos, vestuarios, etc.

- Servicios de mantenimiento y limpieza de instalaciones.
- Servicios de control y seguridad.

3. Asimismo, podrá albergar instalaciones de control y seguridad aduana y centro de control de cargas, instalaciones dependiente de servicios de la Administración vinculadas a la actividad característica, etc.

4. Se localizarán preferentemente en la zona destinada a área de servicios múltiples dentro de las manzanas C-2/D2 y E-2 con esta calificación, así como en las edificaciones actualmente existentes en el área de reserva patrimonial siempre y cuando el plan especial de protección a desarrollar en dicha zona así lo admita, una vez rehabilitadas y acondicionadas para su nuevo uso.

5. Las condiciones de las edificaciones destinadas a los servicios mencionados serán las necesarias para el adecuado cumplimiento de la función respectiva, debiendo garantizarse la no producción de impactos visuales ni agresiones estéticas.

Artículo 2.14. Sistema viario.

1. Se incluyen en este sistema la red básica encargada de la canalización y distribución interna de tráfico de la Z. A. L., así como la conexión con el acceso principal desde la V-30.
2. Está constituida por los ejes identificados en el plano de estructura de la red viaria como VD1, VD2, VD3 y VD4, y las intersecciones I1 e I2.

Capítulo 2. Desarrollo del plan especial.

Artículo 2.15. Instrumentos de ejecución.

1. Las previsiones contenidas en este plan especial se ejecutarán a través de uno o varios proyectos de urbanización que incluyan la totalidad del sector con la excepción de las zonas destinadas al área de reserva para implantación del futuro acceso ferroviario, y la zona residencial destinada a futuros realojos; y de los consiguientes proyectos de edificación.

2. La regulación específica de las condiciones urbanísticas, constructivas, de edificación y de uso pormenorizado del área calificada como reserva patrimonial en las manzanas C-2/D-2 y E-2, atendiendo a los aspectos patrimoniales y culturales que justifican su calificación, será objeto de un plan especial de protección sobre el ámbito delimitado para dicha zona.

3. De igual modo, deberá ser objeto de determinación concreta mediante la formulación de un plan especial de accesos, el trazado y características de las conexiones de la red viaria interna con los ejes viarios básicos de la zona en que se integra, teniendo carácter exclusivamente indicativo a expensas de su definición en dicho documento la ordenación propuesta para los mismos.

4. El desarrollo pormenorizado de la ordenación del área de servicios múltiples prevista en las manzanas C-2, D-2 y E-2, se establecerá mediante documento de ordenación diferida que tendrá como ámbito mínimo cada una de las manzanas delimitadas. De igual modo será objeto asimismo de desarrollo pormenorizado mediante documento de ordenación diferida la ordenación de la zona residencial destinada a futuros realojos prevista en el límite norte del sector en las manzanas R-1 y R-2.

5. La estructura parcelaria establecida por este plan especial podrá ser modificada mediante los correspondientes estudios de detalle, que tendrán como ámbito mínimo de aplicación una manzana completa. Tendrán por objeto la ordenación y reordenación de los volúmenes edificables en su ámbito objeto de determinación, permitiéndose la acumulación de los mismos, siempre que no supongan un incremento de la superficie edificable, ni aumento en el número de plantas sobre el máximo autorizado y no entren en contradicción con las determinaciones contenidas en estas ordenanzas.

Asimismo, podrán formularse estudios de detalle con la debida justificación técnica, para la modificación, adaptación o reajuste puntual de los elementos que integran el sistema viario.

Las determinaciones y documentación de los estudios de detalle serán las que establece el artículo 26 de la LRAU, y los artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

6. El proyecto de urbanización tendrá por objeto la definición técnica de las obras a realizar para el acondicionamiento del suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura necesarios, incluyendo cuando menos las infraestructuras y servicios de pavimentación, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado y evacuación de aguas pluviales, energía eléctrica, alumbrado público y jardinería.

Las determinaciones y documentación del proyecto de urbanización serán las establecidas en el artículo 34 de la LRAU, con la finalidad que en el mismo se expresa, y en los artículos 136 a 140 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. El documento a desarrollar estará constituido por un único documento integrado o como adición de proyectos parciales relativos a la ejecución de las diferentes unidades de obra, siempre y cuando queden adecuadamente garantizadas las condiciones de integración entre ellas.

7. Los proyectos de edificación tendrán por objeto la definición de las características generales de la edificación, precisando su localización y la definición de las obras a realizar con el grado de detalle suficiente para que puedan ser ejecutadas mediante la correcta aplicación de sus determinaciones.

La documentación a contener por estos proyectos estará en función del objetivo que se pretenda y de los requisitos que pudieran serles de aplicación por la normativa vigente. Como contenido documental mínimo, común a todos ellos, contarán con:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar. En ella se demostrará su aptitud y congruencia con la normativa vigente; se hará expresa referencia a la afección que la ejecución de las obras causará a la vía pública o a otras propiedades, en su caso, durante ejecución de las mismas, con expresión de los medios a emplear para paliar tales afecciones; también se referirá a los plazos de ejecución de las partes más significativas de la obra.

b) Planos. En los que se detallará la situación actual y las obras previstas, con todas las referencias precisas para su correcta interpretación y comprensión de lo proyectado.

c) Presupuesto de realización de las obras convenientemente desglosado y actualizado.

d) Programa de ejecución temporal.

8. El contenido específico de los proyectos de ejecución, así como las reglas de tramitación de los mismos, será objeto de desarrollo mediante ordenanza especial. En ausencia de ésta para los proyectos de edificación se observarán las siguientes reglas:

a) En obras de nueva planta, ampliación y reestructuración, podrá concederse licencia con el proyecto básico de los mismos, según definición contenida en el Real Decreto 2.512/1977, de 17 de junio.

b) Será requisito previo para la obtención de licencia de primera ocupación la presentación del proyecto de ejecución final de las obras.

c) Dados los objetivos generales de desarrollo de un centro de estas características, y con la finalidad de garantizar estos objetivos, previa a la concesión de la licencia, deberá ponerse en conocimiento de la sociedad gestora los términos generales que definan la actuación a realizar para su previa conformidad, o argumentación fundada de aquellos extremos que requiriesen de modificación. Transcurrido el plazo de 15 días desde su presentación se entenderá existe conformidad de la misma, procediéndose a la tramitación de la solicitud de licencia.

Artículo 2.16. Instrumentos de gestión.

1. El sistema de gestión adoptado para la ordenación del ámbito territorial objeto de este plan especial se establecerá en base al oportuno procedimiento expropiatorio o alternativamente acuerdo o convenio con los diferentes titulares de derechos afectados, sobre la base de las dos unidades de ejecución delimitadas para la totalidad del ámbito considerado con exclusión del área destinada a ETR-2 vinculado a la ejecución del nuevo acceso ferroviario al puerto.

2. Los instrumentos de gestión podrán tramitarse conjunta y simultáneamente, aunque siempre con diferenciación expresa documental y aprobatoria, con los instrumentos de ordenación a que se refieran, observándose en este caso los requisitos de tramitación, de entre los aplicables a uno y otro instrumento, que garanticen unas mejores condiciones de publicidad.

Capítulo 3. Régimen general del sector.

Artículo 2.17. Limitaciones generales.

En tanto no se apruebe definitivamente el proyecto de urbanización, el suelo objeto de este plan especial estará sujeto a las siguientes limitaciones:

a) No podrá ser urbanizado.

b) No podrá edificarse en él, salvo usos u obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución de los proyectos mencionados, con informe favorable previo de la Comisión Territorial de Urbanismo y compromiso del propietario inscrito en el Registro de la Propiedad, de demolerlo construido, sin derecho a indemnización cuando lo acordase el Excelentísimo Ayuntamiento.

c) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.

Artículo 2.18. Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

Para obtener licencia de obras de edificación en el sector objeto de ordenación, habrán de concurrir los siguientes requisitos:

a) Estar definitivamente aprobado el proyecto de urbanización que le afecte.

b) Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de servicios urbanísticas del sector con las generales del municipio.

c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Excelentísimo Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. En todo caso, el promotor constituirá aval suficiente ante el Excelentísimo Ayuntamiento para garantizar la terminación a su costa de tales obras de urbanización.

d) Que el peticionario de licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, constanding tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

Capítulo 4. Condiciones de urbanización.

Sección primera.-Sistema viario.

Artículo 2.19. Definición del sistema viario

1. Se entiende por sistema viario el conjunto de elementos y espacios públicos reservados a los usos propios de la circulación y transporte de personas y mercancías. Quedan excluidos de este concepto, en cuanto a lo estipulado en el presente capítulo, los accesos y conexiones generales objeto de determinación concreta en el plan especial de accesos a desarrollar.

2. El diseño de la red viaria del sector objeto de este plan especial se ajustará a los términos señalados en los planos de ordenación y a las disposiciones recogidas en este capítulo. No obstante, se admitirán en el proyecto definitivo de la red modificaciones puntuales de trazado siempre que exista justificación técnica y no entren en contradicción con la estructura general prevista por este documento.

Artículo 2.20. Clasificación de la red viaria

1. El sistema viario diseñado para el sector objeto de este plan especial se clasifica en red básica o primaria y red secundaria o de servicio.

2. La red básica o primaria tiene como funciones las de acceso y distribución de los tráficos generados y atraídos por el centro de transportes y consta de los viales denominados VD1, VD2, VD3 y VD4, de distribución interna a las diferentes zonas.

3. La red secundaria o de servicio tiene como función principal la de dotar de acceso rodado a la propiedad e incluye el resto de los viales proyectados.

Artículo 2.21. Condiciones de diseño.

1. Los parámetros indicativos de diseño en cada una de las vías que integran la red serán los que para cada una se establece en el plano de estructura de la red viaria. Las secciones tendrán como base una calzada de 12 m de ancho mínimo.

2. Caso de disponerse de aparcamiento en las áreas donde así se prevea, éste dispondrá de un ancho mínimo de 3 m.

3. Los trazados de las vías se ajustarán a los siguientes criterios:

a) Planta. El radio mínimo de las curvas será de 25 m; siendo facultativo el establecimiento de acuerdos, aunque en el caso que se proyecten se ajustarán a la velocidad específica de la curva circular según criterio establecido por la instrucción 3.I.I.C.

b) Alzado. La pendiente máxima será de un 4 por ciento, en tanto que los acuerdos verticales a proyectar permitirán una velocidad específica de 60 km/h, salvo en intersecciones, donde se estará a lo dispuesto por la instrucción correspondiente, fijándose una velocidad mínima de 30 km/h.

Artículo 2.22. Firmes y aceras.

1. Los firmes a disponer en la red viaria estarán constituidos por aglomerado asfáltico u hormigón. En todo caso, el tipo y espesor del mismo deberá ser justificado.

2. En aquellos lugares donde se encuentren previstas en los planos de ordenación de este plan especial se dispondrán aceras de un ancho no inferior a 1,50 m. Las aceras se situarán en distinto plano que las calzadas, con pendientes mínimas del 1,5 por ciento.

Artículo 2.23. Dársenas de aparcamiento.

Estos elementos están constituidos por los espacios de titularidad privada destinados a almacenamiento temporal de vehículos, previstos a este fin en este documento adosados a las naves del área logística.

Sección segunda.-Redes de servicios.

Artículo 2.24. Generalidades.

1. En general, todas las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir por espacios públicos no edificables. A estos efectos, podrán considerarse como espacios con servidumbre de uso público las dársenas de carga y descarga anejas a la red viaria

2. En los cruces de vías se dispondrán conductos para el alojamiento de las instalaciones, de forma que la ejecución de éstas en el tiempo no dé lugar a sucesivas reposiciones.

3. Todos los elementos principales de las diferentes redes de servicios se dispondrán en canalizaciones subterráneas. Se entiende por servicios a estos efectos las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y teléfonos.

Se exceptúan de esta regla los tramos finales de los tendidos telefónicos que, a lo largo de las dársenas de carga y descarga, podrán ser aéreos, grapados en fachada.

4. En cualquier caso, deberán resolverse las conexiones de cada uno de los servicios con los generales de la ciudad a los que conecten, previa comprobación de éstos; en caso contrario se buscará otro punto de conexión.

5. Los servicios regulados por estas ordenanzas comprenden las redes de:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Alumbrado público.
- Energía eléctrica.

6. Esta regulación tiene carácter provisional y deberá desarrollarse de manera pormenorizada en los términos que establezcan los pliegos de prescripciones técnicas generales del correspondiente proyecto de urbanización, y las especificaciones que en su caso fije el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia.

Artículo 2.25. Abastecimiento de agua.

1. Dotación. La dotación a establecer se determinará en base a un estudio de demanda que contemple las necesidades de centros similares a lo largo de los últimos años.

2. Caudales punta. La red de distribución deberá plantearse de tal forma que sea capaz de conducir los caudales punta más desfavorables, en las condiciones respectivas. Estas condiciones serán dos: La normal y la de emergencia derivada de la existencia de incendios.

En situación de emergencia se deberá comprobar la hipótesis más desfavorable de utilización de bocas de incendio que supongan el consumo de la reserva de emergencia. En esta situación, la red deberá conducir el caudal punta respectivo, pero la presión podrá descender hasta la correspondiente a 15 m.c.a. por encima del pavimento de las calzadas.

Se tomará para el dimensionamiento de la red un factor punta igual a 2,4 como mínimo.

3. Tipología de la red.

Considerando que ofrece las mayores garantías en el suministro y en la cobertura de las puntas de consumo, la estructura básica de la red será de tipo mallado, aunque se admite el establecimiento de ramales en fondo de saco para la cobertura de las áreas de localización más extrema.

4. Criterios de diseño.

La presión máxima de trabajo de la red no superará los 60 m.c.a. en tanto que la mínima se situará en el punto más desfavorable y en condiciones normales de servicio por encima de los 20 m.c.a.

El diámetro mínimo de las tuberías de la red de distribución será de 100 mm y el de las acometidas a la red de 3" de pulgada.

El material de las conducciones será del tipo que no pueda alterar la potabilidad del agua; recomendándose, en particular, el uso de tubos de fundición para diámetros inferiores a 300 mm.

5. Trazado de las canalizaciones.

La red se establecerá por espacios públicos no edificables o andenes de carga y descarga. En general, deberá discurrir por bandas; estableciéndose dos tuberías de servicio siempre que las condiciones de abastecimiento así lo impongan.

Los ramales en fondo de saco deberán incorporar en su extremo, una válvula de desagüe o una boca de riego. Si, respectivamente, aquél se encuentra en un punto bajo o alto del trazado.

Las conducciones se situarán necesariamente por encima de las canalizaciones de saneamiento y bajo las de luz, teléfono y gas.

El trazado de la red deberá estar señalizado y ser fácilmente localizable. En el acta de recepción provisional de las obras por parte del Excelentísimo Ayuntamiento, el promotor aportará plano a escala 1:1.000 indicativo del trazado real de la red, que se representará acotando distancias a alineaciones oficiales y profundidad respecto de la rasante oficial en cada cambio de dirección de las tuberías y, como mínimo, cada 50 m de recorrido.

6. Dispositivos y elementos complementarios.

a) Llaves de cierre: Se instalarán en los siguientes puntos de la red:

- En las arterias con separación máxima de 300 m, así como en las uniones de éstas con las tuberías de distribución.
- En el comienzo y final de cada tubería de alimentación.
- En el comienzo de los ramales acoplados a bocas de incendio y acometidas particulares.
- En general, se dispondrá en número de 2 3 en las derivaciones en T y cruces de conducciones, respectivamente. Las llaves se instalarán en los tramos de menor sección.

b) Ventosas: Se acoplarán en los puntos altos de los perfiles longitudinales de las tuberías. Asimismo, flanquearán a toda llave de cierre situada en un anticlinal de la red.

c) Llaves de desagüe: Se instalarán en los puntos más bajos de los sectores en los que se divida la red arterial. Las llaves evacuarán las aguas al alcantarillado.

d) Bocas de riego e incendio: Se instalarán a distancia máxima de 100 m en función del riesgo de incendio previsto para la zona. Asimismo, deberán cumplir lo dispuesto en la NBE-CPI.

Artículo 2.26. Saneamiento.

1. Tipología de la red y punto de vertido. La red de saneamiento se proyectará con tipología separativa, con vertido a elementos integrantes de la red general municipal con esta función. Las aguas residuales afluirán preferentemente al colector norte que discurre por la calle del Riu (VP 1041), en tanto que las aguas pluviales serán evacuadas a través de los colectores correspondientes, bien a la dársena del puerto, bien al azarbe existente junto al nuevo cauce del Turia.

2. Caudales de cálculo. Los caudales de aguas pluviales deben determinarse mediante procedimientos contrastados sobre series pluviográficas con información sobre cuantía y duración de precipitaciones reales. Para la determinación del chubasco de proyecto se considerarán las especificaciones que a este respecto dispone el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, así como las recomendaciones del estudio para la modelización de la red de colectores de la ciudad de Valencia y un período de retorno mínimo de 25 años.

Salvo justificación en contra, el caudal de agua residual se considerará igual al de abastecimiento. Podrá ser menor si una fracción del agua de abastecimiento se destina a riego u otros usos consuntivos, como puede ser la refrigeración por evaporación.

Las descargas de limpieza en los tramos no visitables de la red serán como mínimo de 20 l/seg.

La red de aguas negras se dimensionará en función del caudal de descarga, salvo en los colectores donde el residual fuese mayor, en los que se considerará éste. Es admisible la no superposición de descargas o la de éstas con el caudal ordinario de agua residual.

3. Criterios de diseño y dimensionamiento de la red. En general y siempre que ello sea posible, debe tenderse a garantizar el funcionamiento hidráulico por gravedad en los diferentes conductos.

La pendiente de los conductos que deban transportar aguas permanentes no debe exceder del 3 por ciento, pero, en cualquier caso, debe ser tal que la velocidad no sobrepase los 3 m/seg. con el caudal máximo de aguas permanentes. Resulta admisible para las conducciones habituales el que las aguas pluviales puedan superar este valor, mas no es recomendable que, aún con el carácter ocasional propio de estos casos, se superen los 5 m/seg. a sección llena.

La pendiente, por otro lado, no debe ser inferior a aquella que proporcione velocidades inferiores a 0,60 m/seg., para cualquiera de los regímenes de caudales. Esta condición obligará a colocar cámaras de descarga en las cabeceras de los primeros ramales de la red, por la frecuencia que se producen en ellos caudales muy bajos o nulos. Asimismo, en los tramos con pendientes reducidas resulta procedente incorporar cámaras de descarga que garanticen los caudales autolimpiantes requeridos para cada seccionado.

La adaptación del perfil longitudinal de las diferentes conducciones a las rasantes de la red viaria por las que discurren, debe producirse necesariamente mediante las oportunas obras especiales como pozos de registro, rápidos o transiciones. Los pozos de registro se dispondrán en todas las uniones entre conductos, cambios de orientación o singularidades de la red, así como en las alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

En el caso en que las diferencias de nivel entre tramos contiguos sean elevadas, se aconseja el diseño de rápidos con perfil adecuado para garantizar la amortiguación de la energía

4. Trazado de las conducciones. El trazado de las redes debe producirse necesariamente por espacios de carácter público o dársenas de carga y descarga. Cualquier eventual trazado por terrenos privados debe quedar sujeto en cualquier caso a la fijación de las oportunas servidumbres que permitan la observación periódica y el necesario mantenimiento de las redes.

Debe garantizarse la suavización de los acuerdos entre conducciones, de modo que el ángulo que formen las trazas no sea superior a 30°.

El radio de giro debe ser, al menos, de 5 veces el diámetro de la alcantarilla receptora, siendo preciso, en secciones importantes, el estudio de procedimientos especiales de sobreelevación o mayor pendiente, en los tramos en curva para compensar las pérdidas que tales elementos producen.

En acometidas de ramales a la red, el ángulo de llegada se recomienda que se sitúe entre 30° y 45° con la conducción receptora.

Por razones de mantenimiento, las conducciones tendrán un diámetro no menor de 40 cm.

La profundidad mínima de implantación de los diferentes elementos que constituyen la red será de 60 cm en aceras y de 100 cm en zonas que deban soportar cargas de tráfico rodado, a menos que se adopten medidas para aumentar su resistencia o se protejan adecuadamente.

5. Depuración y vertidos a la red. Se redactará ordenanza especial sobre condiciones y uso del alcantarillado. En tanto esto no suceda se cumplirán las condiciones establecidas en los artículos de las presentes ordenanzas, así como en la normativa municipal en vigor.

Artículo 2.27. Alumbrado público.

1. La red específica de alumbrado discurrirá por espacios públicos a través de canalizaciones subterráneas. Las fuentes de luz a emplear en las instalaciones de alumbrado vial serán lámparas homologadas por los servicios de alumbrado del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia

2. Los niveles de iluminación vial se establecerán en función de la jerarquización adoptada y los tráficos soportados en función de los criterios que en este sentido determinan igualmente los servicios de alumbrado del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia.

3. La altura mínima de montaje de los elementos de iluminación en viales será la que verifique las limitaciones impuestas por el peligro de deslumbramiento. Las alturas máximas se vendrán determinadas por los medios de conservación disponibles en el municipio.

Artículo 2.28. Energía eléctrica.

1. Dotaciones. La dotación mínima para usos complementarios y locales de 100 m² o fracción será de 10 kw. Para usos industriales y de almacenaje se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones.

2. Redes y centros de transformación. Las líneas de distribución serán subterráneas.

Los centros de transformación serán accesibles en todo momento desde la vía pública para camiones de hasta 3,5 Tm de carga. Las cotas de desagüe de los centros de transformación deberán quedar por encima de los niveles máximos de avenida.

Las casetas de transformación que no sean subterráneas deberán acondicionarse a la estética del conjunto, compaginando adecuadamente los criterios técnico-económicos con los estéticos en la elección de su emplazamiento.

Título III. Ordenanzas generales de la edificación.

Capítulo 1. Generalidades.

Artículo 3.1. Concepto, alcance y clases de condiciones generales de la edificación.

1. Las condiciones generales de la edificación contenidas en el presente título regulan las características que han de observar los diversos elementos que integran las edificaciones.

2. Su alcance se extiende a las obras de edificación que se realicen en la zona ordenada por este plan especial.

Estas condiciones tienen carácter general y quedan complementadas por las establecidas en las NN. UU. del PGOU de Valencia, en aquellos aspectos no recogidos expresamente y las descritas en el título IV. normas particulares de zona, de estas ordenanzas. Si en alguna de las normas particulares se estableciera alguna determinación más específica para una zona, prevalecerá ésta sobre las generales.

Artículo 3.2. Condiciones de la edificación.

Las construcciones a establecer en el ámbito de aplicación de este plan especial deberán cumplir en lo referente a parámetros de la

edificación y calidad ambiental lo establecido por las presentes ordenanzas en cuanto a:

- Condiciones de parcela. Dimensiones, emplazamiento de la edificación, ocupación, aprovechamiento y estética.
- Condiciones de forma y volumen de los edificios.
- Condiciones funcionales y de seguridad de la edificación,
- Dotación de aparcamientos, en las condiciones constructivas especiales que se regulan.

Capítulo 2. Condiciones de parcela.

Artículo 3.3. Dimensiones de la parcela.

1. Las dimensiones en cuanto a superficie, forma y frente de la parcela mínima edificable para cada zona y uso se encuentran establecidas en el título IV, normas particulares de zona, de estas ordenanzas.

2. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en este plan especial. siempre y cuando de ello se derivasen superficies de parcela inferiores a la superficie mínima que se establece en el título IV de estas ordenanzas en función de la zona en la que se encuentra.

3. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar sobre ellos, los lotes resultantes de una parcelación que sin licencia municipal, hubiera dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

4. El Excelentísimo Ayuntamiento o la sociedad gestora del centro podrá exigir al propietario de una parcela el cerramiento y señalamiento de sus lindes cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

5. En el caso que una parcela tenga más de un linde en contacto con vía o espacio libre público tendrá consideración de linde frontal en estas ordenanzas el que dé a la vía principal y, en todo caso, el que delimita la playa de carga y descarga o acceso de vehículos pesados.

6. La superficie de parcela se medirá según la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Artículo 3.4. Condiciones de emplazamiento en la parcela.

1. Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela y se definen en el título IV, normas particulares de zona, de estas ordenanzas. Para las manzanas asignadas al área logística y el área de servicios múltiples, en caso que se determine la alineación interior como límite de edificación, ésta necesariamente adquirirá el carácter de alineación de volumen en los términos que para este concepto establece el artículo 27 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Esta alineación de volumen, en el caso del área logística sólo podrá ser alterada mediante de desarrollo posterior de estudios de detalle con ámbito mínimo de manzana completa, siempre y cuando con la nueva alineación propuesta quede garantizado el movimiento de vehículos pesados fuera de la calzada de circulación.

2. Las alineaciones exteriores e interiores, estas últimas en los casos que proceda, de las parcelas edificables, serán las señaladas en el plano de alineaciones y estructura parcelaria de este plan especial.

3. Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio en las parcelas que albergan edificios destinados a usos terciarios, y a playas de carga y descarga, aparcamiento, o alojamiento de instalaciones técnicas vinculadas a la actividad, en las que se ubiquen pabellones de almacenaje, y no podrán ser objeto de construcciones o instalaciones, salvo las siguientes:

- En la totalidad de las parcelas:
 - Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación. (En las parcelas destinadas a pabellones de almacenaje serán preferentemente subterráneas.)
 - Casetas de servicio, control e instalaciones de infraestructura. Rampas y muelles.

- Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.
- Ocupación de los espacios libres de parcela por elementos salientes de las edificaciones en los términos admitidos por las presentes ordenanzas.
- Núcleos exteriores de escaleras de acceso.
- Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela.

- En parcelas con edificación ternaria.
 - Elementos constructivos propios de las instalaciones.
 - Excepcionalmente, cuando así lo establezcan las presentes ordenanzas, se permitirá la edificación en planta sótano con los usos y demás condiciones que se establezcan.

Artículo 3.5. Condiciones de ocupación de la parcela.

1. Se establecen en el título IV de estas ordenanzas para cada parcela en función de la zona en la que se encuentre y del uso a la que se destine.

2. No se considerarán cueto partes integrantes de la superficie construida del edificio y, por tanto, no se considerarán a efectos del cálculo de la edificabilidad:

- Los locales destinados a aparcamiento obligatorio, instalaciones técnicas de la edificación, casetas de control, muelles y rampas.
- Plantas de sótano.
- Soportales, pasajes de acceso y uso público, plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubieran en ellas, elementos ornamentales de cubierta y superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso.

3. Por contra, todos los cuerpos salientes según definición realizada en el artículo correspondiente de estas ordenanzas, computarán en su totalidad como superficie construida, fuere cual fuere su configuración.

Artículo 3.6. Aprovechamientos sobre la parcela.

1. Se establecen en el título IV de estas ordenanzas para cada parcela en función de la zona en la que se encuentre y del uso a la que se destine.

2. El cómputo del aprovechamiento de cada parcela edificable en estas ordenanzas se establece a través del coeficiente de edificabilidad neta en los términos definidos en el artículo 40 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

3. En las zonas donde se establezca la necesidad de un desarrollo posterior de la ordenación a través de estudios de detalle, la cuantificación de la edificabilidad se encontrará referida a superficie de manzana delimitada por sus alineaciones exteriores incluyendo en los casos que así proceda las dársenas de aparcamiento.

Capítulo 3. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Sección primera. De la composición de los edificios.

Artículo 3.7. Tipologías de la edificación.

Los tipos de edificación permitidos, relacionados con la estructura de usos establecida, se ajustarán a los que se definen a continuación:

- Manzanas con uso industrial/almacén dominante: Pabellones de almacenaje y naves industriales destinadas a conservación y almacenaje de mercancías.

Las naves industriales podrán disponer en su recinto edificado de bloques representativos destinados a oficinas, despachos, salas de recepción o cualesquiera otros que, dependiendo administrativamente del establecimiento, no se destinen a su actividad principal.

Asimismo, se permitirán todo tipo de construcciones accesorias a la nave, que resulten precisas para el mejor funcionamiento del establecimiento.

- Manzanas con usos terciarios relacionados con el transporte y servicios complementarios: Edificios singulares a definir en el correspondiente estudio de detalle, siguiendo las directrices establecidas en estas ordenanzas.

Artículo 3.8. Tipologías de la ordenación.

1. La ordenación física de la edificación se regula generalmente de forma global para cada una de las zonas, a fin de configurar una cierta homogeneidad tipológica que asegure la identidad formal de las áreas urbanas ordenadas.

Con este fin el presente plan especial contempla las siguientes tipologías de edificación según su disposición física respecto a la superficie ordenada.

a) Edificación según alineación de vial. Es aquella cuya fachada exterior se dispone superpuesta o retranqueada con el frontal de las parcelas a vía pública o a espacio libre público, desarrollándose el cuerpo construido entre linderos laterales y formando un frente continuo de calle.

Entre las variantes que admiten esta tipología, las contempladas por estas ordenanzas son como siguen:

- Edificación cerrada y adosada: Carece de fachada interior y se apoya en la colindante por uno o más de sus linderos laterales.

- Edificación retranqueada: Se establece un retranqueo obligatorio para la edificación respecto al lindero frontal de parcela. En el caso que la parcela recaiga a dos viales, el retranqueo no afecta necesariamente a los dos frentes de fachada.

b) Edificación abierta. Corresponde a la edificación que se encuentra exenta en el interior de la parcela, sin que, normalmente, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella.

En esta tipología se admiten las siguientes variedades:

- Edificación aislada: Ninguno de los planos de fachada de la edificación alcanza los linderos de la parcela.

-Edificación semiabierta: La totalidad o parte de una fachada se superpone al lindero frontal de la parcela.

c) Edificación de volumetría específica: La edificación no obedece a un tipo propiamente dicho, sino que se dispone de modo concreto para cada área, conjunto, manzana o parcela a través de una composición de volúmenes flexible, contenida y pormenorizada en un instrumento de ordenación complementario a este plan especial.

2. Los tipos de edificación definidos se ubicarán en las manzanas establecidas, siguiendo la ordenación física descrita a continuación:

a) Manzanas con uso industrial/almacén dominante exclusivo y pabellones de almacenaje y naves industriales:

Tipología I. Edificación según alineación de vial cerrada, adosada y retranqueada con dársenas de carga y descarga.

Se establece un retranqueo obligatorio de la fachada principal de la edificación; entendiéndose por fachada principal aquella que incorpora el acceso a la nave del tráfico rodado de tipo pesado.

Los restantes planos de fachada coincidirán con los linderos de parcela.

Tipología II. Edificación abierta y aislada con cerramiento unificado.

b) Manzanas con uso terciario dominante relacionado con el transporte y servicios complementarios: La tipología de edificación a adoptar según su ordenación física es como sigue:

Manzanas C-2/D-2 y E-2, destinadas a área de servicios múltiples, incluyendo área administrativa y de acogida de personal y área de atención al vehículo, configurada por edificación con volumetría específica, sujeta en su emplazamiento a las alineaciones interiores establecidas.

c) Manzanas con uso terciario dominante relacionado con servicios complementarios: Configurado por la edificación a desarrollar en las manzanas C-2/D-2 y E-2 como área de reserva patrimonial la tipología de edificación a adoptar aparece configurada por edificación con volumetría específica, a concretar por el plan especial de protección que sobre esta zona se formule.

d) Manzanas con uso residencial: Referida a las manzanas R-I y R-2, de ordenación diferida a través de estudios de detalle, la tipología de edificación a adoptar vendrá determinada en el correspondiente instrumento de desarrollo considerándose la edificación según alineación de vial como tipología preferente.

Artículo 3.91 Altura de los edificios.

1. Se establecen en el título IV de estas ordenanzas para cada parcela en función de la zona en la que se encuentre y del uso a la que se destine.

2. Para la determinación de la altura de los edificios se han utilizado unidades métricas y/o el número de plantas del edificio. En todo caso, los criterios a seguir para el establecimiento de la cota de referencia, origen para la medición de la altura de la edificación, serán los siguientes:

a) Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior de parcela o se encuentra retranqueada con dársenas de carga y descarga.

- Si la rasante de la calle o dársenas de carga y descarga tomada en la línea de edificación es tal que la diferencia de cotas entre los puntos extremos de fachada es < 1,50 m, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada

-Si por el contrario la diferencia es > 150 m, se dividirá la fachada en los trancas necesarios para que sea aplicable la regla anterior, tomando como cotas de referencia el punto medio de cada tramo.

b) Edificios de tipología abierta aislada o volumetría específica.

-La altura de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de planta que tenga la consideración de planta baja. En ningún caso la cota de planta baja podrá establecerse con una variación absoluta superior a 1,50 m con relación a la cota natural del terreno.

3. Los parámetros considerados para la determinación de la altura máxima de la edificación establecida en el título IV de estas ordenanzas son:

- Altura de cornisa máxima en metros.

- Máximo número de plantas.

4. Cuando se establezca la altura máxima de la edificación en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximas admisibles. Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima, salvo que las normas particulares de zona indiquen lo contrario.

Artículo 3.10. Plantas de los edificios.

1. Los valores de las alturas libres de las plantas bajas y de piso quedarán determinadas según zona y uso en las normas particulares de zona de estas ordenanzas.

2. Se admite de modo expreso la construcción de un máximo de dos entreplantas que se situarán tangentes o secantes, -en las condiciones de vuelo establecidas en el artículo 3.12.-, al plano frontal de la fachada, ocuparán la totalidad de la fachada con superficie construida no superior al 30 por ciento de la de la planta de la edificación y altura libre mínima de 2,50 m

Las entreplantas así definidas serán computables a efectos de la edificabilidad.

3. Salvo determinación contraria de las normas particulares de zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante se ajustará a los valores indicados a continuación:

a) En locales en que exista utilización permanente por personas será de 2,50 m. Esta altura sólo podrá ser inferior en áreas no superiores a un 5 por ciento de cada pieza habitable a causa de paso de jácenas u otros elementos constructivos, sin que pueda, en ningún caso, ser inferior a 2,30 m.

b) La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso terciario dominante, de 3 m en todas las plantas

Artículo 3.11. Edificación bajo rasante.

1. En plantas bajo rasante, la altura libre en ningún caso será inferior a 2,20 m, y de la planta a 2,50 m.

2. No se podrán instalar en plantas bajo rasante piezas habitables en sus diferentes modalidades.

3. Se computarán a todos los efectos como plantas sobre rasante aquellas cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a una distancia mayor o igual de 1,40 por encima de la cota de referencia.

4. La construcción de sótano, según tipologías de edificación, se atenderá a las limitaciones siguientes:

- a) Edificios de uso terciario enclavadas en el área de servicios múltiples. El número máximo de plantas de sótano será de 2, con un desnivel máximo entre piso de sótano más bajo y de planta baja de 6 m. Los usos a los que se destinarán las plantas definidas serán exclusivamente de aparcamiento de vehículos ligeros, almacén, actividades terciarias, e instalaciones técnicas de la edificación.
- b) Restantes edificios terciarios e industriales. Se permite la ejecución de una planta de sótano con un desnivel máximo entre piso de sótano y planta baja de 3 m. El sótano así definido sólo albergará instalaciones técnicas de la edificación y, cuando proceda, plazas de aparcamiento para vehículos ligeros.

Artículo 3.12. Salientes y entrantes del plano de fachada.

A) Edificación uso dominante terciario.

1. La separación entre balcones será como mínimo de 90 cm y entre miradores de 85 cm. Cuando el mirador se disponga en esquina será simétrico y el vano podrá tener una anchura de 5 m a cada lado, medidos desde aquélla.

2. En alineaciones de fachada coincidentes con la alineación exterior o retradas de ella sólo se autorizarán salientes de balcones, balconadas y miradores.

3. En alineaciones de fachada coincidentes con la alineación interior o retradas de ella se autorizarán, además, terrazas y cuerpos volados. En este caso la longitud máxima de su vuelo deberá ser tal que la separación entre edificios no sea inferior a 10 m. El vuelo máximo autorizado será de 1,50 m y en ningún caso rebasará la alineación exterior, salvo disposición expresa en sentido contrario contenida en las normas particulares de zona.

4. No podrán situarse salientes a una altura inferior a 5 m sobre la cota de referencia, en el caso de áreas transitables por vehículos, y de 3,40 m, si lo son únicamente por personas.

5. Los entrantes respecto de la línea de edificación y/o alineación de fachada deberán verificar las condiciones siguientes:

- a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada y, en ningún caso, superior a 3 m.
- b) La altura libre será como mínimo igual o mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

B) Edificación uso dominante industrial/almacén.

6. En pabellones de almacenaje o naves industriales, el plano de fachada en contacto con la banda de servicio destinada a playa de carga y descarga podrá incorporar cuerpos volados y marquesinas, con vuelos no mayores de 3 m. La altura máxima del voladizo sobre la rasante transitable por personas y vehículos será respectivamente 3,40 m y 5 m.

7. Podrán disponerse, asimismo, muelles a lo largo del plano de fachada señalado en el punto anterior. Su altura será de 1,10 m, salvo justificación contraria de carácter funcional.

8. Los elementos salientes a disponer en otros paramentos de fachada se ajustarán a lo dispuesto en el apartado A de este artículo.

Sección segunda.-De la estética de los edificios.

Artículo 3.13. Generalidades.

1. Las construcciones de toda clase habrán de adaptarse en lo básico al ambiente estético del conjunto del centro y, en concreto, de la zona donde vayan a ser ubicadas. La defensa de la imagen general de las instalaciones y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a áreas no edificadas, corresponde al municipio tanto a su Excelentísimo Ayuntamiento como a la sociedad gestora de la Z. A. L. como entidad colaboradora, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción del conjunto de las instalaciones deberá ser objeto de licencia o autorización, previa aceptación de la sociedad gestora en los términos establecidos en el artículo 2.15.

2. Estas ordenanzas no ampararán actuaciones que resulten antiestéticas, inconvenientes o lesivas para la imagen del sector objeto de sus determinaciones, las cuales se reputarán contrarias a la legalidad urbanística.

Artículo 3.14. Cerramientos.

1. Toda parcela dispondrá de cierre provisional hasta su edificación, con cerramiento estable sito en la alineación oficial, cuyo dimensionado y ejecución serán adecuados para garantizar su estabilidad y correctas condiciones de conservación, debiendo guardarse en su composición las debidas condiciones de dignidad y armonía con su entorno.

Se exceptúan de esta obligación aquellos sedares que, previa autorización municipal, se habiliten para usos provisionales como estacionamiento de vehículos, quioscos y similares: en la correspondiente autorización se impondrán las condiciones de adecuación que el solicitante habrá de implantar en el solar para el ejercicio del uso o actividad pretendido.

2. Se prohíbe el cierre de la superficie libre de parcela correspondiente a la playa de carga y descarga, comprendida entre la alineación exterior e interior de manzana de la edificación de uso industrial/ almacén definida según la tipología I.

3. Se admitirán cerramientos en aquellas parcelas susceptibles de albergar la edificación de uso industrial/almacén definida según la tipología II. Los cerramientos deberán tener un diseño unificado, como mínimo, en la totalidad de la manzana.

Capítulo 4. Condiciones funcionales y de seguridad de la edificación.

Artículo 3.15. Generalidades.

1. Las construcciones se proyectarán atendiendo a la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. Toda pieza habitable deberá ser exterior. Se exceptúan los pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y acondicionamiento de aire. En ningún caso se entenderá aplicable esta excepción a locales de recreo, reuniones y áreas de uso público en general.

Artículo 3.16. Compatibilidad de usos.

Para los usos previstos por estas ordenanzas susceptibles de generar impacto ambiental y, por tanto, sometidos a normas de regulación de compatibilidad de usos, se estará a lo dispuesto por los artículos 5.99 a 5.101 de las NN. UU. del PGOU de Valencia, la Ordenanza General de Vertidos del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, Reglamento de Actividades y demás disposiciones relacionadas.

Artículo 3.17. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la norma básica de la edificación NBE CPI/96 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Excelentísimo Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Todo local deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen las ordenanzas municipales de prevención de incendios.

4. Cuando una instalación no pueda alcanzar objetivamente, conforme a las normas vigentes, condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos, no subsanables, para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación y será decretado el cierre de la instalación y/o la erradicación del uso.

5. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótanos, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja.

Artículo 3.18. Instalaciones de protección contra incendios.

1. Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI/96 y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

2. Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

a) Extintores manuales.

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco o anhídrido carbónico), que, impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria. La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En oficina: Un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m² construidos ó fracción.

- En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada 200 m² o fracción.

- Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: Contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

- Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

- Los extintores portátiles serán de eficacia mínima 21A-113B y se colocarán de forma que ningún punto quede situado a más de 15 m en recorrido real de uno de ellos y se situarán en lugares visibles de fácil acceso y perfectamente señalizados.

- Se dispondrá, al menos, de un extintor móvil de carro de 25 o 50 kg de agente extintor por cada 5 extintores portátiles o fracción a partir de una superficie de 1.000 m² c en la zona de fabricación o almacenamiento.

b) Equipos de manguera.

Son instalaciones de extinción de incendios formadas por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

1. Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.

2. Conducción de diámetro mínimo 25 mm y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

3. Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 cm del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 kg/cm² (344 KPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las BIE de 45 mm de D. y 1,6 l/seg. para las de 25 mm de D. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retanqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina como sigue:

- Oficinas: En cada planta se instalará un equipo por cada 40 m o fracción de longitud de fachada principal

- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m de nave, situados a una distancia no superior a 40 m uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a 600 m². En cualquier caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma

- En las parcelas comprendidas entre 500 y 1.500 m² se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general de la actuación, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

- En todo caso prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Excelentísimo Ayuntamiento o administraciones competentes.

Artículo 3.19. Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atajeas que las conduzcan al alcantarillado destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada

2. En alcantarillado de tipo separativo. en ningún caso podrán conectarse los elementos de evacuación de aguas residuales a las bajantes o conductos de pluviales.

Artículo 3.20. Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de los criterios indicados en la ordenanza específica del Excelentísimo Ayuntamiento.

2. Deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de aparcamientos colectivos, talleres de reparación de vehículos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la acometida general o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales procedentes de las actividades relacionadas con el uso industrial/almacén permitidas por estas ordenanzas el sistema de vertido previo al alcantarillado debe cumplir las disposiciones legales vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Excelentísimo Ayuntamiento.

Artículo 3.21. Composición de las aguas residuales.

Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará o permitirá que se descargue o deposite al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

1. Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0 ° y 40 ° en el punto de descarga.

2. Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5 por ciento del límite inferior de explosividad.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: Gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, acetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

3. Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

4. Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma en el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: Basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos

del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares. En cuanto a los residuos sólidos y la recogida de basuras, los contenedores se situarán a la entrada de cada parcela debiendo preverse un espacio para ellos y dejando libre el espacio necesario para el acceso del vehículo de recogida de residuos.

5. Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

6. Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.

7. Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40 °.

8. Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro en la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor de índice de ph comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: Ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

9. Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el anexo número 2 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado anexo número 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

Á tal fin, se limitará en los vertidos en contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

10. Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o las personas encargadas de su funcionamiento.

11. La DBO (demanda bioquímica de oxígeno) en mg/l será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18 ° C. Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

12. Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las normas urbanísticas de las ordenanzas reguladoras vigentes.

Artículo 3.22. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la ley 38/1972, de 22 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» de 26 de diciembre de 1972) de protección del ambiente atmosférico y su reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero («Boletín Oficial del Estado» de 22 de abril de 1975) para la contaminación atmosférica producida por las industrias, y a lo especificado al respecto en él.

2. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

3. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las ordenanzas municipales específicas vigentes.

4. Los gases, humos, partículas y, en general, cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Artículo 3.23. Emisión de radioactividad Y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las ordenanzas que pudiere dictar el Excelentísimo Ayuntamiento.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 3.24 Emisión de ruidos.

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) según la norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las ordenanzas municipales específicas vigentes.

2. Los niveles de ruido serán en todo momento inferiores a los señalados como máximos en las citadas ordenanzas municipales.

Sobre este particular subsidiariamente se permitirá un índice máximo 45 decibelios (escala A) medidos en la parte exterior de las viviendas que se pudieran encontrar en las proximidades de la actuación.

Capítulo 5. Aparcamiento de vehículos. Sección primera-Condiciónes básicas y funcionales.

Artículo 3.25. Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así se prevea por estas ordenanzas por razón de uso dispondrán de espacio para aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos sobre vial o área destinada a este fin.

Artículo 3.26. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento los espacios expresamente reservados a este fin con las dimensiones mínimas según tipo de vehículo o usuario siguientes:

Tipo de vehículo	Longitud	Anchura
Automóviles	4,50	2,20
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales pesados	12	3,30

2. La superficie mínima obligatoria de aparcamiento en metros cuadrados, en el caso de automóviles, incluidas las áreas de acceso y maniobra, resultará de multiplicar por 20 el número de plazas necesarias.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Sección segunda.-Dotación mínima de aparcamientos.

Artículo 3.27. Dotación aparcamientos uso Indust./almacén.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m² o fracción superior a 50 m² de superficie destinada a oficinas vinculadas a la actividad productiva.

Artículo 3.28. Dotación aparcamientos usos comerciales.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 m² o fracción superior de superficie construida.

Artículo 3.29. Dotación aparcamientos usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 50 m² construidos de local o fracción superior, o por cada 3 habitaciones si resultase un número mayor. Se sujetará en todo caso a la legislación específica en la materia.

Artículo 3.30. Dotación aparcamiento en oficinas.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 m² o fracción superior a 50 m² de superficie construida en oficina.

Artículo 3.31. Dotación aparcamiento en usos recreativos.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 m² o fracción superior de superficie construida.

Título IV. Normas particulares de las zonas de calificación. urbanística.**Capítulo 1. Reglas para la aplicación de las condiciones particulares de zona.****Artículo 4.1. Concepto y ámbito de aplicación de las condiciones particulares.**

1. Las condiciones particulares sobre usos del suelo y edificación contenidas en este título son las que regulan, junto con la normativa general a la que hacen referencia los títulos II y III, los correspondientes parámetros en las zonas grafiadas en el plano de estructura y usos del suelo, descritas en el párrafo 3.º de este artículo.

2. Toda edificación de nueva planta cumplirá las condiciones de zona

3. Según las condiciones establecidas para la edificación y usos del suelo, el área ordenada por este plan especial se divide en las zonas que a continuación se indican:

- Zona 1. Área logística (AL).
- Zona 2. Área de servicios múltiples (ASM).
- Zona 3. Zona residencial destinada a futuros realojos (R).
- Zona 4. Área de reserva patrimonial (ARP).
- Zona 5. Sistema de zonas verdes.
- Zona 6. Sistema viario.

Capítulo 2. Zona 1. Área logística (AL).**Artículo 4.2. Ámbito territorial.**

La zona 1: Área logística (AL) comprende las manzanas, Al. A2, A3, A4, B1, B2, B4, F2 y G2, grafiadas bajo esta calificación en el plano de estructura y usos del suelo.

Artículo 4.3. Estructura de usos del suelo.

1. Uso dominante: Industrial/almacén (I/ALM) limitado a zonas de uso dominante industrial y almacén en las condiciones señaladas en el título II, capítulo 1.º, sección 2ª de estas ordenanzas.

2. Usos compatibles:

- Oficinas (TOF.2), vinculadas a la propia actividad.
- Servicios internos de las empresas.
- Locales de exposición o venta de vehículos, repuesto o maquinaria auxiliar (TCO.2).
- Aparcamiento (PAR).

Artículo 4.4. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones en cuanto a forma y superficie, que deben reunir las parcelas edificables son las que se indican a continuación.

- Serán rectangulares o trapezoidales, formarán poligonales resultantes de la composición de estas figuras geométricas.
- Las dimensiones del lindero frontal y superficie mínimas de , parcela y edificación, según las manzanas donde se ubican, serán, las señaladas a continuación.

Uso característico	Manzana	Sup. parcela (m ²)	Sup. suelo, edificable (m ²)
Transitarios	Al. B1	1.160	800
Operadores logísticos	A2, B2, F2, G2	1.560	1.200
Almacenamiento y uso múltiple	A3, A4, B4	1.360	1.000

Artículo 4.5. Normas sobre parcelaciones.

1. La parcelación propuesta tiene carácter indicativo, pudiendo ser modificada a través del preceptivo proyecto de parcelación a realizar por la entidad gestora, considerando las necesidades de los usuarios potenciales, para adecuación de los espacios comprendidos en cada una de las manzanas.

2. Los proyectos de parcelación asumirán las condiciones mínimas establecidas en el artículo anterior, salvo en el caso de que las necesidades manifestadas sean de todo incompatibles con las condiciones de parcela establecidas. En este último caso, la eventual modificación de las condiciones anteriores deberá afectar a manzanas completas.

Artículo 4.6. Tipología de los edificios.

1. Son admisibles las tipologías de edificación siguientes:

- Tipología I. Edificación según alineación de vial, cerrada y retranqueada con dársenas de carga y descarga en base a pabellones de almacenaje formados por una sola edificación o por módulos adosados.
- Tipología II. Edificación abierta y aislada en parcela individual con cerramiento unificado.

2. Cada manzana se desarrollará con edificaciones correspondientes a una sola tipología.

Artículo 4.7. Retranqueos y dársenas de caria y descarga.

1. En las manzanas en que así se establece, los planos de fachada principal de la edificación, entendiéndose por fachada principal la de acceso para el tráfico pesado recayente a la dársena de carga y descarga, dispondrán de un retranqueo mínimo respecto de las alineaciones exteriores de parcela de 18 m.

2. La superficie libre de parcela resultante de los retranqueos antes descritos define la dársena de carga y descarga de titularidad privada

3. La profundidad mínima de las dársenas de carga y descarga -retranqueo de la fachada principal de la edificación-, podrá ser modificada según las necesidades de los usuarios potenciales, siempre y cuando se actúe sobre manzana completa en los términos referidos en el artículo 3.4 y en la resultante se pueda estacionar en batería el vehículo pesado rígido tipo.

Artículo 4.8. Ocupación.

El coeficiente de ocupación podrá ser del ciento por ciento del área edificable de la parcela.

Artículo 4.9. Altura de la edificación.

1. Altura máxima de cornisa: 14 m medidos sobre rasante de muelle estándar (1,10 m sobre la cota de la banda de servicio).

2. Sobre la altura máxima de cornisa se permitirá un incremento de hasta un 15 por ciento por razones tecnológicas y constructivas.

Artículo 4.10. Entreplantas.

1. Se admite la construcción de entreplantas en las naves a proyectar en las condiciones establecidas en el artículo 3.10 de estas ordenanzas.

2. Las entreplantas serán destinadas a oficinas y otros usos complementarios de la actividad principal a desarrollar en la nave.

3. La superficie destinada a entreplanta no superará los 30 m²/ 100 m² de nave edificada, autorizándose expresamente las disposiciones siguientes:

- Una entreplanta rasante al plano de fachada con profundidad máxima de 5 m.
- Una entreplanta parcialmente en voladizo con fondo máximo de 8 m.
- Dos entreplantas con disposición ajustada a lo establecido en los casos anteriores.

Artículo 4.11. Cuerpos volados.

1. Se autoriza un vuelo normalizado de 3 m sobre la línea de fachada, así como la adopción de marquesinas de la misma entidad, siempre y cuando la misma se encuentre retranqueada una longitud superior respecto de la vía de servicio y se deje un gálibo libre de al menos 5 m, sobre rasante transitable por vehículos.

2. Los vuelos serán computables a efectos de edificabilidad, excepto las marquesinas.

Artículo 4.12. Muelles.

1. Las naves podrán disponer de muelle a lo largo de toda o parte de la fachada, retranqueado hacia el interior de la nave, con longitud, y distribución adecuada a las necesidades del usuario potencial.
2. Su altura será de 1,10 m, salvo justificación contraria de carácter funcional.

Artículo 4.13. Sótanos.

1. Se permite la ejecución de una planta de sótano en las condiciones señaladas por el artículo 3.11 de estas ordenanzas.
2. La planta de sótano podrá ocuparla totalidad de la parcela.
3. Se destinará exclusivamente a aparcamiento de vehículos ligeros e instalaciones técnicas de la edificación.

Artículo 4.14. Sistema de aparcamientos.

En materia de aparcamiento a disponer en el interior de las parcelas se estará a lo dispuesto por el título III, capítulo 5, de estas ordenanzas.

Artículo 4.15. Edificabilidad.

1. Los coeficientes de edificabilidad neta en m² t/ m² s y la edificabilidad total asignada a cada una de las manzanas integradas en el área logística son los siguientes:

Manzana	Coef. edificabilidad (m ² / m ²)	Edificabilidad total (m ² t)
A1	0,991	36.615
A2	0,969	34.022
A3	1,150	41.813
A4	0,959	31.753
131	0,964	31.357
B2	1,017	40.425
B4	0,957	36.032
F2	1,003	24.944
G2	1,150	38.518
Total área logística	1,018	315.478

2. Los coeficientes de edificabilidad adoptados se entenderán referidos a la totalidad de la superficie de parcela en los términos establecidos en el artículo 3.6.

Artículo 4.16. Condiciones estéticas.

1. Los planos de fachada de las edificaciones deberán guardar una cierta homogeneidad, en especial en alturas y vuelos, tendente a garantizar la armonía en conjunto.
2. Aunque el diseño y materiales a emplear en fachadas son libres, se prohíben de modo expreso las estridencias de colorido y forma.
3. Se prohíbe del cerramiento de parcela a lo largo del perímetro que limita la dársena de carga y descarga en las manzanas con edificación integrada por la tipología I.

Artículo 4.17. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle, cuyo ámbito mínimo de aplicación será el de una manzana completa, podrán ordenar los distintos espacios integrantes en la misma, manteniendo en todo caso las alineaciones exteriores establecidas por este plan especial, así como las condiciones generales en cuanto a parcela, edificación y demás parámetros generales aplicables a todo el ámbito del AL y particulares del área funcional a la que se asigne finalmente.
2. Se admite expresamente la adopción de criterios de ordenación que den lugar a:
 - División de las manzanas consideradas con objeto de adecuarlas a la funcionalidad que se les dote. Asignación de las manzanas resultantes a distintas áreas funcionales, siempre y cuando no exista solución de continuidad entre las nuevas zonas y las ya definidas por este plan especial.
 - Diseño de naves con profundidad distinta a la establecida por este documento siempre y cuando sean adecuadas a su funcionalidad específica.

- Posibilidad de adopción como tipología edificatoria alternativa a la correspondiente a nave aislada en parcela individual, en tanto no suponga interferencia alguna con la ordenación general proyectada, ni se oponga a la tipología dominante en la manzana.
- Suscripción de la banda destinada a dársenas de carga y descarga por otros espacios con la misma función siempre y cuando se garantice la ausencia de interferencias en la calzada y la dotación necesaria de aparcamiento para la función característica a la que se destina la manzana.

Artículo 4.18. Estudio previo a la edificación de una zona o manzana.

Podrán ser desarrollados para especificar las condiciones constructivas y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio de cada manzana del área logística.

Artículo 4.19. Proyectos de edificación. Condiciones específicas de tramitación.

Podrán tramitarse proyectos:

- a) Correspondientes a la totalidad de una manzana, desarrollable por fases.
- b) Proyectos en una parcela igual o superior a la mínima en los casos siguientes:

- Edificaciones aisladas, tanto de la tipología I como de la tipología II, siempre que se respeten las alineaciones y otros condicionantes del estudio previo a la edificación de la manzana correspondiente.
- Módulos adosables de la tipología I, de características definidas en un proyecto o anteproyecto unitario o en el estudio previo a la edificación de la manzana en que se ubique.

Capítulo 3. Zona 2. Area de servicios múltiples (ASM).

Artículo 4.20. Ambito territorial y desagregación funcional.

1. El área de servicios múltiples (ASM), comprende parcialmente las manzanas C2/D2 y E2 delimitadas en el plano de estructura urbana y usos del suelo bajo esta calificación.

2. Constará de dos elementos de funcionalidad y tipología diferenciadas a definir en sus parámetros concretos de disposición en planta mediante estudio de detalle elaborado específicamente para la determinación de cada una de estas áreas funcionales, en base a las actividades características que para esta zona se prevén según la agrupación de usos que se establece en el artículo siguiente atendiendo a los siguientes criterios.

- La manzana C2/D2 acogerá instalaciones ligadas al área de servicios personales (ASP) y área de servicios al vehículo (ASV), como subzonas diferenciadas y a ser posible en edificación independiente.
- La parte de la manzana E2 asignada a este uso albergará exclusivamente instalaciones vinculadas a las funciones propias de área de servicios personales (ASP).

Artículo 4.21. Estructura de usos del suelo.

1. La estructura de usos asignada a cada uno de los elementos funcionales que integran al ASM es como sigue:

I. Función de servicios personales área ASP Usos dominantes y compatibles:

- a) Terciario:
 - Comercial (TCO).
 - Hotelero (THOL).
 - Oficinas (TOF.2).
 - Recreativo (TRE).

- b) Dotacional:
 - Administrativo (DAD).
 - Servicios públicos a empresas y usuarios.
 - Servicios asistenciales a tripulaciones y usuarios.
 - Servicios de mantenimiento y limpieza de instalaciones.
 - Servicios de control y seguridad.

- c) Aparcamiento (PAR).
- II. Función de servicios al vehículo. Área ASV Usos dominantes y compatibles:

- a) Industrial/almacén (I/ALM): Talleres de reparaciones y neumáticos, áreas de asistencia a vehículos, Centro de Inspección Técnica de Vehículos (ITV), laboratorio de investigación.
- b) Terciario comercial (TCO): Exposición y venta de vehículos, alquiler de equipos, venta de piezas y repuestos, etc.

2. En la caracterización y regulación de los usos descritos se estará a lo dispuesto en el título II, capítulo 1.º de estas ordenanzas.

Artículo 4.22. Otros usos complementarios a los terciarios.

Se admite la posibilidad de incorporar un área residencial no mayor de 20 viviendas a disponer en el área de servicios múltiples, para alojamiento del personal empleado de carácter permanente vinculado a los usos considerados.

Artículo 4.23. Condiciones de parcelación.

a) Área ASP

En su desarrollo, a través de los oportunos estudios de detalle, serán éstos los que determinen la superficie de parcela edificable, en función del uso dominante que se asigne entre los aquí admitidos, sin que, en ningún caso, se supere la edificabilidad máxima asignada a la manzana y garantizando los parámetros mínimos que para cada uso individualizado determinan las NN. UU. del Plan General de Valencia.

b) Área ASV

Las condiciones en cuanto a forma y superficie que deben reunir las parcelas edificables son las siguientes:

- Serán rectangulares, trapeziales o formarán poligonales resultantes de la composición de estas figuras geométricas.
- Su superficie mínima será de 240 m², en tanto que la longitud de su linderero frontal no será inferior a 12 m.

Artículo 4.24. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) Área ASP

Tipología de la edificación: Una o varias edificaciones singulares por manzana con volumetría específica a definir en el correspondiente proyecto de edificación.

Ocupación de parcela: El espacio edificado no superará el 60 por ciento de la superficie de parcela C2/D2, y el 85 por ciento en la manzana E2. La edificación, en cualquier caso, deberá sujetarse en su emplazamiento a la delimitación del perímetro edificable establecido.

Altura de la edificación: El número de plantas sobre rasante será, como máximo, de 6 en la manzana E2, y de 3 en la C2/D2, en tanto que la altura de comisa no superará los 22 m en la manzana E2, y 11 m en manzana C2/D2.

La altura mínima de la planta baja será de 4,50 m, en tanto que los de las plantas de piso verificarán los límites establecidos en el artículo 3.10 de estas ordenanzas.

Los elementos emblemáticos de la Z. A. L. (hitos, torres, etc.), y los de carácter tecnológico podrán superar excepcionalmente la altura máxima establecida.

Sótanos: El número máximo de plantas de sótano será de 2 y se atenderán a las condiciones establecidas por el artículo 3.11 de estas ordenanzas. La superficie destinada a plantas de sótano podrá extenderse a la totalidad de la parcela.

Pórticos interiores: Se estará a lo dispuesto en las NN. UU. del Plan General de Valencia.

Voladizos. Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.12, edificios con uso dominante terciario, de estas ordenanzas.

b) Área ASV

Tipologías de la edificación: Similares a las establecidas en el artículo 4.6 de estas ordenanzas correspondientes al AL

Retranqueos: El plano de fachada principal guardará respecto de la alineación exterior de parcela un retranqueo mínimo de 10 m, en tanto que los restantes paramentos de la edificación podrán alcanzar los lindes de parcela correspondientes.

Ocupación de parcela El espacio edificado no superará el 80 por ciento de la superficie de parcela.

Altura de la edificación: El número máximo de plantas sobre rasante será de 2, fijándose una altura máxima de cornisa de 10 m, superable en un 15 por ciento por razones técnicas.

Entreplantas: Se admite la construcción de entreplantas en las condiciones señaladas por el artículo 4.10 de estas ordenanzas, correspondiente al AL
Cuerpos volados y plantas de sótano: Se estará a lo dispuesto en los artículos 4.11 y 4.13 de estas ordenanzas.

Artículo 4.25. Edificabilidad.

Se asigna un coeficiente de edificabilidad neta a cada una de las manzanas integradas en el área de servicios múltiples de:

- Edificabilidad máxima manzana C2/D2: 1.800 m²/m² de superficie total de parcela.
- Edificabilidad máxima en manzana E2: 5.100 m²/m² de superficie total de parcela.

Artículo 4.26. Condiciones estéticas.

A) Área ASP

- Se preservará la armonía en el conjunto de edificios a proyectar en la manzana.
- La edificación podrá disponer de elementos salientes en las fachadas en las condiciones establecidas en los artículos anteriores.
- La superficie de parcela libre de edificación deberá ser destinada preferentemente a la implantación de zonas ajardinadas, admitiéndose la instalación de hitos que singularicen la actuación.

Artículo 4.27. Sistemas de aparcamientos.

1. El área ASP podrá disponer en las plantas de sótano de aparcamiento definido en base a lo dispuesto por el título III de estas ordenanzas.

Artículo 4.28. Estudios de detalle.

Previo a su desarrollo, para la ordenación de las manzanas asignadas a esta zona será necesaria la redacción del oportuno estudio de detalle formulado en los términos que establece el artículo 26 de la LRAU, que contemple como mínimo los aspectos siguientes:

- Programa de usos y actividades.
- Parcelación de las manzanas sujeta a la distribución funcional establecida en el artículo 4.20 y 4.23 de estas ordenanzas.
- Ubicación de la edificación y distribución de su volumen.
- Ordenación de los espacios libres de edificación.

Capítulo 4. Zona 3. Zona residencial destinada a futuros realojos (R).

Artículo 4.29. Ambito territorial.

La zona 3 correspondiente al área reservada para uso residencial dominante que se desarrolla sobre la unidad de ejecución 2 en las manzanas delimitadas como R-1 y R-2 en el plano de estructura urbana y usos del suelo bajo esta calificación

Artículo 4.30. Estructura de usos del suelo.

1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial unifamiliar (Run).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos.

a) Terciarios.

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías b y c (Tco.1b, Tco. 1c), edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
- Terciarios (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).
- Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1.a y los Alm.1b hasta 250 m² de superficie.

c) Dotacionales.

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a abastecimientos (Dab), cementerio (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

-Edificios de uso exclusivo destinado a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no mencionados en el punto anterior, siempre y cuando resulten compatibles con el uso., dominante asignado.

4. El uso Par. 1, correspondiente a aparcamientos de uso privado podrá situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Pare. 1 b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre (Parc.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

5. El uso comercial compatible con la vivienda bajo la modalidad Tco.1a sólo podrá ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales).

Artículo 4.31. Edificabilidad y parámetros reguladores.

1. Se asigna un coeficiente de edificabilidad neta a cada una de las manzanas integradas en la zona de 0,6 m² t/m² s. La edificabilidad máxima asignada al conjunto no superará 20.898 m² t, correspondiendo 20.203 m² t a la edificabilidad máxima en las manzanas R-1 y R-2, y 695 m² t a la edificabilidad actual en el Casal de la Pau.

2. El edificio actual del Casal de la Pau se acondicionará para usos dotacionales, manteniendo su configuración y características y abordando las operaciones de consolidación y rehabilitación que procedan.

3. La ordenación a desarrollar en esta zona deberá preservar dicho edificio así como el perímetro mínimo delimitado en el plano de estructura urbana, que se destinará a zona verde o espacio libre ajardinado.

4. El número máximo de viviendas no podrá superar 75 viviendas en la manzana R-1, y 110 viviendas en la manzana R-2.

Artículo 4.32. Instrumentos de desarrollo.

1. Previo a su desarrollo, para la ordenación de las manzanas asignadas a esta zona será necesaria la redacción del oportuno estudio de detalle formulado en los términos que establece el artículo 26 de la LRAU, que contemple como mínimo los aspectos siguientes:

- Programa de usos y actividades.
- Parcelación de las manzanas sujeta a la regulación que para los parámetros mínimos se establecen en los artículos siguientes.
- Ubicación de la edificación y distribución de su volumen.
- Determinación de áreas de reserva para usos dotacionales adscritos a la zona.
- Ordenación de los espacios libres de edificación.

2. La reserva para usos dotacionales se establecerá en base a los términos previstos en la sección B del anexo del RPCV en relación con los estándares en áreas de uso residencial. Para el cómputo de los diferentes conceptos de aplicación, las determinaciones que en dicho articulado se establecen con referencia a la unidad sectorial, se entenderá aquí aplicada a la delimitación de zona que incluye las manzanas edificables delimitadas y sus vías de borde, así como el espacio libre de protección en el perímetro del Casal de la Pau.

3. Las alineaciones definidas para la red viaria podrán ser modificadas en los términos previstos en el artículo 100 del RPCV, manteniendo en todo caso el perímetro delimitado para la unidad y la compatibilidad justificada con las alineaciones exteriores actuales correspondientes a la zona norte colindante.

Artículo 4.33. Condiciones de parcelación.

1. La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.

2. Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud, y la forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 ° con la alineación exterior.

3. La profundidad edificable no podrá rebasar los 14 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.

4. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que para la calificación UFA.1 establecen las NN. UU. del Plan General de Valencia.

Artículo 4.34. Normas sobre parcelaciones.

Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros.

Artículo 4.35. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. El número máximo de plantas admitido es de dos, siendo la altura de cornisa máxima de la edificación 7 m.

2. Por encima de la altura de cornisa se admiten cubiertas inclinadas y otros elementos constructivos en los términos establecidos para la calificación UFA.1 por las NN. UU del Plan General de Valencia.

3. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia

4. Las restantes determinaciones constructivas corresponderán a las establecidas en cada caso por las NN. UU. del Plan General de Valencia para la calificación UFA.1.

Artículo 4.36. Condiciones estéticas.

1. El diseño a adoptar deberá garantizarla armonía para el conjunto de edificios a proyectar en cada manzana En la manzana R-1 la disposición de la edificación deberá mantener parámetros acordes con las de las zonas colindantes correspondientes a la subzona UFA.2 calificada en el Plan General de Valencia

2. La edificación podrá disponer de elementos salientes en las fachadas en las condiciones establecidas para la calificación UFA.1 por las NN. UU. del Plan General de Valencia

3. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 2,20 metros. Los cerramientos que recaigan a vía a espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

4. La superficie de parcela libre de edificación deberá ser destinada preferentemente a la implantación de zonas ajardinadas, admitiéndose aparcamiento al aire libre de uso privado en los términos referidos en el artículo 4.30.

Capítulo 5. Zona 4. Área de reserva patrimonial (ARP).

Artículo 4.37. Ámbito territorial.

Comprende las áreas delimitadas en el plano de estructura urbana y usos del suelo bajo esta calificación pertenecientes a las manzanas C-2/ D-2 y E-2. Dentro de ella se localiza el conjunto de edificaciones incluidas en el catálogo de elementos a proteger en el entorno de la senda de la Llorca que justifican su delimitación como zona de calificación urbanística

Artículo 4.38. Estructura de usos del suelo.

1. El uso global o dominante de esta zona es el de zona verde compuesta por áreas ajardinadas con las condiciones establecidas en el título II.

2. En las edificaciones existentes integrantes del catálogo de elementos a proteger dentro de esta zona, que aparecen delimitadas en el plano 2.3, de estructura urbana. Ámbitos de planeamiento y elementos estructurales del territorio, se admite el uso comercial, así como los usos dotacionales correspondientes a servicios genera-

les de la Z. A. L. en las condiciones establecidas en los artículos 2.6 y 2.13 de las presentes ordenanzas. Estarán sujetas al régimen de protección que se establece en apartados siguientes.

3. Se permiten otros usos no mencionados en el punto anterior siempre y cuando resulten compatibles con el uso dominante y las condiciones de protección de las edificaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 4.39. Edificabilidad y parámetros reguladores.

1. La edificabilidad máxima asignada al conjunto no superará 3.152 m² t, correspondientes al techo construido en las edificaciones que dentro de la zona se considera necesario mantener, incrementada ligeramente para permitir pequeñas ampliaciones necesarias para el acondicionamiento de las mismas a su función.

2. Las edificaciones integrantes del catálogo de elementos a proteger dentro de esta zona estarán sujetas al régimen de protección que aquí se establece, o que determine el Plan Especial de Protección a formular para esta zona.

Artículo 4.40. Régimen de protección de las edificaciones catalogadas.

1. En los términos que establece el artículo 95 del RPCV para el nivel de protección ambiental, así como el artículo 3.68 de las NN. UU. del PGOU V. para el nivel 3 de protección, en los edificios sujetos a protección dentro de la zona se podrán autorizar las obras de mantenimiento y conservación, así como la redistribución del espacio interno, manteniendo los aspectos estructurales y tipológicos, conservando la volumetría preexistente, los lenguajes y la composición en fachada.

2. En términos generales queda afectado el volumen principal de la casa y el patio posterior si existe. En los términos que para las edificaciones catalogadas cualesquiera sea la zona de calificación a la que pertenezcan se establece en artículos siguientes, se podrán realizar ampliaciones y adaptaciones del cuerpo edificado, así como intervenciones sobre la fachada, cubierta u otros elementos del edificio siempre autorizadas y reflejadas en el correspondiente proyecto arquitectónico.

Artículo 4.41. Instrumentos de desarrollo.

La regulación de las condiciones urbanísticas, constructivas, de edificación y de uso pormenorizado de la edificación existente, atendiendo a los aspectos patrimoniales y culturales que justifican su calificación, será objeto de un plan especial de protección a formular en este ámbito, recogiendo en dicho documento los criterios generales a establecer para el conjunto de los edificios previo al desarrollo de los correspondientes proyectos individualizados.

Artículo 4.42. Condiciones estéticas.

1. El diseño a adoptar deberá garantizar la armonía para el conjunto de edificios, en particular los cuerpos recayentes a la Senda de la Llorca y los espacios delanteros de las fachadas de acceso.

2. En general no serán admisibles cerramientos ajenos a las condiciones generales de carácter tradicional de los actualmente existentes. Las fachadas recayentes a la senda tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado mediante verjas o setos que no oculten el cuerpo de edificación.

3. Supeditado a las determinaciones que fije el plan especial de protección, caso de admitirse, la implantación de áreas para aparcamiento quedará limitada a espacios ajenos al entorno de la Senda de la Llorca, debiendo quedar enmascarados mediante apantallamiento vegetal. Sólo resultará admisible en dicho entorno la pequeña reserva asignable al personal estable al servicio de cada instalación disponiéndose en traseras de la edificación.

Capítulo 6. Zonas correspondientes al sistema de zonas verdes y viario.

Artículo 4.43. Ámbito.

Comprende las áreas delimitadas en el plano de estructura urbana y usos del suelo bajo cada una de estas calificaciones.

Artículo 4.44 Condiciones generales de uso y desarrollo.

Las propias de la función a que se destinan en los términos generales que contempla el título 11 para estos usos.

Capítulo 7. Condiciones generales de actuación sobre elementos o conjuntos de interés.

Artículo 4.45. Condiciones generales.

1. Independientemente de su localización, dentro de las distintas zonas de calificación urbanística definidas, los elementos catalogados aquí recogidos estarán sujetos a los regímenes generales de protección que para cada uno específicamente contempla la propuesta del Catálogo de Arquitectura Rural del Término Municipal de Valencia.

2. A estos efectos, dentro del ámbito ordenado, se contemplan los siguientes regímenes:

- Nivel de protección G para grupos de casas que configuran una estructura propia de esquemas rurales agrupados.

- Nivel de protección P correspondiente a masajes protegidos o de especial interés.

- Nivel de protección S correspondiente a edificios singulares con un valor intrínseco correspondiente a los edificios 10/87 Carretera de Roca, 5; y 11/26 Chalet del Doctor Bartual.

3. En relación con los edificios 10/87 Carretera de Roca, 5; y 11/26 Chalet del Doctor Bartual, en orden a garantizar una preservación efectiva de ambos elementos se deberá proceder a su traslado para nueva reubicación dentro del área de reserva patrimonial o zona de calificación urbanística adecuada, adoptando para ello las garantías técnicas y de procedimiento constructivo que resulten necesarios. A los efectos de recrear bajo un nuevo emplazamiento estos elementos, su nueva ubicación deberá ser expresamente establecida en el plan especial de protección a formular para esta zona, incluyendo en el caso del Chalet del Doctor Bartual, tanto edificios como elementos ornamentales y vegetales que configuran su entorno actual.

4. Será de aplicación el régimen de protección P al Casal de la Pau (ficha 18 del anejo 5 y plano 2.3 de estructura urbana. Ámbitos de planeamiento y elementos estructurales del territorio), siendo de aplicación el régimen de protección G de grupo a los restantes elementos delimitados.

Artículo 4.46. Regímenes de protección. Condiciones reguladoras.

En los edificios sujetos a los regímenes G y P. en los términos que establece el artículo 3.68 del PGOU para el nivel 3 de protección, se podrán autorizar las obras de mantenimiento y conservación, así como la redistribución del espacio interno, manteniendo los aspectos estructurales y tipológicos, conservando la volumetría preexistente, los lenguajes y la composición en fachada.

En términos generales queda afectado el volumen principal de la casa y el patio posterior si existe. Se podrán realizar ampliaciones, siempre autorizadas y reflejadas en el correspondiente proyecto arquitectónico, que mantengan una correcta sintaxis con el edificio principal, teniendo especial preocupación por conservar el perfil del edificio y el impacto del mismo en el paisaje, entendiéndose la agrupación como un valor cultural en estas arquitecturas rurales agrupadas, y teniendo especial cuidado en resolver los volúmenes posteriores que entregan al territorio agrario.

Previo dictamen de la Comisión de Patrimonio u órgano consultivo equivalente, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la intervención sobre la fachada, cubierta u otros elementos del edificio cuando, a instancia de la parte interesada, se presente un proyecto de fiel reconstrucción o remodelación, en el sentido de presentar un superior interés arquitectónico, en particular reconduciendo la composición y los elementos de fachada a su estado original que a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma eficaz a preservar los caracteres de dicho entorno, las dificultades constructivas que presente la restauración del elemento en cuestión, su valor arquitectónico intrínseco, la posibilidad de reconstruirla y el resultado que se ha dado en intervenciones análogas. Todo ello

como indican los apartados 2, 3, 4 y 5 del artículo 3.68 del PGOU de Valencia.

Título V. Intervención en la edificación y usos del suelo.

Capítulo 1.º Disposiciones en materia de licencias.

Artículo 5.1. Actos sometidos a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos que impliquen alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de las existentes, en los términos establecidos por la legislación de aplicación.
2. La sujeción previa a licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial objeto de este plan especial.
3. Los actos que se promuevan por órganos del estado o entidades de derecho público estarán igualmente sujetas a licencia municipal.
4. Los tipos de licencia que dan lugar a los actos referidos en el primer párrafo de este artículo se agrupan en licencias urbanísticas de:
 - a) Parcelación.
 - b) Obras de urbanización.
 - c) Obras de edificación.
 - d) Ocupación.
 - e) Actividades e instalaciones.
 - t) Otras actuaciones urbanísticas.
 - g) Usos y obras de carácter provisional.

Artículo 5.2. Licencias de parcelación.

1. Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en el ámbito territorial de este plan especial. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en el artículo 82 LRAU.
2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada línea original y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el plan les asigna, y, en su caso, aptas para la edificación.
 - b) Planos de estado actual a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originales representadas en el parcelado oficial, las edificaciones y arboladas existentes y los usos de los terrenos.
 - c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por estas ordenanzas.
3. La licencia de parcelación anterior autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Artículo 5.3. Licencias de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, bien como documento integrado o como adición de proyectos parciales relativos a la ejecución de las diferentes unidades de obra, siempre y cuando queden adecuadamente garantizadas las condiciones de integración entre ellas.
2. Será necesaria la previa licencia para obras de urbanización de carácter complementario, parcial o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento.

Artículo 5.4. Licencias de obras de edificación.

1. Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:
 - a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.
 - b) Las obras de demolición.
 - c) Las obras de reforma de los edificios.
 - d) Las obras menores.

2. La transmisión de licencias de obra deberá comunicarse, por escrito al Excelentísimo Ayuntamiento, así como a la sociedad gestora. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente.
3. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 5.5. Licencias de ocupación

1. A los efectos de estas ordenanzas están sujetas a previa licencia la ocupación de los edificios, tanto de carácter público como privado, así como las modificaciones objetivas (ampliación, reforma, alteraciones) y subjetivas (traspasos y cambios de titularidad).
2. La reglamentación específica de estas licencias se regirá por las ordenanzas municipales.

Artículo 5.6. Licencias de actividades e instalaciones.

1. A los efectos de estas ordenanzas, están sujetas a previa licencia la instalación y funcionamiento de las actividades señaladas en este plan especial, tanto públicas como privadas, así como las modificaciones objetivas (ampliación, reforma Y alteraciones) y subjetivas (traspasos, cambios de titularidad).
2. La reglamentación específica de estas licencias se regirá por las ordenanzas municipales, y lo dispuesto en el Reglamento de Actividades y demás disposiciones de aplicación.

Artículo 5.7. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

1. A efectos de estas ordenanzas, se encienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos o formas de afección del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los subgrupos siguientes:
 - a) Obras civiles singulares: Se entienden portales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes u otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyecto de urbanización o edificación.
 - b) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
- Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidos los de construcción de piscinas y apertura de pozos.
- Acondicionamiento de espacios libres de parcela y ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos y modificación de los existentes.
- Implantación fija de casas prefabricadas, desmontables y similares.
- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o edificación.
- Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos o gaseosos.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones sobre viario o espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, etc.

- c) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente:

- Vallados de obras y solares
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y catas.
- Instalación de espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos.

3. Para las actuaciones urbanísticas recogidas en los párrafos b y c que supongan utilización de espacio de dominio público deberá solicitarse la oportuna autorización de policía o concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuna por aprovechamiento de espacio de dominio público

4. Los proyectos de actos referidos en este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas ordenanzas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

Artículo 5.8. Licencias de obras y usos de naturaleza provisional.

1. El Excelentísimo Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución del plan especial, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, previo informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordase el Excelentísimo Ayuntamiento sin derecho alguno a indemnización.

2. La licencia sólo podrá concederse si concurre uno de los factores siguientes:

- a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas de la obra a realizar, sea por su livianidad, carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera, su provisionalidad.
- b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquélla sólo han de servir para suceso o período concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

3. Consecuentemente con lo que antecede, la autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivará de la propia naturaleza o uso solicitado.

4. A los efectos de garantizar la ausencia de costes para la Corporación, en el caso que realizada la obra o instalado el uso el interesado no efectuase la demolición o erradicación cuando lo acordase la Corporación, se valorará el coste de dicha demolición o erradicación, pudiendo exigir al interesado la presentación de aval por la cuantía resultante antes de la autorización y ello sin perjuicio de su deber de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se realice la demolición.

5. Las licencias concedidas no entrarán en vigor sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

Artículo 5.9. Procedimiento para la concesión de licencias.

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local y, en especial, a lo establecido por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y por estas ordenanzas.

2. En materia de licencias de instalaciones de actividades registrarán las ordenanzas de usos y actividades que disponga el Excelentísimo Ayuntamiento, en tanto que en materia de obras será de aplicación la Ordenanza de Tramitación de Licencias.

Artículo 5.10. Eficacia de las licencias.

1. Caducidad.

- a) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la expedición del documento si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

b) Caducarán las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuación por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior

c) Las licencias de obra de nueva planta caducarán, además, si, transcurrido el plazo de un año desde la expedición de las mismas, no se hubiese terminado la estructura de la edificación.

d) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo será como máximo de un año, sin perjuicio de lo que disponga la ordenanza municipal correspondiente.

e) Por causa justificada, y por una sola vez podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al de su validez, siempre que se solicite antes de transcurrido dicho plazo.

f) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo de prórroga, en su caso, salvo causa probada de fuerza mayor. No obstante, para que la caducidad produzca efectos, deberá ser declarada expresamente por la Corporación, previa audiencia del interesado.

g) La caducidad de una licencia no obsta de derecho del titular a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

2. Pérdida de la eficacia de las licencias.

a) Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas.

b) Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a las que de conformidad con las normas aplicables estuviesen subordinadas.

3. La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de reponer, a requerimiento del Excelentísimo Ayuntamiento, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquéllas, en el plazo que se señale, siempre que no hubiese solicitado nueva licencia en el plazo de tres meses desde la declaración de extinción de la primera.

En las licencias de actividades, la extinción de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

Capítulo 2.º Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos. Infracciones.

Artículo 5.11. Regulación.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Excelentísimo Ayuntamiento podrá ejercer su competencia esa orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, en exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar; en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público y al cumplimiento de las disposiciones vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que procede por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus haberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

4. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará, por parte del Excelentísimo Ayuntamiento, la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a que diera lugar.

Artículo 5.12. Infracciones urbanísticas.

La vulneración de las determinaciones establecidas en las presentes ordenanzas, así como de la demás normativa urbanística en vigor, tendrá la consideración de infracción urbanística y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística, con independencia de las órdenes de ejecución o suspensión que dichas actuaciones pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos normativos indicados.

Valencia, diciembre de mil novecientos noventa y nueve.-El técnico director del equipo redactor, Angel Luis Cayuela Prieto.