

**Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio  
Servicio Territorial de Urbanismo**

*Anuncio de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio sobre aprobación definitiva del Plan Especial de la ZAL del Puerto de Valencia (expediente 20180274).*

## ANUNCIO

En referencia al Plan Especial de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de València, que fue remitido por la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, se destacan los siguientes:

## ANTECEDENTES

## UNO. ANTECEDENTES DEL PLAN ESPECIAL

Con carácter general, en cuanto a los antecedentes previos a la formulación del presente Plan Especial, cabe remitirse a los antecedentes detallados que constan en el apartado 2 del Documento I.1 del Plan Especial. De dichos antecedentes, se destacan los que se relacionan a continuación.

Aprobación, por resolución del entonces conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 23 de julio de 1998, del Plan Especial de Ampliación del Patrimonio Público del Suelo de la Generalitat Valenciana para el desarrollo de una Zona de Actividades Logísticas en la zona de La Punta del término municipal de València.

Aprobación, por resolución del entonces conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 23 de diciembre de 1999, del Plan Especial modificativo del Plan General de València, con expediente de homologación, para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de València. En desarrollo de este plan, las obras de urbanización de la unidad de ejecución UE-1 finalizaron en fecha 15 de noviembre de 2005.

Aprobación, por resolución del entonces conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 6 de febrero de 2006, del Plan Especial de la Senda de Llorca y su Entorno y el PRIM de las manzanas C2, D2 y E2 de València.

Se produce una primera anulación del Plan Especial aprobado, mediante sentencia del Tribunal Supremo (Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo), de 17 de junio de 2009. El motivo de la estimación del recurso de casación es la no emisión del informe de la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, previsto en los arts. 112 y 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Más adelante, se produce una segunda anulación del Plan Especial, mediante sentencia núm. 303 de la Sección Primera, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, de 13 de marzo de 2013. Se indica que, aun habiéndose aportado el informe de la Demarcación de Costas, debe tramitarse ex novo el plan anulado de acuerdo con las nuevas exigencias normativas, tanto urbanísticas como medioambientales vigentes.

## DOS. TRAMITACIÓN

En fecha 17 de diciembre de 2014, se efectúa la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica de un nuevo Plan Especial, que ahora se analiza, formulado por la entonces Dirección General de Transportes y Logística, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2015, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable, en el procedimiento simplificado, respecto al Plan Especial de referencia. Este informe se publicó en el DOCV núm. 7563, de fecha 3 de julio de 2015.

Se publicó el anuncio de información pública del Plan Especial y sus estudios complementarios en el DOGV núm. 8081, de fecha 11 de julio de 2017, en el diario "Levante", de fecha 19 de julio de 2017, y en el diario "Las Provincias", de fecha 19 de julio de 2017. Mediante un nuevo anuncio, en el DOGV núm. 8091, de fecha 25 de julio de 2017, se amplía el plazo de información pública, que inicialmente se fijó hasta el día 15 de septiembre de 2017, fijando su finalización el día 30 de septiembre de 2017.

Durante el período de información pública y consultas se presentaron 145 alegaciones e informes sectoriales. El órgano promotor del plan elabora un informe sobre las alegaciones e informes presentados en el trámite de información pública, de fecha 20 de septiembre de 2018.

Mediante resolución del director general de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, de fecha 22 de octubre de 2018, se aprueba provisionalmente el Plan Especial para el desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de València. Mediante comunicación de la citada dirección general, de fecha 22 de octubre de 2018, presentada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, se solicita la aprobación definitiva del Plan Especial.

Mediante oficio del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 13 de noviembre de 2018, se realiza un requerimiento de documentación al órgano promotor del Plan Especial y se da traslado del informe emitido por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de esa misma fecha. En fecha 19 de noviembre de 2018 se remite al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la documentación requerida y una respuesta al citado informe, todo ello aprobado por resolución del director general de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, de la misma fecha. Posteriormente, en fecha 26 de noviembre de 2018, se presenta en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia el texto refundido del Plan Especial.

## TRES. DOCUMENTACIÓN

El Plan Especial incluye los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, ordenanzas, catálogo, planos de información, planos de ordenación, documento de análisis ambiental, estudio de integración paisajística, estudio de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica y estudios complementarios relativos a carreteras, ferrocarriles, aeronáutica, recursos hídricos, inundabilidad, acústica, movilidad, urbanización e igualdad de género.

## CUATRO. OBJETO Y DETERMINACIONES

El objeto del Plan Especial es la creación de un centro logístico adyacente al Puerto de València donde concentrar actividades y servicios que confieran valor añadido a las mercancías relacionadas con el tráfico marítimo internacional. Se trata de un área destinada al desarrollo de actividades de almacenamiento, distribución y ensamblaje de mercancías, componentes industriales, materiales y cualquier tipo de productos vinculados, en su mayor parte, con el tráfico marítimo.

La ZAL del Puerto de Valencia está situada al sur del núcleo urbano de València y se encuentra delimitada por los siguientes elementos: al norte, por el suelo urbano de Nazaret; al sur, por el nuevo cauce del río Turia; al este, por la zona de servicio del Puerto; y, al oeste, por el barrio de Pinedo, la Avenida Jesús Morante Borrás y la línea férrea Valencia-Tarragona. La delimitación del ámbito del Plan Especial se configura con referencias del territorio como son las infraestructuras que discurren por la zona y con referencias de planeamiento urbanístico constituidas por la clasificación y calificación de las zonas urbanísticas colindantes. El límite del plan se ajusta a la delimitación de la zona de servicios del Puerto de València. Los terrenos están clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana vigente como suelo no urbanizable de protección agrícola (PA-1).

El ámbito de actuación tiene una buena accesibilidad por importantes vías de comunicación, como son la V-15, V-30, N-335 (vía de penetración al Puerto) y CV-5010.

La superficie del sector es de 772.961,17 m<sup>2</sup>s; descontando la red primaria ya afecta a su destino incluida en el sector, se obtiene una superficie computable del sector de 613.313,74 m<sup>2</sup>s.

En el estado actual, el ámbito está completamente urbanizado. Y la unidad de ejecución UE-2, de uso residencial, además, está consolidada por la edificación, excepto las parcelas R 1.1, R-1.2 y R-1.3.

Se proponen una serie de medidas para mejorar la integración de la actuación en el territorio, tanto en el propio ámbito del sector como en su entorno, que, con carácter general, se estructuran en las siguientes actuaciones:

- Medidas correctoras en el ámbito situado entre la zona logística y la zona residencial.
- Actuaciones de integración paisajística de la actuación, que se definen en el estudio de integración paisajística.
- Medidas de mejora de la movilidad: transformar el carril bici CR-500 en un corredor verde; incrementar su anchura, con un mínimo de 10 y 15 m, cuando sea posible; nuevo tramo de carril bici de conexión con el futuro Parque de Desembocadura en Nazaret; accesibilidad a la zona verde constituida por el Área de Reserva Patrimonial de la ZAL; continuidad de la comunicación no motorizada de la Avenida Jesús Morante Borrás mediante paso inferior de las vías.

Se resumen a continuación las determinaciones principales de la ordenación estructural propuesta en el Plan Especial:

- En materia de infraestructura verde, cabe destacar la potenciación de un corredor verde que permita la conexión entre la ciudad y la zona litoral sur del término municipal; este tramo forma parte de la Vía Litoral, que se propone en el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (en adelante, PATIVEL), aprobado por el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell. Y, a una escala más urbana, se integra en la infraestructura verde la zona denominada Área de Reserva Patrimonial que está incluida en el ámbito del Plan Especial.

- La red primaria está constituida por las infraestructuras de comunicación principales (autovía V-15, acceso sur al Puerto, acceso ferroviario al puerto) y por zonas verdes situadas entre la zona logística y la zona residencial, y en el corredor verde que discurre junto a la V-15.

- El ámbito del Plan Especial constituye, a efectos de las zonas de ordenación estructural, una zona urbanizada de uso dominante industrial, que se denomina Zona de Actividades Logísticas (I AL/ ZUR-IN3). Y se fijan las siguientes edificabilidades máximas:

Edificabilidad máxima industrial.....	341.616 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad máxima residencial.....	34.161 m <sup>2</sup> t

En la zona residencial se fija un número máximo de 185 viviendas. La ordenación y parámetros urbanísticos del Área de Servicios Múltiples, de carácter terciario, se remite al Plan Especial de la Senda de Llorca y su Entorno y Plan de Reforma Interior de Mejora de las manzanas C2, D2 y E2.

- Se establece como criterio general de delimitación de áreas de reparto el regulado en el art. 76 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), relativo a que cada parcela sujeta a actuación aislada forma su propia área de reparto; en este caso, no procede incluir el ámbito vial de servicio, puesto que no es necesario para dotar a las parcelas de la condición de solar, dado que los viales ya están cedidos y urbanizados.

Se resumen a continuación las determinaciones principales de la ordenación pormenorizada propuesta en el Plan Especial:

- En la red secundaria, se califican 3 equipamientos destinados a uso dotacional múltiple en la zona residencial, que corresponden a 3 edificaciones protegidas.
- Se definen las diferentes subzonas, siendo las principales las siguientes:
  - Áreas Logísticas (IND-3)
  - Área de Reserva Patrimonial (ARP)
  - Área de Servicios Múltiples (ASM)
  - Vivienda unifamiliar tipo Casas de Poble (UFA-1)
- Las superficies de las distintas calificaciones urbanísticas se resumen en la siguiente tabla:

<b>USO GLOBAL INDUSTRIAL (IND) / ALMACÉN (ALM)</b>	
<b>(I AL/ ZUR-IN3) Zona de Actividades Logísticas</b>	<b>613.313,74 m<sup>2</sup> suelo</b>
<b>ÁMBITO ORDENACIÓN PORMENORIZADA - CALIFICACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	
(IND-3) Áreas Logísticas	307.976,79 m <sup>2</sup> suelo
(UFA-1) Subzona UFA-1 Vivienda unifamiliar tipo "Casas de Poble"	20.111,33 m <sup>2</sup> suelo
(ASM) Área de Servicios Múltiples	32.009,80 m <sup>2</sup> suelo
(ARP) Área de Reserva Patrimonial	29.482,15 m <sup>2</sup> suelo
(SQM) Red Secundaria de Equipamientos: Dotacional - Múltiple	2.748,97 m <sup>2</sup> suelo
(EL) Sistema Local de Espacios Libres	41.401,48 m <sup>2</sup> suelo
(RV-4) Sistema Local de Red Viana. Vía Urbana	179.195,46 m <sup>2</sup> suelo
(IS-2/SQI) Sistema Local de Infraestructuras Básicas y de Servicios. Suministro de Energía Eléctrica	387,76 m <sup>2</sup> suelo

El Área de Reserva Patrimonial mantiene las determinaciones urbanísticas aprobadas para esta zona en el Plan Especial de la Senda de Llorá y su Entorno; conviene destacar que en la denominada Área de Reserva Patrimonial, se incluyen dos zonas que tienen la calificación urbanística de zona verde (sistema local de espacios libres, según el PGOU de València) en el Plan Especial citado, al que se remite el plan que se está analizando; la superficie de estas zonas verdes es 26.049 m<sup>2</sup>s. El objetivo de esta actuación es la protección y preservación patrimonial de los elementos de interés cultural y paisajístico existentes en la Senda de Llorá. Se ha elaborado un proyecto de desarrollo del Área de Reserva Patrimonial que se centra en la restauración y puesta en valor de la Senda de Llorá, en torno a la cual se desarrolla un programa cultural, de ocio y de servicios.

El Área de Servicios Múltiples mantiene las determinaciones urbanísticas aprobadas para esta zona en el Plan de Reforma Interior de Mejora de las manzanas C2, D2 y E2; su objetivo es la mejora de las condiciones ambientales del entorno y en ella está prevista que se implanten los servicios generales de la ZAL.

Se propone el sistema de gestión directa, a través de un programa de actuación integrada, tal como se regula en los arts. 113.1 y 117 de la LOTUP, cuya finalidad es la de ejecutar las obras complementarias de urbanización previstas en el Plan Especial. En síntesis, estas actuaciones son: actuaciones necesarias para la recepción de las obras (reparación y puesta a punto de las obras existentes); actuaciones en el Área de Reserva Patrimonial (ARP) previstas en el Plan Especial de la Senda de Llorá; actuaciones de mejora paisajística; apantallamiento acústico en el frente de separación entre la zona logística y la zona residencial; adecuación de edificaciones protegidas cedidas al Ayuntamiento de València en la zona residencial y en la zona ARP; conexión entre la parte norte y sur de la Huerta de Rovella Francs.

En relación con las Ordenanzas, se destacan las siguientes determinaciones: el uso dominante en las manzanas con la calificación de Áreas Logísticas (IND-3) es el industrial y almacén; se define un coeficiente de edificabilidad neta para cada una de las manzanas de uso logístico, que varía entre 0,957 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 1,150 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El Catálogo parte del Catálogo del Plan Especial de la ZAL aprobado en el año 1999, que, principalmente, planteaba la elaboración de un Plan Especial de la Senda de Llorá, la reubicación de 2 edificios protegidos y la protección de 6 edificios en la zona residencial. Se justifica que no existen en el interior del ámbito de actuación elementos naturales o paisajísticos que deban incluirse en las correspondientes secciones del Catálogo. El Catálogo del Plan Especial recoge los 3 Bienes de Relevancia Local que se consideran en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de València e incluye otros 12 edificios o conjuntos protegidos no inventariados.

En la memoria de viabilidad económica se sigue la siguiente metodología: se estima una renta media de suelo urbanizado que se actualiza con una previsión de IPC; se contemplan las inversiones correspondientes a las actuaciones de mejora de la integración en el territorio; se prevé una ocupación de la ZAL al 95 % en un plazo de 9 años; posteriormente, se determina una renta de alquiler mensual de la nave construida; a partir de los datos anteriores, se determinan los flujos de caja del negocio y, finalmente, se obtiene una TIR del proyecto de inversión del 5,82 %. Se justifica que esta tasa es muy superior a la tasa mínima de 2,5 % que se exige a las Autoridades Portuarias en la Ley 33/2010, con lo que queda justificada la viabilidad económica de la actuación.

En la memoria de sostenibilidad económica se sigue la siguiente metodología: se estiman los costes de mantenimiento de las redes de servicios; se estiman los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales; y, finalmente, se comprueba que los ingresos anuales son superiores a los costes anuales, por lo que la actuación es sostenible económicamente desde el punto de vista del impacto en la administración municipal.

#### CINCO. INFORMES SECTORIALES

En la tramitación del Plan Especial se ha solicitado informe a los organismos y entidades suministradoras de servicios públicos, que resultan afectados por las actuaciones incluidas en el Plan Especial, teniendo en cuenta que el ámbito de actuación ya dispone de las redes de servicios urbanísticos. En el expediente administrativo consta la emisión de los siguientes informes favorables:

- 17/02/2015: informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio, en materia de riesgo de inundación.
- 09/04/2015: informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana. Se reitera en fecha 14/07/2017.
- 10/07/2017: informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio, en materia de ordenación del territorio. Se informa favorablemente la adaptación del Plan Especial a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), al Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL) y al Plan de Acción Territorial Metropolitano de Valencia (PATEVAL).
- 21/07/2017: informe favorable de ADIF.
- 31/07/2017: informe favorable de la Dirección General de Ferrocarriles, del Ministerio de Fomento. Se indica que la adopción de las distancias reducidas de las zonas de dominio público, de protección y la línea límite de edificación requiere que sea un suelo urbano y que se trate del planeamiento urbanístico más preciso para iniciar la ejecución de las obras; en este caso, en el Plan Especial, y en el presente documento, se justifica la clasificación como suelo urbano y, por otra parte, el Plan Especial constituye el planeamiento de desarrollo que define completamente la ordenación pormenorizada, de conformidad con el art. 14 de la LOTUP.
- 30/08/2017: informe favorable, en materia de contaminación acústica, de la Sección de Calidad Ambiental, de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.
- 18/09/2017: nuevo informe favorable de ADIF.
- 23/01/2018: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- 29/03/2018: informe favorable del Servicio de Movilidad Urbana, de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad.
- 13/04/2018: informe favorable de la Autoridad Portuaria de Valencia.
- 19/10/2018: informe favorable de la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

Asimismo, consta la emisión de los siguientes informes favorables condicionados:

- 14/08/2017: informe favorable condicionado de la Dirección General de Aviación Civil. Se condiciona a que se incluyan las servidumbres aeronáuticas en los planos de ordenación II.3.7 y II.3.8. En el Plan Especial aprobado provisionalmente se ha cumplido esta condición.
- 25/08/2017: informe favorable condicionado de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. Se incluye la condición de que no podrán concederse nuevas licencias de construcción si se incumplen los objetivos de calidad acústica, según establece el art. 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; y, en caso de resultar necesarios medios de protección acústica, serán ejecutados a cargo de los promotores del sector.
- 29/09/2017: la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES) formula alegaciones en calidad de propietaria de las parcelas del Área de Servicios Múltiples y de las manzanas A-4 y B-4 de la zona logística. Esta alegación es analizada en el informe sobre las alegaciones e informes presentados en el trámite de información pública.
- 29/09/2017: acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València, en el que se indican varias observaciones y sugerencias, entre las que cabe destacar las siguientes:
  - Consideraciones de diferentes servicios municipales relativas a las redes de servicios urbanísticos, que se deberán tendrán en cuenta en las actuaciones de puesta en servicio de la urbanización o en las actuaciones de edificación.

- Se remite al informe del Servicio de Planeamiento, de 26/09/2017, que relaciona una serie de matizaciones respecto a las ordenanzas del plan y recomienda que el plano de la parcelación existente no tenga carácter normativo.
- Se insta a dotar a los bordes de la manzana logística ubicada al oeste de la carretera CV-500 y sur de la línea férrea (parcelas A4 y B4), de un tratamiento paisajístico que suavice el borde actual y haga compatible su régimen de usos con la producción agroalimentaria vinculada a l'Horta. Además, se indica que en las edificaciones que se ubiquen en el borde de las manzanas A-4 y B-4 se exija un estudio de integración paisajística específico, con motivo de la petición de la licencia de obras correspondiente.
- Debiera analizarse la viabilidad de una solución que resuelva la continuidad de la Avenida Jesús Morante Borrás, salvando los dos trazados ferroviarios.
- Dado que se va a revisar el proyecto de urbanización de las zonas verdes del parque público de la Senda de Llora y de las zonas verdes ubicadas al norte de la ZAL, podría incorporarse la adecuación de las edificaciones protegidas allí ubicadas, en particular, haciendo una mención especial al Chalet de Sancho, de modo que se garantice en ellas unas condiciones de habitabilidad adecuada, hasta tanto el Ayuntamiento decida el uso a las que se destinará.
- 06/10/2017: informe favorable condicionado de la Demarcación de Costas en Valencia, en el que se indica lo siguiente:  
"Visto el ámbito de ordenación del Plan Especial se comprueba que el mismo es colindante con la zona de servicio portuaria pero queda fuera del dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de protección y de tránsito reguladas en la legislación de costas, (...). No obstante, dado que el área de actuación se integra en la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre, se deberá garantizar el cumplimiento de las prescripciones previstas en el art. 59 del RD 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas."
- 24/10/2017: informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.
- 13/11/2018: nuevo informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. En este informe se incluyen los siguientes condicionantes:  
"...conforme a los apartados 2.i), 2.l) y 2.n) del artículo 5 de la LOTUP, debe reiterarse que la configuración de la infraestructura verde delimitada por el Plan Especial ha de ser la representada en el plano EP-08.2 citado."  
"En este sentido, se valora positivamente la necesidad de elaborar estudio de integración paisajística en cada una de las licencias de edificación en las manzanas A4 y B4 introducida en las ordenanzas. Ahora bien, esta medida no es suficiente para garantizar la continuidad y conectividad indicada, y requerida por el PATODHV [Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de València], que establece un vector de conexión norte-sur en el ámbito señalado y que sería necesario reforzar en las citadas manzanas con espacios libres de edificación que garanticen la continuidad funcional y visual de la infraestructura verde de la Huerta y mejoren el valor ambiental y paisajístico de este ámbito, de acuerdo con la finalidad de estos vectores. Por eso, el objeto de estos estudios de integración paisajística ha de ser el de establecer las medidas necesarias, no solamente para la integración de las edificaciones, sino también para la disposición de espacios libres con un tratamiento compatible con el carácter de la Huerta que garanticen la formalización del vector de conexión previsto en el PATODHV. Este objeto habrá de incluirse de manera expresa en las ordenanzas del Plan Especial.  
Además, los usos y tipologías de las manzanas A4 y B4 han de posibilitar una adecuada integración en el entorno y favorecer la continuidad de la infraestructura verde de la Huerta, por lo cual habrán de ser usos compatibles con su carácter, para lo que sería necesario compatibilizar en estas manzanas los usos, dotaciones e infraestructuras permitidos por el PATODHV."
- 20/11/2018: informe de la Dirección General de Industria y Energía, en el que se indican consideraciones respecto al suministro de energía eléctrica, alumbrado público, vehículo eléctrico, energías renovables y autoconsumo, y minería.

#### SEIS. PLANEAMIENTO VIGENTE

València cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988.

El Plan Especial de la Senda de Llora y su entorno y Plan de Reforma Interior de Mejora de las manzanas C2, D2 y E2 de València, fue aprobado definitivamente por resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 6 de febrero de 2006.

Mediante resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 6 de noviembre de 2002, se aprueba el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 2 de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de València; posteriormente, se aprueba una corrección de errores y una modificación de dicho documento, mediante resoluciones del conseller de Territorio y Vivienda, de fechas 2 de abril de 2007 y 29 de septiembre de 2008.

#### SIETE. INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2018

La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2018, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

#### OCHO. ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018

La Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de noviembre de 2018, por unanimidad, acordó elevar a la consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio la propuesta de aprobar definitivamente el Plan Especial de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de València.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** La legislación urbanística aplicable al presente Plan Especial es la LOTUP, dado que la información pública se inicia con posterioridad a la entrada en vigor de dicha ley, de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria primera, apartado 1, de la LOTUP. El art. 43 de esta ley prevé la formulación de planes especiales que complementan a los demás planes y también permite modificarlos. En este caso, se formula un Plan Especial que establece la ordenación urbanística de una actuación de interés general, como es la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de València.

El Plan Especial, como instrumento de planeamiento de desarrollo, puede modificar la ordenación estructural establecida en el planeamiento general, tal como establece el art. 19.2, en relación con el art. 63.2, de la LOTUP.

La Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio puede asumir la formulación del Plan Especial, incluyendo su promoción, tramitación, aprobación y gestión, de conformidad con el art. 44.3 de la LOTUP. En este caso, la citada conselleria, a través de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, es el organismo de la Generalitat competente en materia de planificación de la infraestructura logística e intermodal de la Comunitat Valenciana, según los arts. 11 y 12 del Decreto 159/2015, de 18 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento orgánico y funcional de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. También se justifica en el acuerdo de aprobación provisional la competencia del órgano promotor del Plan Especial, por cuanto se trata de la implantación de una infraestructura global del transporte. Además, mediante resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 30 de junio de 2014, se designa a la entonces Dirección General de Transportes y Logística (actualmente, la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad) como representante de la Generalitat Valenciana en las funciones de promoción del Plan Especial para el desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de València.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con el art. 63.2.b), en relación con el art. 57, de la LOTUP. Consta en el expediente administrativo un documento elaborado por la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, denominado "Informe sobre las alegaciones presentadas al trámite de información pública de la versión preliminar del Plan Especial de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de València", de fecha 20 de septiembre de 2018, en el que se analiza el contenido de las alegaciones e informes institucionales formulados en el trámite de información pública. En las conclusiones de este informe se indica que las alegaciones 2 a 7, 9 a 16 y 124 son favorables a la actuación y los términos estipulados en la versión preliminar del plan especial; y se desestiman el resto de las alegaciones, tanto de asociaciones como de particulares, en virtud de lo establecido en el propio informe.

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 43.2 de la LOTUP. En el apartado 4 de la memoria justificativa se definen los elementos de la ordenación estructural. Por tanto, el plan incluye la documentación específica para homologar el ámbito de actuación a la LOTUP, cumpliéndose así la disposición transitoria segunda, apartado 4, de dicha ley.

CUARTO. Del informe ambiental y territorial estratégico emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 21 de mayo de 2015, cabe destacar las siguientes cuestiones:

"Visto que el Plan Especial evaluado se ajusta al ámbito delimitado por el Plan Especial para la ampliación del Patrimonio Público de suelo para desarrollo de una Zona de Actividades Logísticas, aprobado definitivamente por Resolución de 23 de julio de 1998; y visto que dicho ámbito se encuentra actualmente, en su totalidad, transformado por obras de urbanización, y que son las recogidas en el Plan Especial ahora tramitado.

Según establece el artículo 51 de la LOTUP, por considerar, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esta ley, que el Plan Especial evaluado no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio ni produce incremento en el consumo de recursos; no supone afección sobre elementos del patrimonio natural y, teniendo en consideración los informes emitidos; se puede concluir que el Plan Especial no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto se somete al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificado."

En el informe ambiental y territorial estratégico se establecen una serie de condiciones a cumplir con carácter previo a la aprobación definitiva, cuyo cumplimiento se analiza a continuación:

1. Las consideraciones indicadas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 20/05/2015, se han justificado en el apartado 2.2 de la memoria justificativa, considerándose correctas.
2. La Dirección General de Aviación Civil ha emitido informe favorable, de fecha 14/08/2017.
3. La Confederación Hidrográfica del Júcar ha emitido informe favorable, de fecha 23/01/2018.
4. La Dirección General de Ferrocarriles ha emitido informe favorable, de fecha 31/07/2017. También se ha emitido informe favorable de ADIF, de fecha 18/09/2017.
5. En el Plan Especial se ha justificado la solución adoptada respecto a la vía litoral, en respuesta a las indicaciones realizadas en el informe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, de fecha 22/04/2015. En líneas generales, el trazado de la vía litoral se resuelve, en el ámbito del Plan Especial, mediante el corredor verde que lo atraviesa en dirección norte-sur. En el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València, de fecha 29/09/2017, no se indica ninguna observación respecto a esta cuestión.
6. La Dirección General de Cultura y Patrimonio ha emitido informe favorable, de fecha 19/10/2018.
7. Se ha redactado un estudio de integración paisajística, y se ha emitido informe por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de fecha 13 de noviembre de 2018. En este informe se indican unos condicionantes a incluir en el Plan Especial, cuyo cumplimiento se justifica en un documento de respuesta al citado informe y en el Anexo IX de la memoria justificativa, haciendo referencia a la incorporación en los planos y en las ordenanzas del Plan Especial de las cuestiones indicadas. En concreto, se ha modificado el plano II.3.3. Ordenación Estructural: Infraestructura Verde, en los términos indicados en el informe; se incluyen en las Ordenanzas las fichas de zona y de gestión, con lo que las medidas de integración paisajística adquieren naturaleza normativa; y se amplía el contenido del art. 33.5.k) de las Ordenanzas, incluyendo las consideraciones relativas a procurar que los espacios libres de parcela en las manzanas A4 y B4 queden del lado de l'Horta, y del art. 31.5.b) relativo a que "En las manzanas A4 y B4 y dada su particular ubicación junto al ámbito de l'Horta de València, se consideran compatibles, entre otros, los usos agroalimentarios y la implantación de infraestructuras previstas en los instrumentos de ordenación del territorio que afecten a dicho ámbito". Con estas correcciones, se consideran cumplidos los condicionantes indicados en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de fecha 13 de noviembre de 2018.

A la vista de lo anterior, se han cumplido todas las condiciones establecidas en el informe ambiental y territorial estratégico.

QUINTO. Respecto a los informes sectoriales indicados en el apartado cinco de los antecedentes del presente documento, se analizan las siguientes consideraciones.

En relación con el informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, de 25 de agosto de 2017, se incluyen en el artículo 26 de las Ordenanzas del Plan Especial las condiciones indicadas en dicho informe, relativas al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y a la ejecución, a cargo de los futuros promotores de las actuaciones, de los medios de protección acústica que pudieran ser necesarios.

En relación con la observación realizada en el informe del Servicio municipal competente en contaminación acústica, en el apartado 2.7 del Anexo IX de la memoria justificativa se realiza una ampliación de información de la repercusión acústica de las actividades a instalar en la ZAL; en este apartado, y tras la aplicación al supuesto que se analiza de las fórmulas de cálculo de los niveles sonoros, se concluye que la repercusión acústica de la actividad de las naves es irrelevante. Cabe recordar que el estudio acústico ha sido informado favorablemente por el organismo de la Generalitat Valenciana competente en materia de contaminación acústica.

Respecto a las exigencias indicadas en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València, de 29 de septiembre de 2017, relativas al tratamiento paisajístico de las actuaciones a realizar en las manzanas A-4 y B-4, y a la compatibilidad del régimen de usos de estas manzanas con la producción agroalimentaria vinculada a l'Horta, ya se ha indicado anteriormente que se han incorporado estas exigencias en el art. 33.5.k) de las Ordenanzas, con las precisiones adicionales que se derivan del informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.

Por lo que respecta al análisis de la viabilidad de una solución que resuelva la continuidad de la Avenida Jesús Morante Borrás salvando los dos trazados ferroviarios, en el apéndice del Anexo VIII de la memoria justificativa se ha incluido un completo análisis de dicha viabilidad, que incorpora el estudio de varias alternativas, con su correspondiente evaluación técnica y análisis económico.

Por último, en cuanto a las cuestiones planteadas en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València, se ha incorporado en el apartado de condiciones de ejecución, de la Ficha de Gestión (que forma parte de la documentación con eficacia normativa del Plan Especial), la obligación de adecuación de las edificaciones protegidas que se cedieron al Ayuntamiento ubicadas en el parque público de la Senda de Llorca y en las zonas verdes ubicadas al norte de la ZAL, haciendo mención especial al Chalet de Sancho, de modo que se garantice en ellas unas condiciones de habitabilidad adecuadas.

En relación con el informe de la Demarcación de Costas en Valencia, de 6 de octubre de 2017, se ha incluido un apartado específico en el Anexo IX (apartado 2.6) que justifica, con datos concretos, el cumplimiento del artículo 59.1.b) del Reglamento General de Costas. Se analizan los datos de edificabilidad y superficie de los sectores de suelo urbanizable programado del Plan General de Ordenación Urbana de Va-

lència, y se demuestra que la densidad de edificación en la ZAL es inferior a la media del suelo urbanizable programado, tal como se exige en el citado precepto.

En lo que respecta al cumplimiento de las condiciones exigidas en los informes del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, cabe remitirse al apartado 7 del cuarto de los fundamentos de derecho del presente documento, en el que ya se ha analizado esta cuestión.

En relación con el informe de la Dirección General de Industria y Energía, de 20 de noviembre de 2018, se realizan las siguientes consideraciones. Las indicaciones del informe se refieren, en general, a cuestiones que no corresponden a las determinaciones de un Plan Especial, sino que corresponden a las determinaciones de los Proyectos de Urbanización, tal como establecen los arts. 174.1 y 110.b) de la LOTUP. La urbanización del ámbito de la ZAL está ya ejecutada. No procede incorporar en las determinaciones del Plan Especial la referencia a la normativa aplicable a las instalaciones eléctricas, puesto que es una materia propia del Proyecto de Urbanización; y, con carácter general, no procede indicar en el Plan Especial la referencia a la normativa sectorial correspondiente a las diferentes redes de servicios urbanísticos, puesto que, además de ser una normativa de aplicación general, no se refiere al contenido propio del Plan Especial. Dado que la red eléctrica está enterrada y discurre por viales públicos, no hay que establecer ninguna servidumbre de paso de energía eléctrica. En relación con las referencias que se hacen respecto al art. 45 de las Ordenanzas, debe aclararse que este artículo está incluido en el Título Tercero de las Ordenanzas, que regula el Catálogo de Protecciones; por tanto, se considera adecuado que en las edificaciones protegidas por su elevado valor de patrimonio cultural se establezcan limitaciones en cuanto a la implantación de instalaciones de energía renovable. Tratándose de un suelo completamente urbanizado, no procede la regulación de las actividades mineras. Por último, sí que tiene relación con las determinaciones propias del Plan Especial el tratamiento de la afección que generan las líneas eléctricas aéreas; solo hay un corto tramo de línea eléctrica aérea que entra por el extremo sur del ámbito de actuación y pasa inmediatamente a ser enterrada a través del apoyo incluido en la manzana G-2; en el plano de ordenación II.3.8 del Plan Especial se graña la zona de afección tanto de la línea aérea eléctrica como de su apoyo.

Además de las consideraciones principales que se han destacado en este apartado, y a efectos de la verificación del cumplimiento pormenorizado de las condiciones indicadas en los informes sectoriales emitidos, cabe remitirse al documento síntesis con las modificaciones a realizar en la versión preliminar del Plan Especial, elaborado por la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, que forma parte del expediente administrativo de tramitación del Plan Especial.

Como conclusión de todo lo analizado en este apartado, se considera que se han cumplido todos los condicionantes indicados en los informes sectoriales emitidos sobre el Plan Especial, debiendo destacarse, también, que se han emitido doce informes favorables que no señalaban ninguna observación.

SEXTO. En el apartado 4.4.1 de la memoria informativa se justifica que la ZAL del Puerto de València está prevista en la ETCV y forma parte del nodo logístico portuario de la Autoridad Portuaria de València. También cabe destacar la siguiente determinación recogida en el borrador del Plan de Acción Territorial Metropolitano de Valencia: "El reforzamiento del binomio industria logística, como especialización del Área Metropolitana de Valencia desde el punto de vista de su competitividad diferencial exige la puesta en valor de uno de los ejes logísticos más destacados del conjunto Mediterráneo como es el formado por el Puerto de València-ZAL-terminal de mercancías Fuente de San Luis-parque logístico de Riba-roja".

En el apartado 1.2 de la memoria justificativa, se indican las razones por las que la ZAL tiene efectos positivos sobre la economía regional y el conjunto de la Comunitat Valenciana, y contribuye a la mejora de la competitividad del tejido empresarial valenciano.

Se constata el interés general que supone la creación de una zona de actividades logísticas que potencie el papel de la ciudad de València como nodo de la red transeuropea de transportes. En el informe de la Autoridad Portuaria de València, de 13 de abril de 2018, se indica que la demanda de suelo logístico viene siendo una demanda permanente de la Comunidad Portuaria hacia la Autoridad Portuaria de València; y no solo de la Comunidad Portuaria, agentes logísticos y grandes empresas y operadores internacionales se han interesado por la ZAL. Consolidar la posición del Puerto de València como "HUB interoceánico"; constituye un elemento dinamizador de la economía regional, estimándose una generación de 2.600 empleos directos y 6.500 empleos indirectos.

La ubicación de la ZAL cercana al Puerto de València incide positivamente en cuanto a los menores costes de transporte de las mercancías que se manipulan en los almacenes allí ubicados.

La ZAL se urbanizó al amparo de un documento de planeamiento aprobado y posteriormente anulado. Los terrenos del ámbito del Plan Especial están en la situación básica de suelo urbanizado, de conformidad con el art. 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, LSRU), puesto que tienen instaladas las infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones previstos en el Plan Especial; estas infraestructuras y servicios están operativas o bien solo se requiere su conexión con las instalaciones preexistentes de su entorno, como admite el citado artículo. También se cumple la condición del art. 21.3.a) de la citada ley, puesto que los terrenos han sido urbanizados en ejecución del Plan Especial vigente en el momento de la ejecución de las obras.

Por otra parte, el ámbito de actuación constituye una zona urbanizada, puesto que cuenta con todos los servicios urbanísticos, de conformidad con el art. 25.2.b) de la LOTUP. Por tanto, y en aplicación del art. 28 de la misma ley, el Plan Especial clasifica los terrenos como suelo urbano. Además, las parcelas edificables tienen la condición jurídica de solar, al estar dotadas de los servicios urbanísticos establecidos en el art. 177 de la LOTUP, y que son adecuados para acoger los usos previstos.

Las actuaciones complementarias que se incluyen en el Plan Especial son obras de mejora de integración de la actuación, desde el punto de vista paisajístico, de movilidad y acústico, pero el ámbito de actuación dispone de todas las redes de servicios urbanísticos.

En relación con el estudio acústico, de entrada se detecta que se superan los 45 dBA en la zona residencial, en período nocturno. Y también se superan los 55 dBA en la manzana C-2. Como medida correctora, se propone la ejecución de una pantalla acústica metálica y fonoabsorbente en el borde del viario que discurre entre la zona logística y la zona residencial, con una altura de 2,50 m y una longitud de 283 m. Y se comprueba que con esta medida correctora se cumplen los niveles sonoros máximos establecidos por la normativa. No obstante, la definición concreta de esta pantalla se realizará en fase de redacción del proyecto constructivo. Respecto a la manzana C-2, se proponen como medidas correctoras la reducción de la velocidad a 30 km/h y el uso de pavimentos fonoabsorbentes en futuros repavimentados del asfalto existente.

SÉPTIMO. Se analiza a continuación el cumplimiento de los estándares urbanísticos aplicables a la actuación. Dado que se trata de una actuación de uso dominante industrial, se consideran aplicables las reservas de suelo dotacional de la red secundaria que se regulan en el apartado III.6 del Anexo IV de la LOTUP. Y, con carácter complementario, se aplican también los estándares de la edificación residencial incluida en el sector, de conformidad con el apartado III.6.4 del mismo anexo. Por último, se exige el cumplimiento del estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup>/hab de zona verde de red primaria, exigido en el art. 24.1.c) de la LOTUP.

Comenzando por este último estándar, y teniendo en cuenta el número máximo de viviendas de la zona residencial (185 viviendas) y el estándar de 2,1 hab/viv que se considera en el planeamiento general de València, resulta una superficie de zonas verdes de red primaria de 1.942,50 m<sup>2</sup>s. Esta reserva se cubre con parte de la red primaria calificada como PJJ en el Plan Especial.

Por otra parte, se justifica en los cálculos incluidos en el Plan Especial que las reservas de equipamientos públicos y zonas verdes públicas de red secundaria que prevé el Plan Especial en la zona residencial, y teniendo en cuenta el porcentaje de consolidación por la edificación en la

zona residencial, tal como se contempla en el apartado III.4.7 del Anexo IV de la LOTUP, son de 3.047,35 m<sup>2</sup>s de equipamientos (parcelas calificadas como SQM) y 2.107 m<sup>2</sup>s de zonas verdes (este último valor corresponde a la exigencia mínima de 15 m<sup>2</sup>s de zonas verdes por cada 100 m<sup>2</sup>t de edificabilidad residencial, con la reducción indicada). Estas reservas, que suman un valor total de 5.154,35 m<sup>2</sup>s, superan el estándar de 35 m<sup>2</sup>s de dotaciones no viarias por cada 100 m<sup>2</sup>t de edificabilidad residencial, ponderado con el citado porcentaje de consolidación por la edificación, que es de 4.914,06 m<sup>2</sup>s.

Otro estándar que se debe cumplir es que exista un mínimo del 10 % de la superficie computable del sector destinado a zonas verdes públicas de red secundaria. Esta exigencia se traduce en un mínimo de 67.643,10 m<sup>2</sup>s de zonas verdes públicas. A estos efectos, en los cálculos justificativos que se incluyen en el Plan Especial se aplican los siguientes criterios: no se computa la zona verde que da cumplimiento a los 5 m<sup>2</sup>/hab de parque público; no se computa la zona verde necesaria para cubrir los 15 m<sup>2</sup>s de zonas verdes por cada 100 m<sup>2</sup>t de edificabilidad residencial; no se computan las zonas verdes que no cumplen las condiciones dimensionales mínimas; se computan 60.005,43 m<sup>2</sup>s de zonas verdes de red secundaria, lo que representa un 88,71 % de la superficie total exigida; y se computan 11.140,41 m<sup>2</sup>s de zonas verdes de red primaria (se descartan 44.561,64 m<sup>2</sup>s de zonas verdes de red primaria que cumplen los criterios dimensionales, pero que no se pueden computar a estos efectos por la limitación del 25 % que se establece en el apartado III.7.2.a) del Anexo IV de la LOTUP). En definitiva, resulta una superficie computada de 71.145,84 m<sup>2</sup>s de zonas verdes, que es superior a los 67.643,10 m<sup>2</sup>s exigibles.

Aunque no es exigible que en cada sector de un municipio se cumpla el estándar global de zonas verdes y parques públicos, con un mínimo de 10 m<sup>2</sup>/hab, que se indica en el art. 24.3 de la LOTUP, lo cierto es que en la presente actuación la superficie total de zonas verdes computables es de 119.756,98 m<sup>2</sup>s, que representa un estándar de 307,86 m<sup>2</sup>/hab, muy superior al mínimo indicado. También cabe destacar que la citada superficie determina que el 17,70 % de la superficie del sector está destinado a zonas verdes públicas.

Además de lo anterior, debe considerarse que las actuaciones de mejora que incorpora el Plan Especial incluyen el tratamiento ajardinado y con plantación de arbolado de varias zonas externas al ámbito del sector, que no se han computado en los cálculos indicados anteriormente, pero que suponen una evidente mejora de los espacios libres del entorno.

Por lo que respecta a la reserva de plazas de aparcamiento públicas, en la ordenación del Plan Especial se contabiliza un total de 1.638 plazas de aparcamiento para turismos y 209 plazas de aparcamiento para vehículos pesados, justificando que parte de estas últimas se dispone en parcela privada, como permite el apartado III.6.2 del Anexo IV de la LOTUP. De esta manera, se cumplen los mínimos de 1.609 y 209 plazas, respectivamente, que se exigen por aplicación del citado apartado y del apartado III.4.4 del mismo anexo.

Se indica que el Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA) promovió en la zona residencial, actualmente ya consolidada en parte, la construcción de 60 viviendas de protección pública. Este dato representa el 32,43 % de las viviendas totales que permite el Plan Especial. Por lo tanto, en la situación actual ya se supera el porcentaje mínimo del 10 % de viviendas de protección pública que se establece en el art. 33 de la LOTUP para el suelo urbano.

Con todo ello, queda justificado el cumplimiento de estándares urbanísticos en la ordenación del Plan Especial, dejando constancia de que, dado que no se trata de una zona de nuevo desarrollo, sino que se trata de una zona ya urbanizada conforme a un Plan que estuvo en vigor en su momento, y se ajustó a los estándares urbanísticos vigentes en aquel momento, también se cumplen los estándares urbanísticos de la normativa actualmente vigente.

OCTAVO. En la propuesta de resolución que formula la directora general de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje se ha verificado que el art. 31.5.b) de las Ordenanzas del Plan Especial se ha ajustado a lo indicado en el apartado 7 del fundamento de derecho cuarto del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 28 de noviembre de 2018. De la consideración de los fundamentos de derecho anteriormente analizados se concluye que las determinaciones contenidas en el Plan Especial responden al interés público y local, y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política sectorial, urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

NOVENO. La competencia para la aprobación definitiva de los Planes Especiales que promueve la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio es de la persona titular de la citada conselleria, previo informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de conformidad con el art. 44.3 de la LOTUP, los arts. 4 y siguientes del Decreto 159/2015, de 18 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento orgánico y funcional de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, y los arts. 3.7, 3.12, 5.1, 7.1 y concordantes del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

#### RESUELVO:

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Especial de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de València.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Valencia, 17 de diciembre de 2018.—La consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, M<sup>a</sup> José Salvador Rubert.

## **DOCUMENTO Nº II. 1. ORDENANZAS**

### ÍNDIC

#### **DOCUMENTO NºII.1. ORDENANZAS**

##### **TÍTULO PRELIMINAR**

*CAPITULO PRIMERO: GENERALIDADES*

*ARTÍCULO 1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL*

*ARTÍCULO 2. ALCANCE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS*

*ARTÍCULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA*

*ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL*

*ARTÍCULO 5. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN ESPECIAL*

*ARTÍCULO 6. MODIFICACIONES DEL PLAN ESPECIAL*

*CAPITULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN*

*ARTÍCULO 7. CONDICIONES GENERALES*

*ARTÍCULO 8. ESTUDIO DE DETALLE*

*CAPITULO TERCERO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO*

*ARTÍCULO 9. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO*

*ARTÍCULO 10. INFRACCIONES URBANISTICAS*

##### **TÍTULO PRIMERO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

*CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES*

*ARTÍCULO 11. ELEMENTOS ESTRUCTURALES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL*

*CAPÍTULO SEGUNDO: INFRAESTRUCTURA VERDE*

*ARTÍCULO 12. INFRAESTRUCTURA VERDE*

*CAPÍTULO TERCERO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO*

*ARTÍCULO 13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO*

*CAPÍTULO CUARTO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS*

*ARTÍCULO 14. INTRODUCCIÓN*

*CAPÍTULO QUINTO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS*

*ARTÍCULO 15. CONCEPTO DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA*

*ARTÍCULO 16. CLASIFICACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS*

*CAPÍTULO SEXTO: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA*

*ARTÍCULO 17. DIVISIÓN DEL ÁMBITO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA*

*ARTÍCULO 18. RED PRIMARIA VIARIA (PRV / PCV)*

*ARTÍCULO 19. RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE (PTR). CATEGORÍA:  
TRANSPORTE FERROVIARIO (PTR-2 / PCF)*

*ARTÍCULO 20. RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES. CATEGORÍA: JARDINES DE LA RED PRIMARIA (PJL /  
PVJ)*

*ARTÍCULO 21. ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS (I AL/ZUR-IN3)*

*CAPÍTULO SÉPTIMO. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL*

*ARTÍCULO 22. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL*

*ARTÍCULO 23. LA RED DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS*

*ARTÍCULO 24. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS*

*ARTÍCULO 25. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO- TERRESTRE*

*ARTÍCULO 26. RED VIARIA SUPRAMUNICIPAL*

## **TÍTULO SEGUNDO. ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

*CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN*

*ARTÍCULO 27. INTRODUCCIÓN*

*CAPÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS CALIFICACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA*

*ARTÍCULO 28. INTRODUCCIÓN*

*ARTÍCULO 29. DIVISIÓN EN CALIFICACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA*

*CAPÍTULO TERCERO: (IND-3) ÁREAS LOGÍSTICAS*

*ARTÍCULO 30. ÁMBITO*

*ARTÍCULO 31. USOS*

*ARTÍCULO 32. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS*

*ARTÍCULO 33. CONDICIONES ESPECÍFICAS*

*CAPÍTULO CUARTO: EQUIPAMIENTOS (SQM)*

*ARTÍCULO 34. RED SECUNDARIA DE EQUIPAMIENTOS: DOTACIONAL- MÚLTIPLE*

## **TÍTULO TERCERO. CATÁLOGO DE PROTECCIONES**

*ARTÍCULO 35. OBJETO*

*ARTÍCULO 36. ÁMBITO*

*ARTÍCULO 37. ELEMENTOS QUE INTEGRAN EL CATÁLOGO*

*ARTÍCULO 38. DOCUMENTACIÓN DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES*

*ARTÍCULO 39. LICENCIAS DE INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICIOS CATALOGADOS*

*ARTÍCULO 40. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS*

*ARTÍCULO 41. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE BIENES DE RELEVANCIA LOCAL INCLUIDOS EN EL ÁMBITO Y PERTENECIENTES AL CATÁLOGO ESTRUCTURAL.*

*ARTÍCULO 42. NIVELES DE PROTECCIÓN GENERAL*

*ARTÍCULO 43. COMPONENTES Y ACTUACIONES*

*ARTÍCULO 44. CONDICIONES DEL COLOR DE LOS EDIFICIOS*

*ARTÍCULO 45. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES*

*ARTÍCULO 46. COMPONENTES IMPROPIOS*

*ARTÍCULO 47. CONDICIONES REGULADORAS.*

## DOCUMENTO N.º II.1. ORDENANZAS

### TÍTULO PRELIMINAR

#### CAPITULO PRIMERO: GENERALIDADES

#### ARTÍCULO 1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

1. El presente Plan Especial tiene por objeto la ordenación estructural y pomenorizada del sector del suelo urbano resultante de la ordenación del área de la Punta vinculada al Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia, asumiendo, por remisión, la ordenación del Plan Especial de la Senda de Llorca y su Entorno y Plan de Reforma Interior de Mejora de las Manzanas C2, D2 y E2 de Valencia, aprobado el 06-02-2006 [B.O.P.V. Núm. 164 /12-VII-2006] y generando una nueva Zona de Ordenación Urbanística<sup>1</sup>, denominada Zona de Actividades Logísticas (IAL/ ZUR-IN3) y una nueva Calificación de Ordenación Urbanística, denominada (IND-3) Áreas Logísticas.

2. Los terrenos así ordenados constituirán la futura Zona de Actividades Logísticas (ZAL), asociada al Puerto de Valencia, como área especializada fundamentalmente, en el desarrollo de actividades de almacenamiento, distribución y ensamblaje de mercancías, componentes industriales, materiales y cualquier tipo de producto vinculado, en su mayor parte, con el tráfico marítimo.

3. El Plan Especial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones de la Ley 5/2014<sup>2</sup>, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana [D.O.C.V. Núm 7329].

4. Se ha tenido en cuenta, asimismo, el contenido del planeamiento que ampara o es objeto de modificación por el presente documento. En concreto:

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia<sup>3</sup>, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en 28 de diciembre de 1.988 (BOE y BOP 14-1-89; DOGV 16-1-89); Resolución de 28 de septiembre de 1.990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29- 10-90) y Resolución

1

<sup>1</sup> Para establecer la nomenclatura de las Zonas de Ordenación Urbanística se han incluido las siglas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y las de la LOTUP, del siguiente modo: (Nomenclatura RPGOUV / Nomenclatura LOTUP).

2

<sup>1</sup> En adelante, LOTUP.

3

<sup>1</sup> El texto íntegro de sus Normas Urbanísticas fue publicado en el BOP núm.259 de 31 de octubre de 1.990 y posterior corrección de errores publicada en el BOP de 27 de abril de 1.994.

de 22 de diciembre de 1.992 (DOGV 3-5-93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU.

#### **ARTÍCULO 2. ALCANCE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

1. 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.
2. Con carácter general, estas normas no contemplan aspectos regulados por legislaciones sectoriales ni ordenanzas municipales, al tratarse de disposiciones de obligado cumplimiento. En caso de que se aluda a disposiciones normativas concretas, deben entenderse también referidas a las normas que en el futuro las sustituyan.

#### **ARTÍCULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

1. Constituyen determinaciones de ordenación estructural del presente Plan Especial las siguientes:
  - La delimitación y caracterización de la infraestructura verde de carácter primario.
  - La red primaria de dotaciones públicas.
  - La definición de una nueva Zona de Ordenación Urbanística, denominada (I AL/ ZUR-IN3) Zona de Actividades Logísticas.
  - La división del ámbito en zonas primarias de ordenación urbanística y la identificación de sus usos globales y tipos básicos de edificación.
  - La delimitación de perímetros de afección y protección exigidos por la legislación sectorial.
  - La clasificación del suelo.
  - La delimitación de las áreas de reparto, que se realizará conforme a las reglas establecidas en el artículo 76 de la LOTUP.
2. Constituyen determinaciones de la ordenación pormenorizada, aquellas que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural, y en particular, las siguientes:
  - El sistema local de dotaciones públicas.
  - La definición de una nueva Calificación de Ordenación Urbanística, denominada (IND-3) Áreas Logísticas.
  - La delimitación de las distintas calificaciones de ordenación urbanística.
  - La regulación detallada de los usos de suelo de cada calificación de ordenación urbanística.
  - La fijación de alineaciones.
  - El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

#### **ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL**

1. Las determinaciones establecidas en este Plan Especial entrarán en vigor a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana, sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido o revisiones posteriores, de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística valenciana.

#### **ARTÍCULO 5. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN ESPECIAL**

1. Integran el Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia los siguientes documentos:

##### **I) DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA**

Documento N° I. 1. Documentación informativa gráfica y escrita.

Documento N° I. 2. Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.

Documento N° I. 3. Documento de Análisis Ambiental y Estudio de Integración Paisajística.

Documento N° I. 4. Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica.

##### **II) DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**

Documento N° II. 1. Ordenanzas.

Documento N° II. 2. Catálogo.

Documento N° II. 3. Planos de Ordenación.

2. La documentación del Plan Especial constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción entre los documentos integrantes del Plan Especial, se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en las Ordenanzas, Planos de Ordenación, y Memoria. En caso de discrepancia entre planos se estará al que tenga una escala de mayor precisión o detalle, y en última instancia, al de menor aprovechamiento urbanístico.

#### **ARTÍCULO 6. MODIFICACIONES DEL PLAN ESPECIAL**

1. Las modificaciones que pudieran plantearse al presente Plan Especial, así como los instrumentos de ordenación que pudieran serle de aplicación, cumplirán con la LOTUP y demás normativa vigente.
2. Se podrán acometer modificaciones puntuales de la ordenación pormenorizada, conforme a lo dispuesto en el artículo 63. Modificación de Planes y Programas de la LOTUP.
3. A través de la figura del Estudio de Detalle, podrán modificarse los aspectos del Plan Especial que se prevén en el artículo 41. Estudios de Detalle de la LOTUP.
4. No tendrán la consideración de modificaciones:
  - a. La corrección de errores materiales.
  - b. Los pequeños ajustes a la realidad catastral o topográfica en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en este Plan Especial, siempre que no impliquen variaciones superiores al 3% de las superficies afectadas.
  - c. La adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios al sistema local de red viaria urbana del ámbito, y exigidos por la ordenación de manzana o parcela que establezcan los proyectos constructivos o los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.
  - d. El ajuste o variación mediante proyecto de los elementos de las infraestructuras viarias y del trazado de las redes de servicio, siempre que se justifique su necesidad,

todo ello sin perjuicio de lo establecido en la LOTUP en relación con dichos supuestos.

## **CAPITULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

### **ARTÍCULO 7. CONDICIONES GENERALES**

1. Los instrumentos de ejecución permitidos en el ámbito del presente Plan Especial, serán los que permita la normativa de aplicación.
2. Cualquier proyecto y/ u obra ejecutados dentro del ámbito de las presentes Ordenanzas, deberá:
  - a. Ser coherente con las condiciones de urbanización del ámbito.
  - b. Reponer los servicios que pudieran verse afectados durante la ejecución de las obras, en condiciones equivalentes a las que se ejecutó la urbanización del ámbito.

### **ARTÍCULO 8. ESTUDIO DE DETALLE**

1. Los Estudios de Detalle, cuyo ámbito mínimo de aplicación será el de una manzana completa, cumplirán con lo establecido en el artículo 41 de la LOTUP y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

## **CAPITULO TERCERO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

### **ARTÍCULO 9. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

1. En lo referente a la intervención municipal en la edificación y uso del suelo, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y a lo dispuesto en toda aquella normativa vigente que resulte de aplicación.

### **ARTÍCULO 10. INFRACCIONES URBANISTICAS**

1. 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 la normativa vigente y de aplicación, con independencia de las Órdenes de Ejecución o Suspensión que dichas actuaciones pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos normativos indicados.

---

## TÍTULO PRIMERO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

---

### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 11. ELEMENTOS ESTRUCTURALES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

1. Dentro del ámbito del presente Plan Especial, se definen los elementos que forman parte de la ordenación estructural, en concreto: la Infraestructura Verde, las Zonas de Ordenación Urbanística y los elementos pertenecientes al inventario general de patrimonio cultural valenciano (Bienes de Relevancia Local).
2. La Infraestructura Verde se delimita y grafía en el plano II.3.2. Ordenación Estructural: Infraestructura Verde.
3. Las Zonas de Ordenación Urbanística se delimitan y grafían en el plano II.3.5. Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística. El presente Plan Especial, define una nueva Zona de Ordenación Urbanística, respecto de las Zonas de Ordenación de uso global Industrial (Ind) y Almacén (Alm) ya previstas y definidas en el PG-88, denominada (**I AL/ ZUR-IN3**) Zona de Actividades Logísticas y cuya definición tiene carácter estructural.
4. Las Zonas de Ordenación existentes en el ámbito son:
  - a. Las Zonas de Ordenación de Uso Global Dotacional:
    - i. Red Primaria de Comunicaciones:
      - Red Viaria (**PRV / PCV**)
      - Red de Infraestructuras de transporte (PTR), en concreto, transporte ferroviario (**PTR-2 / PCF**)
    - ii. Red Primaria de Zonas Verdes, en concreto, jardines de la Red Primaria (**PJL / PVJ**).
  - b. La Zona de Ordenación de Uso Global Industrial / Almacén, denominada: Zona de Actividades Logísticas (**I AL / ZUR-IN3**).

### CAPÍTULO SEGUNDO: INFRAESTRUCTURA VERDE

#### ARTÍCULO 12. INFRAESTRUCTURA VERDE

1. La Infraestructura Verde estructural se delimita y grafía en el Plano II.3.3. Ordenación Estructural: Infraestructura Verde.
2. La Infraestructura Verde no constituye en sí misma una clasificación del suelo ni una zona de ordenación, de manera que, los espacios y elementos que la integran tienen la clasificación y zonificación urbanística que les atribuye el presente Plan Especial.

**CAPÍTULO TERCERO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO****ARTÍCULO 13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

1. A los efectos de las presentes Normas, se determina una única Zona de Clasificación Urbanística con la consideración de Suelo Urbano para el conjunto de terrenos incluidos en el ámbito del Plan y se grafía en el Plano II.3.4. Ordenación Estructural: Clasificación del Suelo.

**CAPÍTULO CUARTO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS****ARTÍCULO 14. INTRODUCCIÓN**

1. La clasificación de los usos en función de diferentes criterios resulta necesaria para la aplicación de las determinaciones de las presentes Ordenanzas.
2. Los usos se corresponden con los establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.
3. La Zona de Ordenación Urbanística determina el uso global de la zona, mientras que la Calificación de Ordenación Urbanística determina los usos pormenorizados de cada parcela.

**CAPÍTULO QUINTO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS****ARTÍCULO 15. CONCEPTO DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**

1. Las tipologías edificatorias son el resultado de los diversos modos de disponer la edificación en la parcela.
2. Tipología edificatoria básica o mayoritaria es aquella que tiene mayor presencia en el paisaje de una zona de ordenación.
3. Tipología edificatoria permitida o compatible es aquella cuya implantación se admite en una zona por no resultar contradictoria con la tipología mayoritaria.
4. Tipología edificatoria prohibida o incompatible es aquella cuya implantación no permite el planeamiento.
5. Se entenderá que una tipología es compatible con la tipología mayoritaria de una zona de ordenación, cuando pueda edificarse como resultado de la aplicación de sus normas de carácter pormenorizado.

**ARTÍCULO 16. CLASIFICACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

El Plan Especial define las siguientes tipologías edificatorias:

1. Manzana compacta (Mcom): Es la tipología en la que la edificación se dispone de manera continua a lo largo de las alineaciones exteriores fijadas por el Plan y la superficie ocupada por las construcciones predomina respecto de la dedicada a espacios libres interiores o patios de parcela, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las parcelas que conforman la manzana.
2. Manzana cerrada (Mcer): Es la tipología en la que la edificación se dispone de manera continua a lo largo de las alineaciones exteriores fijadas por el Plan y las alineaciones

interiores de los edificios configuran un espacio libre central o patio de manzana, que puede o no ser ocupado en planta baja.

3. Manzana abierta (Mab): Es la tipología en la que la edificación se dispone mayoritariamente a lo largo de las alineaciones exteriores fijadas por el Plan y las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central, que puede destinarse a usos públicos o privados, al que puede accederse desde la red viaria pública.
4. Bloque exento (Be): Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de parcela.
5. Bloque adosado (Ba): Se denomina bloque adosado a la edificación que se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
6. Volumen específico (Ve): Se denomina volumen específico a la tipología edificatoria en la que la edificación se ciñe, por aplicación de los parámetros urbanísticos de número de plantas, altura máxima y alineaciones de la edificación, a un volumen predeterminado por el Plan.
7. Volumen contenedor (Vc): Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior, por aplicación de los parámetros urbanísticos de edificabilidad neta, altura máxima y superficie ocupable, se concreta la edificación.

## **CAPÍTULO SEXTO: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**

### **ARTÍCULO 17. DIVISIÓN DEL ÁMBITO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

1. La delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística existentes en el ámbito del presente Plan Especial se graña en el Plano II.3.4. Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística. En concreto:
  - a. Red Primaria Viaria (PRV / PCV)
  - b. Red Primaria de infraestructuras de transporte (PTR), en concreto, transporte ferroviario (PTR-2 / PCF)
  - c. Red Primaria de Zonas Verdes, en concreto, jardines de la Red Primaria (PJJ / PVJ)
  - d. Zona de Actividades Logísticas (I AL / ZUR-IN3)

### **ARTÍCULO 18. RED PRIMARIA VIARIA (PRV / PCV)**

1. La Red Primaria Viaria (PRV/ PCV) está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano II.3.4. Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística.
2. El uso global es el de Comunicaciones (Dcm).

3. Su ordenación urbanística pormenorizada, corresponde a la calificación GRV del Plan General, a la cual se remite este documento.

**ARTÍCULO 19. RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE (PTR).  
CATEGORÍA: TRANSPORTE FERROVIARIO (PTR-2 / PCF)**

1. La Red Primaria de Transporte Ferroviario (PTR-2/ PCF) está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano II.3.4. Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística y corresponde a las instalaciones del servicio público de transporte por ferrocarril, que se sitúan en parcela específica.
2. El uso global es el de Comunicaciones (Dcm)
3. Su ordenación urbanística pormenorizada, corresponde a la calificación GTR-2 del Plan General, a la cual se remite este documento.

**ARTÍCULO 20. RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES. CATEGORÍA: JARDINES DE LA  
RED PRIMARIA (PJL / PVJ)**

1. La Red Primaria de Jardines (PJL / PVJ) corresponde a espacios libres de carácter estructurante para la ciudad.
2. El uso global es el de Espacios Libres (Del).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada, corresponde a la calificación de sistema local de espacios libres (EL) del Plan General, a la cual se remite este documento.

**ARTÍCULO 21. ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS (I AL/ZUR-IN3)**

1. La Zona de Actividades Logísticas (I AL/ZUR-IN3) está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano II.3.4. Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística.
2. El uso global de esta zona es el Industrial (Ind) y Almacén (Alm) y la tipología básica o mayoritaria, será tanto la de Bloque Exento (Be) como la Bloque Adosado (Ba).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada se desarrolla en el Título Segundo de las presentes Ordenanzas.

**CAPÍTULO SÉPTIMO. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO  
MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 22. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL**

1. El Plan Especial contempla los bienes de dominio público no municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les corresponde en virtud de su legislación reguladora.
2. Se distingue como bien de dominio público no municipal en el ámbito del presente Plan Especial, la red de infraestructuras ferroviarias.

3. Los bienes de dominio público no municipal son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
4. En el plano II.3.6. Delimitación Zonas de Afección y Protección se delimitan, no sólo las zonas de protección del ferrocarril, sino también:
  - a. Las servidumbres aeronáuticas.
  - b. El deslinde del dominio público marítimo – terrestre.
  - c. El deslinde del dominio público hidráulico.

#### **ARTÍCULO 23. LA RED DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS**

1. Cualquier actividad prevista dentro de las zonas de protección del ferrocarril que establece la legislación vigente, y grafadas en los Planos de Ordenación II.3.6. Delimitación de Zonas de Afección y Protección, y II.3.7 y II.3.8 del presente Plan Especial, deberá ser autorizada previamente por parte de ADIF.

#### **ARTÍCULO 24. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

1. La totalidad del ámbito objeto de este Plan Especial se encuentra afectado tanto por las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia, como por la propuesta de servidumbres aeronáuticas incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia, por lo que:
  - a. Se deberá tener en cuenta las limitaciones impuestas por dichas servidumbres, y en ningún caso, las construcciones, instalaciones o plantaciones contenidas en el ámbito de este Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia sobrepasarán las elevaciones máximas definidas por las servidumbres aeronáuticas vigentes (aprobadas por el artículo 2 del RD 856/ 2008, de 16 de mayo), ni las elevaciones máximas definidas por las propuestas del Plan Director del aeropuerto de Valencia, aprobado por el primer artículo de la Orden FOM/ 3417/ 2010 del Ministerio de Fomento, de 29 de noviembre de 2010.
  - b. Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, cualquier instalación prevista en el ámbito no deberá emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Valencia, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en libertad. Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudieran dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al Derecho de Propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

2. La ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/ 1972 en su actual redacción.

#### ARTÍCULO 25. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO- TERRESTRE

1. Se deberá garantizar el cumplimiento de las prescripciones previstas en el art. 59 del RD 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, que indica:

*“Artículo 59. Extensión y régimen de la zona de influencia*

*1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:*

*a) En tramos con playa y con acceso a aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente de servidumbre de tránsito rodado, se preverán reservas de suelo para garantizar el estacionamiento fuera de la zona*

*b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser a la media del suelo urbanizable programado o equivalente, de acuerdo con la normativa en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación la definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.*

*2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o de uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio)”*

#### ARTÍCULO 26. RED VIARIA SUPRAMUNICIPAL

1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas (artículo 20 de la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido).
2. En caso de resultar necesarios medios de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, los mismos serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento si afectarán a las zonas de protección del viario estatal, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

## **TÍTULO SEGUNDO. ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

### **CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **ARTÍCULO 27. INTRODUCCIÓN**

1. Las condiciones generales de las edificaciones reguladas en el presente artículo, se refieren a los requisitos que, con carácter general, debe cumplir toda edificación en el ámbito del presente Plan Especial.
2. Se estará a lo dispuesto en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, sin perjuicio de aquellos aspectos que queden modificados por las presentes Ordenanzas.
3. Si en las ordenanzas particulares se estableciera alguna determinación más específica para una Calificación de Ordenación Urbanística, prevalecerá esa respecto de las generales.
4. Las condiciones generales de las edificaciones incluidas en el catálogo de protecciones, se desarrollan en el título tercero, reservado al catálogo de protecciones.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS CALIFICACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

#### **ARTÍCULO 28. INTRODUCCIÓN**

La división del ámbito de este Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia en diferentes calificaciones de ordenación urbanística, tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino se concreta por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos, las tipologías edificatorias admitidas y sus condiciones específicas de implantación, conservación o reforma.

#### **ARTÍCULO 29. DIVISIÓN EN CALIFICACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

1. El presente Plan Especial define una nueva Calificación de Ordenación Urbanística denominada (IND-3) Áreas Logísticas. La definición de una nueva calificación y la ordenación urbanística de la misma, tiene carácter pormenorizado.
2. Las Calificaciones de Ordenación Urbanística delimitadas en el ámbito del presente Plan Especial y grafadas en el plano II.3.7. Ordenación Pormenorizada: Calificaciones de Ordenación Urbanística, son:
  - (EL) Sistema Local de Espacios Libres
  - (RV-4) Sistema Local de Red Viaria. Vía Urbana
  - (IS-2/SQI) Sistema Local de Infraestructuras Básicas y de Servicios. Suministro de Energía Eléctrica
  - (UFA-1) Vivienda unifamiliar tipo Casas de Poble
  - (ASM) Área de Servicios Múltiples
  - (ARP) Área de Reserva Patrimonial
  - (IND-3) Áreas Logísticas
  - (SQM) Red Secundaria de Equipamientos: Dotacional - Múltiple

3. La ordenación urbanística pormenorizada<sup>4</sup> de los sistemas locales (EL, RV-4, IS-2/SQI) y de la calificación (UFA-1) Vivienda unifamiliar tipo Cases de Poble, se corresponde a la establecida en el Plan General, a la cual se remite este documento.
4. La ordenación urbanística pormenorizada de las calificaciones de ordenación urbanística (**ASM**) Área de Servicios Múltiples y (**ARP**) Área de Reserva Patrimonial, es la que resulte aplicable en dichas calificaciones, asumiendo, por remisión, la establecida por el Plan Especial de la Senda de Llorca y su Entorno y Plan de Reforma Interior de Mejora de las Manzanas C2, D2 y E2 de Valencia, aprobado el 06-02-2006 [B.O.P.V. Núm. 164 /12-VII-2006].
5. Para la ordenación urbanística pormenorizada asociada al resto de calificaciones existentes en el ámbito, cabe remitirse a los capítulos y artículos siguientes del presente Título.

### **CAPÍTULO TERCERO: (IND-3) ÁREAS LOGÍSTICAS**

#### **ARTÍCULO 30. ÁMBITO**

El ámbito con calificación de ordenación urbanística (IND-3) Áreas Logísticas, comprende las manzanas A1, B1, A2, B2, F2, G2, A3, A4 y B4, grafiadas con esta denominación en el Plano II.3.7. Ordenación Pormenorizada: Calificaciones de Ordenación Urbanística.

#### **ARTÍCULO 31. USOS**

1. Para la definición de los usos, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.
2. El uso dominante en esta calificación es el Industrial (Ind) / Almacén (Alm).
3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a. Uso residencial, a excepción de vivienda para el personal encargado de seguridad y mantenimiento, si así se prevé en el proyecto constructivo.
  - b. Uso recreativo (Tre) en sus modalidades Tre.3 y Tre.4
  - c. Uso dotacional (D) en sus modalidades Das, Dre, R-Das, Dab y Dce.
  - d. Las actividades de carácter industrial a que se refiere el Anexo I de la Ley 6/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad Valenciana.
4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que, manifiestamente, sean incompatibles con el uso dominante Industrial (Ind) / Almacén (Alm) asignado a esta calificación.
5. Sin perjuicio de lo estipulado en el apartado anterior:
  - a. La totalidad de las manzanas con calificación de ordenación urbanística (IND-3) Área Logística, se consideran compatibles con las infraestructuras de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos, conforme al Decreto 81/2013,

---

4

<sup>1</sup> En el Plano II.3.7. Ordenación Pormenorizada: Calificaciones de Ordenación Urbanística se grafia la superficie asociada a cada una de las calificaciones y en el Plano II.3.8. Ordenación Pormenorizada: Alineaciones y Parámetros Urbanísticos las alineaciones y los parámetros urbanísticos aplicables.

*de 21 de junio, del Consell, de aprobación definitiva del Plan Integral de Residuos de la Comunitat Valenciana (PIRCV)*

- b. En las manzanas A4 y B4 y dada su particular ubicación junto al ámbito de l'Horta de València, se consideran compatibles, entre otros, los usos agroalimentarios y la implantación de infraestructuras previstas en los instrumentos de ordenación del territorio que afecten a dicho ámbito.
6. El régimen de usos que se establece se admite en cualquier situación, de manera que, la ubicación y distribución de los usos dentro de la parcela y la edificabilidad vinculada a cada uno de ellos, será la definida por el usuario potencial en su proyecto constructivo.

### **ARTÍCULO 32. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

1. Para la edificación de uso dominante, se admitirán cualquiera de las tipologías edificatorias definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia vigente y/o en el artículo 17 de las presentes Ordenanzas, siempre que se cumplan con las condiciones específicas definidas en el artículo siguiente de estas Ordenanzas (artículo 33).
2. El resto de los usos permitidos, podrán desarrollarse en la misma edificación de uso dominante, en edificios independientes, en módulos adosados y/o en las entreplantas de las edificaciones, según las necesidades y requerimientos definidos por el usuario potencial en el proyecto correspondiente, sin que exista limitación en superficie ocupada y/o edificabilidad para las mismas, salvo la establecida por las condiciones específicas definidas en el artículo siguiente de las presentes Ordenanzas (artículo 33).

### **ARTÍCULO 33. CONDICIONES ESPECÍFICAS**

#### **1. DIMENSIONES DE PARCELA Y ALINEACIONES EXTERIORES**

- a. Las dimensiones y alineaciones exteriores de parcela se definen en el plano II.3.8. Ordenación Pormenorizada: Alineaciones y Parámetros Urbanísticos.
- b. En el caso de 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 de a la vía principal y, en todo caso, el que delimita la playa de carga y descarga o acceso de vehículos pesados.

#### **2. PARCELA EDIFICABLE**

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Cuando sea posible, en la medida que lo permitan las alineaciones exteriores de parcela, se buscarán geometrías sensiblemente rectangulares, trapezoidales o poligonales resultantes de la composición de estas figuras geométricas. La imposibilidad de cumplir con esta condición por la geometría de las alineaciones exteriores, no supondrá, en ningún caso, el incumplimiento de las condiciones de parcela edificable.
- b. La superficie mínima de parcela será de 2.100 m<sup>2</sup>.

#### **3. PARÁMETROS DE EMPLAZAMIENTO**

- a. La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de los parámetros relativos a la posición de la edificación (coeficiente de ocupación y retranqueos y distancia a lindes) y a la intensidad (coeficientes de edificabilidad).

- i. Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 85%.
- ii. Se establecen las siguientes condiciones de retranqueos y distancia a lindes:
  - En edificaciones exentas, la distancia mínima al linde de parcelas colindantes, será de 5 metros. Esta distancia mínima, no será aplicable al caso de edificaciones adosadas, salvo cuando esta tipología no afecte a manzanas enteras, y exista un lindero del conjunto de naves adosadas, que sea colindante a otra parcela edificable, en cuyo caso, deberá contar también con dicha distancia mínima obligatoria.
  - Como norma general, el retranqueo respecto del linde/s frontal de parcela del tramo de fachada de edificación ocupado por muelles de carga y descarga será de 18 m y definirá las dársenas de carga y descarga de titularidad privada. No obstante, esta distancia podrá ser modificada de forma justificada, según las necesidades de los usuarios potenciales, adaptándola al retranqueo mínimo necesario para que se garantice la ausencia de interferencias en la calzada y la dotación necesaria de aparcamiento para la función a la que se destina la manzana. Este retranqueo, no será obligatorio en el tramo de fachada que no esté ocupado por muelles de carga y descarga.
- iii. Se establece el cómputo del aprovechamiento de cada parcela edificable, a través del coeficiente de edificabilidad neta, aplicando el valor del coeficiente a la superficie de manzana delimitada por sus alineaciones exteriores.  
 El valor de dicho coeficiente de edificabilidad neta (en m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s) es diferente en cada una de las manzanas calificadas como (IND-3) Áreas Logísticas.

MANZANA	SUPERFICIE TOTAL MANZANA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
A1	38.301,04 m <sup>2</sup> suelo	0,991 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
A2	34.070,09 m <sup>2</sup> suelo	0,969 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
A3	36.363,84 m <sup>2</sup> suelo	1,150 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
A4	31.842,50 m <sup>2</sup> suelo	0,959 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
B1	32.297,78 m <sup>2</sup> suelo	0,964 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
B2	39.600,65 m <sup>2</sup> suelo	1,017 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
B4	37.133,93 m <sup>2</sup> suelo	0,957 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
F2	24.862,89 m <sup>2</sup> suelo	1,003 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
G2	33.504,07 m <sup>2</sup> suelo	1,150 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s

La edificabilidad asignada a la parcela por aplicación directa del coeficiente de edificabilidad, podrá distribuirse en el interior de la misma, conforme a los requerimientos definidos por el usuario potencial en el proyecto correspondiente.

- b. Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a playas de carga y descarga, jardinería, aparcamientos o alojamiento de instalaciones técnicas vinculadas a la actividad y no podrán ser objeto de construcciones, salvo las siguientes:
  - i. Casetas de servicio, control y vigilancia.
  - ii. Construcciones para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación, tales como transformadores eléctricos, hornacinas, depósitos, y/o cualquier otro tipo de instalación de infraestructura.
  - iii. Rampas y muelles de carga y descarga.
  - iv. Marquesinas o cubiertas exteriores de las áreas de estacionamiento de vehículos dentro de la parcela con elementos ligeros no cerrados.
  - v. Ocupación de los espacios libres de parcela por elementos salientes de las edificaciones en los términos admitidos por el presente artículo (apartado 4.e)
  - vi. Núcleos exteriores de escaleras de acceso.
  - vii. Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Los elementos mencionados, no computarán a efectos de edificabilidad o superficie ocupada, no siendo obligatorio que se respeten las distancias establecidas a lindes.

#### 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

- a. Se establecen los siguientes condicionantes en las alturas:
  - i. La altura de cornisa máxima será de 17 m, medida sobre cota de referencia.
  - ii. La altura de cornisa máxima podrá incrementarse en las edificaciones de uso dominante, siempre y cuando responda a nuevas necesidades dimensionales relacionadas con los actuales sistemas de almacenamiento automatizado, u otras instalaciones propias de los avances tecnológicos, o bien por necesidades vinculadas a la propia actividad y que sean necesarias para el desarrollo de las mismas y que serán justificadas en el proyecto constructivo correspondiente.
  - iii. Se permiten cubiertas inclinadas.
  - iv. En cualquier caso, la altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas, las cuales vienen recogidas en los planos de ordenación. De manera que, las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas, representadas en los planos de ordenación pomenorizada II.3.7 y II.3.8, determinan las alturas respecto al nivel del mar que no deberá rebasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, iluminación, elementos de sistemas de energía solar fotovoltaica y cualquier otro elemento añadido sobre las construcciones, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. Esta limitación se extiende a elementos provisionales como grúas de construcción o similares.

- b. El número máximo de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Plan General.
- c. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.
- d. Se admite la construcción de entreplantas o altillo en las edificaciones:
  - i. Las entreplantas se destinarán a oficinas y otros usos compatibles con la actividad principal a desarrollar en la edificación, sin perjuicio de que estos usos puedan llevarse a cabo en una ubicación distinta dentro de la edificación de uso dominante o de la parcela, según las necesidades del usuario potencial, sin que exista limitación en superficie y/o edificabilidad para las mismas, salvo la establecida por las condiciones específicas definidas en el presente artículo de estas Ordenanzas (artículo 33).
  - ii. La entreplanta podrá ser rasante al plano de fachada o en voladizo, en cuyo caso, se deberá cumplir con lo establecido para los cuerpos volados en el apartado siguiente (apartado 4.e).
  - iii. Las entreplantas así definidas serán computables a efectos de edificabilidad.
- e. Se permite la construcción de cuerpos volados (partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares) y/o elementos salientes (elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares) de los planos que definen el volumen del edificio. Las dimensiones serán las definidas por el usuario potencial según sus necesidades, teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:
  - i. Deberán dejar un gálibo libre de al menos 5 metros sobre rasante transitable por vehículos y de 3'4 m sobre la rasante transitable por personas.
  - ii. Se prohíben los cuerpos volados sobre la distancia mínima a lindes de parcelas colindantes, permitiéndose los elementos salientes, siempre y cuando, el vuelo respecto del plano que define el volumen del edificio, sea inferior a la distancia mínima a lindes.
  - iii. Se autorizan los cuerpos volados sobre el resto de lindes de parcela, siempre y cuando el plano que define el volumen del edificio, se encuentre retranqueado una longitud superior respecto de la alineación exterior de parcela.
  - iv. Los cuerpos volados serán computables a efectos de edificabilidad, pero no lo serán los elementos salientes.
  - v. No se permiten cuerpos volados o elementos salientes sobre la alineación exterior de parcela.
- f. Se permite la construcción de plantas bajo rasante, las cuales se podrán destinar a aparcamiento y/o almacenaje y/o instalaciones técnicas de la edificación.
- g. Se permite la construcción de muelles de carga y descarga:
  - i. A lo largo de toda o parte de la/s fachada/s, con longitud, altura, características y distribución adecuadas a las necesidades del usuario potencial.

- ii. No será necesario que ocupen la totalidad de la fachada, en cuyo caso, el retranqueo obligatorio será exigible, únicamente, al tramo ocupado por muelles.

#### 5. CONDICIONES ESTÉTICAS

- a. Como norma general, el espacio libre de parcela se dejará en las zonas paisajísticamente más sensibles.
- b. 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.
- c. Aunque el diseño y materiales a emplear en fachadas son libres, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, evitando las estridencias en colorido y forma.
- d. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- e. Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.
- f. En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberán ser protegidas visualmente, armonizando el conjunto.
- g. En caso de almacenamientos en exterior se protegerán visualmente de modo que no afecten negativamente a la armonía del conjunto.
- h. Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado
- i. Las cercas medianeras se construirán por la empresa que primero se establezca, debiendo abonar el colindante su parte proporcional con precio actualizado, en el momento de solicitar la licencia ambiental, salvo otro acuerdo entre propietarios.
- j. Las empresas propietarias quedarán obligadas al buen estado de mantenimiento y conservación de la edificación y los espacios libres de parcela.
- k. Mayor control del impacto paisajístico de las edificaciones que se ubiquen en el borde de las manzanas A4 y B4 en contacto con la huerta, debiendo exigirse un estudio de integración paisajística específico para las licencias que se otorguen en las mismas y procurando que los espacios libres de parcela queden del lado de l'Horta.

#### 6. CONDICIONES FUNCIONALES Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, en las ordenanzas municipales y en la normativa sectorial de aplicación.

#### 7. INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS DE EJECUCIÓN

Para la implantación de cualquier tipología edificatoria distinta de la tipología de Bloque Exento (Be) o Bloque Adosado (Ba), será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que afecte a manzana completa.

Para la implantación de la tipología de Bloque Adosado (Ba) será necesario definir las características en un Anteproyecto Unitario que especificará las condiciones constructivas y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio del conjunto.

#### **CAPÍTULO CUARTO: EQUIPAMIENTOS (SQM)**

##### **ARTÍCULO 34. RED SECUNDARIA DE EQUIPAMIENTOS: DOTACIONAL-MÚLTIPLE**

1. La red secundaria de equipamiento dotacional múltiple (SQM) es la que se grafía en el Plano II.3.7. Ordenación Pormenorizada: Calificaciones de Ordenación Urbanística.
2. El uso global dominante es: Equipamiento Comunitario
3. Su ordenación urbanística pormenorizada, corresponde a la calificación Sistema Local Servicios Públicos (SP) del PG-88.
4. Forman parte de la red secundaria de equipamiento dotacional múltiple, determinadas edificaciones protegidas, tal y como aparece grafiado en los planos. Estas edificaciones son:
  - “Casal de la Pau” (PJL-SQM).
  - Edificio Protegido Camí del Canal N° 74 (alquería), ubicado en la parcela destinada a equipamiento EQ-2.
  - “Chalet de Doctor Bartual”, ubicado en la parcela destinada a equipamiento EQ-1.

**TÍTULO TERCERO. CATÁLOGO DE PROTECCIONES****ARTÍCULO 35. OBJETO**

El objeto del catálogo de protecciones es determinar aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.

**ARTÍCULO 36. ÁMBITO**

El ámbito del catálogo de protecciones es el definido como ámbito del PLAN ESPECIAL PARA DESARROLLO DE LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS (ZAL) DEL PUERTO DE VALENCIA.

**ARTÍCULO 37. ELEMENTOS QUE INTEGRAN EL CATÁLOGO**

1. El Catálogo de Protecciones del Plan Especial está integrado por los siguientes elementos pertenecientes a la Sección de Patrimonio Cultural:

<b>CÓDIGO</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>EMPLAZAMIENTO</b>	<b>DISTRITO</b>	<b>REF. CATASTRAL N° MANZ.-N° PARCELA</b>	<b>REF. FICHA DE CATÁLOGO</b>
<b>C-01</b>	Conjunto Casas-Barraca en la Z.A.L.	Senda de Llorà 210-212-214	10	93838-02	FICHA C-01
<b>C-02</b>	Barracas comunicadas en la Z.A.L.	Senda de Llorà s/n (anterior Carretera de Roca)	10	91835-02	FICHA C-02
<b>C-03</b>	Acequia de Rovella	Àmbito Plan Especial ZAL	10	-	FICHA C-03
<b>C-04</b>	Casa "a dos mans amb escaleta"	Camí del Canal 78	11	92958-31	FICHA C-04
<b>C-05</b>	Casa "a una mà" amb escaleta	Camí del Canal 82	11	92958-32	FICHA C-05
<b>C-06</b>	Casa Rural	Camí del Canal 84	11	92958-33	FICHA C-06
<b>C-07</b>	Casa del Doctor Bartual	Camí del Canal s/n	11	93954-01	FICHA C-07
<b>C-08</b>	Casa Rural, corral y almacén	Camí del Canal 74 (actual Calle Luís Simarro 1)	11	93959-01	FICHA C-08
<b>C-09</b>	Casal de la Pau	Camí del Canal s/n (actual Camí del Canal 23)	11	94942-01	FICHA C-09

<b>C-10</b>	Casa Rural	Senda de Llorca 36	10	91835-02	FICHA C-10
<b>C-11</b>	Casa Rural	Senda de Llorca 42	10	91835-02	FICHA C-11
<b>C-12</b>	Casa Rural	Senda de Llorca 39-41	10	91835-02	FICHA C-12
<b>C-13</b>	Casa Rural	Camí del Canal 196	10	91835-01	FICHA C-13
<b>C-14</b>	Senda de Llorca	-	10	91835-02	FICHA C-14
<b>C-15</b>	Barraca de las Flores	Entrada desde calle María Moliner	11	92932-01	FICHA C-15

2. Todos estos elementos relacionados en el apartado 1 se representan en el PLANO II.3.9. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LOS ELEMENTOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS. NIVELES DE PROTECCIÓN.

3. Entre los elementos incluidos en el apartado 1 destacan los que pertenecen al Catálogo Estructural que son los que se describen a continuación y se representan en el PLANO II.3.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CATÁLOGO. BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.

Se trata de bienes calificados como Bien de Relevancia Local con la categoría de Espacio Etnológico de Interés local por la legislación patrimonial y pertenecen al Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	DISTRITO	REF. CATASTRAL N° MANZ.-N° PARCELA	REF. FICHA	CLASIFICACIÓN SEGÚN LEGISLACION ESPECIFICA LPCV 4/98
<b>C-01</b>	Conjunto Casas-Barraca en la Z.A.L.	Senda de Llorca 210-212-214	10	93838-02	FICHA C-01	BRL-EEIL
<b>C-02</b>	Barracas comunicadas en la Z.A.L.	Senda de Llorca s/n (anterior Carretera de Roca)	10	91835-02	FICHA C-02	BRL-EEIL
<b>C-03</b>	Acequia de Rovella	Tramo incluido en el ámbito PE. de la ZAL	10	-	FICHA C-03	BRL-EEIL

#### ARTÍCULO 38. DOCUMENTACIÓN DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES

Los Documentos que integran el CATÁLOGO DE PROTECCIONES son los que se describen a continuación:

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES (sin eficacia normativa).

2. NORMAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES. Integradas en NORMAS URBANÍSTICAS del Plan Especial (con eficacia normativa).

3. PLANOS integrados con los planos de Ordenación del Plan Especial (con eficacia normativa)

- Plano II.3.2. Ordenación Estructural. Catálogo. Bienes de Relevancia Local.
- Plano II.3.9. Situación y emplazamiento de los elementos y conjuntos catalogados. Niveles de protección.

4. FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE CADA ELEMENTO Y CONJUNTO CATALOGADO (con eficacia normativa).

**ARTÍCULO 39. LICENCIAS DE INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICIOS CATALOGADOS**

1. En relación a la tramitación de los proyectos, para la solicitud de licencia de obra mayor que tengan por objeto la intervención sobre un edificio protegido, se está a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.
2. De manera especial. Los elementos pertenecientes al Catálogo Estructural cumplirán lo establecido en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de naturaleza rural de Valencia [Ad 20.02.2015 B.O.P.V. Nº 118, 23-VI-2015] en concreto art. 15 Licencia de Intervención sobre edificios catalogados.

**ARTÍCULO 40. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS**

1. Independientemente de su localización dentro de las distintas calificaciones de ordenación urbanísticas definidas, los elementos catalogados aquí recogidos estarán sujetos a los regímenes de protección que para cada uno de ellos específicamente se contempla en cada una de sus FICHAS INDIVIDUALIZADAS según se especifica en los apartados siguientes de este artículo.
2. Los Bienes Protegidos incluidos en el Catálogo del Plan Especial de la Senda de Llorca y su Entorno [Ad. 06.02.2006; BOP 12.07.06] que se relacionan a continuación cumplirán el régimen de protección definido en su FICHA INDIVIDUALIZADA y la normativa del Catálogo de este Plan Especial de la Senda de Llorca y su Entorno.

<b>CÓDIGO</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>EMPLAZAMIENTO</b>	<b>REF. FICHA</b>	<b>CLASIFICACIÓN SEGÚN LEGISLACION ESPECIFICA LPCV 4/98</b>
<b>C-10</b>	Casa Rural	Senda de Llorca 36	Ficha C-10 Ficha Catálogo del Plan Especial de la	NO INVENTARIADO

			Senda de Llorà y su Entorno clave 1989 337/2	
<b>C-11</b>	Casa Rural	Senda de Llorà 42	Ficha C-11 Ficha Catálogo del Plan Especial de la Senda de Llorà y su Entorno clave 1989 348/3	NO INVENTARIAD O
<b>C-12</b>	Casa Rural	Senda de Llorà 39-41	Ficha C-12 Ficha Catálogo del Plan Especial de la Senda de Llorà y su Entorno clave 1989 347/3	NO INVENTARIAD O
<b>C-13</b>	Casa Rural	Camí del Canal 196	Ficha C-13 Ficha Catálogo del Plan Especial de la Senda de Llorà y su Entorno clave 1989 75/3	NO INVENTARIAD O
<b>C-14</b>	Senda de Llorà	-	Ficha C-14 Ficha Catálogo del Plan Especial de la Senda de Llorà y su Entorno clave 1989 -	NO INVENTARIAD O

3. El resto de Bienes Protegidos incluidos en este Catálogo que se relacionan a continuación cumplirán el régimen de protección definido en su FICHA INDIVIDUALIZADA y la normativa de este Catálogo

<b>CÓDIGO</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>EMPLAZAMIENTO</b>	<b>REF. FICHA</b>	<b>CLASIFICACIÓN SEGÚN LEGISLACION ESPECIFICA LPCV 4/98</b>
<b>C-04</b>	Casa "a dos mans amb escaleta"	Camí del Canal 78	Ficha C-04	NO INVENTARIADO
<b>C-05</b>	Casa "a una mà" amb escaleta	Camí del Canal 82	Ficha C-05	NO INVENTARIADO
<b>C-06</b>	Casa Rural	Camí del Canal 84	Ficha C-06	NO INVENTARIADO

<b>C-07</b>	Casa del Doctor Bartual	Camí del Canal s/n	Ficha C-07	NO INVENTARIADO
<b>C-08</b>	Casa Rural, corral y almacén	Camí del Canal 74 (actual Calle Luís Simarro 1)	Ficha C-08	NO INVENTARIADO
<b>C-09</b>	Casal de la Pau	Camí del Canal s/n (actual Camí del Canal 23)	Ficha C-09	NO INVENTARIADO
<b>C-15</b>	Barraca de Flores	Entrada desde calle María Moliner	Ficha C-15	NO INVENTARIADO

**ARTÍCULO 41. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE BIENES DE RELEVANCIA LOCAL INCLUIDOS EN EL ÁMBITO Y PERTENECIENTES AL CATÁLOGO ESTRUCTURAL.**

1. En los Bienes calificados de Relevancia local, relacionados en art. 37 apartado 3 se cumplirán las todas las determinaciones contenidas en la normativa patrimonial.

<b>CÓDIGO</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>EMPLAZAMIENTO</b>	<b>REF. FICHA</b>	<b>CLASIFICACIÓN SEGÚN LEGISLACION ESPECIFICA LPCV 4/98</b>
<b>C-01</b>	Conjunto Casas-Barraca en la Z.A.L.	Senda de Llorà 210-212-214	FICHA C-01 Se mantiene vigente la Ficha EPA_SU_10.01 actualizando y complementando datos.	BRL-EEIL
<b>C-02</b>	Barracas comunicadas en la Z.A.L.	Senda de Llorà s/n (anterior Carretera de Roca)	FICHA C-02 Se mantiene vigente la Ficha EPA_SU_10.02 actualizando y complementando datos.	BRL-EEIL
<b>C-03</b>	Acequia de Rovella	Ámbito PE ZAL	FICHA C-03 Se mantiene la Ficha EH_08 actualizando y complementando datos.	BRL-EEIL

2. De acuerdo a la normativa patrimonial el subsuelo de los bienes inmuebles de relevancia local tiene la consideración de áreas de vigilancia arqueológica, y, en consecuencia, le es de aplicación

las cautelas arqueológicas establecidas en el artículo 62 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano.

3. Además se cumplirán las normas del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de naturaleza Rural de Valencia [Ad 20.02.2015 B.O.P.V. N° 118, 23-VI-2015] y determinaciones de su correspondiente FICHA INDIVIDUALIZADA.
4. En el trazado de la acequia se distinguen tres tipos de tramos: tramos con protección integral, tramos con protección ambiental y tramos soterrados, cada uno de ellos lleva asociado un tipo de actuaciones permitidas o régimen de protección asociado distinto en cada caso. En el ámbito del Plan Especial de la ZAL, el tramo de la acequia de Rovella que atraviesa el ámbito es un TRAMO SOTERRADO, que fue desviado mediante proyecto de urbanización correspondiente, aprobado y ya ejecutado. No le corresponde delimitación de entorno de protección y las actuaciones quedan reguladas en el art. 13.7.3 de las Normas del Catálogo Estructural de naturaleza rural de Valencia.
5. Las Fichas Individualizadas de los Bienes calificados de Relevancia local de este Plan Especial sustituirán a las existentes en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia [Ad 20.02.2015 B.O.P.V. N° 118, 23-VI-2015] antes de la aprobación de este Plan.

#### ARTÍCULO 42. NIVELES DE PROTECCIÓN GENERAL

1. Los NIVELES DE PROTECCIÓN de los elementos y conjuntos que integran el este catálogo y sin que ello afecte a las categorías de protección establecidas por su legislación sectorial correspondiente son los siguientes:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	NIVELES DE PROTECCIÓN
C-01	Conjunto Casas-Barraca en la Z.A.L.	Senda de Llorà 210-212-214	PARCIAL Y AMBIENTAL
C-02	Barracas comunicadas en la Z.A.L.	Senda de Llorà s/n (anterior Carretera de Roca)	INTEGRAL, PARCIAL Y AMBIENTAL
C-03	Acequia de Rovella	Ámbito Plan Especial ZAL	TRAMO SOTERRADO
C-04	Casa "a dos mans amb escaleta"	Camí del Canal 78	PARCIAL
C-05	Casa "a una mà" amb escaleta	Camí del Canal 82	PARCIAL
C-06	Casa Rural	Camí del Canal 84	PARCIAL
C-07	Casa del Doctor Bartual	Camí del Canal s/n	PARCIAL
C-08	Casa Rural, corral y almacén	Camí del Canal 74 (actual Calle Luís Simarro 1)	PARCIAL

<b>C-09</b>	Casal de la Pau	Camí del Canal s/n (actual Camí del Canal 23)	PARCIAL
<b>C-10</b>	Casa Rural	Senda de Llorà 36	AMBIENTAL
<b>C-11</b>	Casa Rural	Senda de Llorà 42	AMBIENTAL
<b>C-12</b>	Casa Rural	Senda de Llorà 39-41	AMBIENTAL
<b>C-13</b>	Casa Rural	Camí del Canal 196	AMBIENTAL
<b>C-14</b>	Senda de Llorà	-	AMBIENTAL
<b>C-15</b>	Barraca de las Flores	Entrada desde calle María Moliner	TIPOLOGICO

2. Para los elementos y conjuntos catalogados relacionados en art 40 apartado 3 de estas normas el niveles de protección asignado según la normativa urbanística vigente corresponde a la siguiente definición:
  - Protección General Parcial: cuando los valores apreciados se presentan sólo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que sólo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios.
  - Protección general tipológica, cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como puede ser por ejemplo, un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la situación de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc.

#### **ARTÍCULO 43. COMPONENTES Y ACTUACIONES**

1. Para los elementos y conjuntos catalogados relacionados en art 40 apartado 3 de estas normas se considerarán componentes principales de un elemento o conjunto catalogado aquellas partes o características del mismo que tienen funciones reconocibles y diferenciadas y que presentan una cierta homogeneidad en cuanto a los valores que justifican bien su conservación o bien su consideración como irrelevante o impropio.
2. Para los elementos y conjuntos catalogados relacionados en apartado 1 las actuaciones previstas sobre cada uno de los componentes del elemento o conjunto catalogado son las que se establecen en la FICHA INDIVIDUALIZADA.

A continuación se especifican los tipos de actuaciones que prevé la normativa urbanística vigente sobre

- Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente
- Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
- Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
- Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.
- Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.

Como criterio general las actuaciones a realizar sobre los componentes serán:

- En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.
  - En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.
  - En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.
3. Debido a la dificultad que en algunos casos existe para poder acceder a todos los componentes y partes del elemento o conjunto catalogado por presentar problemas de seguridad, estabilidad, estar desocupado, u otras razones ajenas al trabajo de elaboración del catálogo, si durante el desarrollo del proyecto de intervención el técnico competente detecta que existe algún componente o parte de éste que no se encuentre adecuadamente reflejado en su FICHA INDIVIDUALIZADA, o que existe alguna incompatibilidad entre la realidad y el contenido de la Ficha podrá solicitar la realización de una visita por parte de los técnicos municipales que tendrá por objeto resolver esta discrepancia y establecer el criterio que resulta de aplicación.

Si después de la visita se confirma la existencia de alguna discrepancia con las determinaciones de la FICHA INDIVIDUALIZADA, podrán añadirse nuevas condiciones y protecciones en el acto de otorgamiento de licencia para lo cual será requisito necesario la autorización previa de la Comisión Municipal de Patrimonio.

4. En caso de que durante la ejecución de las obras se produzca el hallazgo de cualquier componente o parte no contemplada en la Ficha se procederá de acuerdo al procedimiento expresado en el párrafo anterior, pudiéndose modificar a tal efecto la licencia.
5. En todo caso el proyecto de intervención deberá describir y justificar el estado de conservación del componente o componentes del elemento o conjunto catalogado mediante la documentación fotográfica que requiera el técnico municipal para concretar el tipo de actuación admitida atendiendo al cumplimiento de la normativa urbanística.

#### **ARTÍCULO 44. CONDICIONES DEL COLOR DE LOS EDIFICIOS**

1. Respecto de la utilización de materiales en las fachadas (carpinterías, cerrajerías etc.) deberán utilizarse los que corresponden a la tipología original de la edificación.
2. En la restauración de revestimientos de las fachadas se utilizarán técnicas y materiales acordes con los originales cuya naturaleza y características se analizarán mediante catas y ensayos. Se utilizarán pinturas que favorezcan la disipación de humedades por capilaridad como los estucos porosos y pinturas a la cal, pinturas ecológicas coloreadas con pigmentos minerales, prohibiéndose expresamente la utilización de pinturas plásticas.
3. El color de aplicación al inmueble catalogado se definirá realizando previamente las correspondientes catas murarias sobre el edificio para la obtención del color original o el más representativo, acorde con la configuración actual o más significativa del inmueble. Las muestras deben extraerse en las zonas menos expuestas de la fachada en las que color pueda mantener mejor sus características.
4. Se realizará una valoración de la idoneidad del color obtenido, mediante la utilización de la carta cromática que se incorpora a estas normas que relacione color con tipología y lenguaje.
5. Una vez realizado este análisis y si el color original es compatible con los de la carta cromática correspondiente, se podrá optar por la utilización del color original o por cualquiera de los colores incluidos en la carta recomendados para este ámbito.
6. Se procederá a la certificación por parte del técnico director de obras de que se han realizado los análisis del apartado anterior; la certificación incluirá una breve justificación del resultado obtenido y el correspondiente respaldo fotográfico.

## CARTA CROMÁTICA

FACHADAS SIN ORNAMENTACIÓN		
ELEMENTO O CARACTERÍSTICA	COLOR O TEXTURA	
LENGUAJE	SIN DECORACIÓN	
FONDO FACHADA	Ocres o almagras de intensidad media, o blanco	
TEXTURA	Mate-rugosa, propia del revoco coloreado	
ORNAMENTACIÓN	Ausencia de elementos decorativos	
CERRAJERÍA	Negro forja mate	
CARPINTERÍA	Madera vista oscurecida	
CUBIERTA	Teja árabe tonos marrones o rojizos	
FACHADAS CON DECORACIÓN SENCILLA		
ELEMENTO O CARACTERÍSTICA	COLOR O TEXTURA	
LENGUAJE	Academicista. Basado en molduras planas marcando recercados, impostas y cornisa.	
FONDO FACHADA	Ocres o almagras de intensidad media, o blanco	
TEXTURA	Mate-rugosa, propia del revoco coloreado	
ORNAMENTACIÓN	Zócalo	De piedra vista tipo caliza o arenisca acabado rugoso Mortero coloreado gris oscuro color piedra
	Recercos ventanas	Ocres o almagras de tono más claro que el fondo Grisés fríos
	Cornisas e impostas	Ocres o almagras de tono más claro que el fondo Grisés fríos
		Grisés fríos
CERRAJERÍA	Negro forja mate	
CARPINTERÍA	Madera vista oscurecida	
CUBIERTA	Teja árabe tonos marrones o rojizos	
FACHADAS CON MAYOR COMPLEJIDAD DECORATIVA		
ELEMENTO O CARACTERÍSTICA	COLOR O TEXTURA	
LENGUAJE	Eclecticistas y modernistas	
FONDO FACHADA	Ocres, almagras, grises o grises verdosos. Todos ellos en valores claros	
	Almohadillados o fingidos de ladrillos: respetar la solución cromática con el color almagra correspondiente. La junta deberá diferenciarse cromáticamente.	
TEXTURA	Mate-rugosa o estuco	
ORNAMENTACIÓN	Zócalo	De piedra vista tipo caliza o arenisca acabado rugoso Mortero coloreado gris oscuro color piedra
	Recercos ventanas, cornisas, impostas y balcones	Ocres, almagras, grises o grises verdosos. Todos ellos en valores más claros que el fondo Grisés fríos
	Almohadillado p.baja	Del mismo color que recercados, cornisas e impostas La junta deberá diferenciarse cromáticamente.
		La junta deberá diferenciarse cromáticamente.
CERRAJERÍA	Negro forja mate	
CARPINTERÍA	Madera vista o pintada armonizada con los colores de fachada	
CUBIERTA	Teja árabe tonos marrones o rojizos	

**ARTÍCULO 45. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES**

- Respecto de la obligatoriedad de colocar captadores de energía solar y al tratarse de una instalación que no admite cualquier posición en la cubierta, la edificación podrá quedar exenta de la obligatoriedad siempre y cuando se justifiquen las interferencias con los valores paisajísticos y preceptivos del ámbito y se aporte un sistema de ahorro energético sustitutorio.

2. Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, aire acondicionado, etc. sobre la cubierta del edificio, cuando sea posible su percepción desde la vía pública o espacios interiores de parcela. En las intervenciones en los edificios se reservaran espacios comunes, en la cubierta, en las fachadas traseras o en los cuerpos ampliados, ocultos, para ubicar estas instalaciones sin ser vistas o afectar a la percepción del edificio protegido.
3. En implantación o sustitución de Instalaciones mayores o menores, no se admite la alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etcétera). Idénticos objetivos se seguirán en la sustitución de instalaciones mayores cuando éstas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios.
4. Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, aire acondicionado, etc. sobre las fachadas cuando sea posible su percepción desde la vía pública o espacios libres de parcela. En las intervenciones de restauración o rehabilitación de los edificios se reservaran espacios ocultos para ubicar estas instalaciones sin ser vistas o afectar a la percepción del edificio protegido.
5. Los aparatos de medición de consumos, contadores, etc., derivados de las instalaciones se situarán preferentemente fuera de fachada. Si no existiera esta posibilidad, se situarán integrados con el mismo acabado superficial que el resto de la fachada.

#### **ARTÍCULO 46. COMPONENTES IMPROPIOS**

1. Elementos Impropios, son los que no se ajustan a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona.  
Se consideran impropios también elementos añadidos, contruidos en fecha posterior al edificio original, que no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo y que por sus propias características tampoco puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico. Excepcionalmente pueden ser considerados elementos impropios aquellos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan otros de acreditado mayor interés.
2. Además de los que expresamente se citan en la FICHA INDIVIDUALIZADA de cada elemento catalogado se consideran elementos impropios los que se relacionan a continuación:
  - Instalaciones, o construcciones que ocupan espacios que deben permanecer libres de edificación por superar la profundidad edificable permitida que desvirtúan el carácter de la implantación original del edificio y provocan disminución de la calidad ambiental.
  - Presencia de elementos en la fachada que alteran la composición originaria como apertura de nuevos huecos, cegado de huecos, o cambio y alteración de dimensiones, etc.

- Presencia de elementos en la fachada, zócalos comerciales de carácter superficial y añadidos al paramento como pueden ser revestimientos heterogéneos, toldos, anuncios, rótulos, incongruentes con los valores del edificio y con la composición originaria de fachada.
- Presencia en la fachada de carpinterías, cerrajerías, sistemas de oscurecimiento, sistema de seguridad, incongruentes con las características originarias. Carpinterías y cerrajerías en materiales formatos distintos a los originarios del edificio, o característicos de la época de su construcción.
- Medianeras vistas, paramentos sin terminar o con acabados no propios de una fachada.
- Obras de reforma o de adecuación de fachada con resultados desacertados al periodo o época de construcción de la edificación y que no contribuye a realzar los valores protegidos del edificio, elementos como voladizos, miradores etc.
- Presencia de revestimientos y acabados aplicados sobre muros o paneles de cerramiento discordantes con los rasgos de la fachada del edificio o con las características del contexto, inapropiados a la composición y lenguaje de la fachada, distintos a los aplicados en el proyecto originario, o que fueran ajenos a la época de construcción del edificio por sus materiales, sus texturas o sus colores y supongan afección a los elementos protegidos.
- Elementos publicitarios disonantes con el edificio y los entornos, como rótulos y muestras de tamaños desorbitados y chillones colores, casi siempre abrumadoramente iluminados, marquesinas etc.
- Instalaciones vistas. Aparatos de aire acondicionado en fachadas recayentes a espacio público.
- Cromatismo no adaptado a su tipología. Colores inapropiados y disonantes respecto al lenguaje y época, que afectaran a paramentos o carpinterías, cerrajerías y a otros elementos. Escasa calidad cromática, por reiteración de las mismas tonalidades en toda la calle o zona, hasta producir efectos rutinarios o chocantes contrastes.
- Elementos añadidos en cubierta, que alterasen su forma y silueta originaria, y que fueran visibles desde vía pública. Asimismo, alteraciones significativas en las pendientes de los faldones, y otras transformaciones de relevante impacto como la sustitución o eliminación del revestimiento original de la cubierta.
- Casetones de buhardillas que no formasen parte de la construcción originaria y que no respondiesen a sus pautas compositivas y procedimientos constructivos, o que se hubieran dispuesto desordenadamente en relación a huecos de fachada.
- Elementos o partes de la edificación que derivan de transformaciones, reformas o adecuaciones (escaleras, distribución de espacios, patio, altillos, sistema estructural, soluciones constructivas..... etc.) que no corresponde al periodo o época de construcción de la edificación y que no contribuye a realzar los valores protegidos del edificio.
- Las actuaciones permitidas en los elementos impropios se especifican en la Ficha Particularizada o con carácter general se establece que:
- Los elementos, construcciones o instalaciones que alteran las condiciones estéticas o formales de las fachadas o las cubiertas, deberán eliminarse cuando se plantee una intervención que les afecte.
- Elementos, construcciones o instalaciones impropias con aprovechamiento lucrativo en estos elementos solo se admitan obras de mantenimiento o acondicionamiento y la realización de otro tipo de obras exigirá su eliminación.

**ARTÍCULO 47. CONDICIONES REGULADORAS.**

1. En la rehabilitación de las edificaciones existentes se atenderá a las presentes ordenanzas y a las condiciones establecidas en las FICHA INDIVIDUALIZADA de los elementos catalogados.
2. Será de aplicación el régimen de obras previsto en las normas del PGOU de Valencia a cualquier edificio catalogado independientemente de su nivel general de protección siempre que sean compatibles con el mantenimiento y protección de los diferentes "componentes" o "partes" del bien catalogado a conservar definidos en la FICHA y con las actuaciones previstas en ellos de acuerdo al Art. 43. Componentes y actuaciones.
3. En caso de controversia se priorizarán las obras necesarias para la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios catalogados siempre y cuando éstas no afecten a partes o componentes a conservar que se recogen en las FICHAS, con el fin de posibilitar un itinerario accesible. Igualmente se favorecerá la instalación de ascensor respetando siempre la no afección a partes o componentes a conservar según la FICHA.

## ANEXO

### FICHA DE ZONA Y FICHA DE GESTIÓN

Tabla 1. Ficha de Zona

FICHA DE ZONA	SUELO URBANO
DEFINICIÓN DE LA ZONA	
CÓDIGO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN	<b>ZUR- IN3</b>
SUPERFICIE	613.313,74 m2
USO DOMINANTE	Industrial (Ind) / Almacén (Alm)
USOS INCOMPATIBLES	- Uso recreativo (Tre) en sus modalidades Tre.3 y Tre.4 - Uso Dotacional (D) en sus modalidades Das, Dre, R-Das, Dab y Dce - Actividades de carácter industrial a que se refiere el Anexo I de la Ley 6/ 2014 de 25 de julio de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad Valenciana.
USOS COMPATIBLES	Se permiten cualesquiera otros usos de los no considerados como incompatibles
DENSIDAD	Edificación Aislada en Parcela
EDIFICABILIDAD	<b>EB = 478.262 m<sup>2</sup> techo</b>
	ER = 34.161 m <sup>2</sup> techo
	ET = 102.485 m <sup>2</sup> techo
	EI = 341.616 m <sup>2</sup> techo
PLANO DE LA ZONA	
(ver plano II.3.5 de Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística)	
	

**PROTECCIONES**  
**(ver Planos II.3.2 y II.3.9)**

**CATÁLOGO ESTRUCTURAL**

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	DISTRITO	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	REF. FICHA	CLASIFICACIÓN SEGÚN LEGISLACION ESPECÍFICA LPCV 4/98
C-01	Conjunto Casas-Barraca en la Z.A.I.	Senda de Llorca 210-212-214	10	Plan Especial para desarrollo de la zona de actividades logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia que no modifica el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia (Ad 20.02.2015)	FICHA C-01 Se mantiene vigente la Ficha EPA_SU_10.01 actualizando y complementando datos.	BRL-EEIL
C-02	Barracas comunicadas en la Z.A.I.	Senda de Llorca s/n (anterior Carretera de Roca)	10	Plan Especial para desarrollo de la zona de actividades logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia que no modifica el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia (Ad 20.02.2015)	FICHA C-02 Se mantiene vigente la Ficha EPA_SU_10.02 actualizando y complementando datos.	BRL-EEIL
C-03	Acequia de Rovella	Ámbito PE ZAL	10	Plan Especial para desarrollo de la zona de actividades logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia que no modifica el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia (Ad 20.02.2015)	FICHA C-03 Se mantiene la Ficha EH_08 actualizando y complementando datos.	BRL-EEIL

**CATÁLOGO PORMENORIZADO**

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	DISTRITO	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	REF. FICHA	CLASIFICACIÓN SEGÚN LEGISLACION ESPECÍFICA LPCV 4/98
C-04	Casa "a dos mans amd escaleta"	Camí del Canal 78	11	Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia	Ficha C-04	NO INVENTARIADO
C-05	Casa "a una mà" amb escaleta	Camí del Canal 82	11	Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia	Ficha C-05	NO INVENTARIADO
C-06	Casa Rural	Camí del Canal 84	11	Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia	Ficha C-06	NO INVENTARIADO
C-07	Casa del Doctor Bartual	Camí del Canal s/n	11	Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia	Ficha C-07	NO INVENTARIADO
C-08	Casa Rural, corral y almacén	Camí del Canal 74 (actual Calle Luis Simarro 1)	11	Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia	Ficha C-08	NO INVENTARIADO
C-09	Casal de la Pau	Camí del Canal s/n (actual Camí del Canal 23)	11	Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia	Ficha C-09	NO INVENTARIADO
C-10	Casa Rural	Senda de Llorca 36	10	Plan Especial de la Senda de Llorca y su Entorno (Ad. 06.02.2006 / B.O.P. 12.07.2006)	Ficha C-10 Se corresponde con la Ficha del Catálogo del PE Senda de Llorca	NO INVENTARIADO
C-11	Casa Rural	Senda de Llorca 42	10	Plan Especial de la Senda de Llorca y su Entorno (Ad. 06.02.2006 / B.O.P. 12.07.2006)	Ficha C-11 Se corresponde con la Ficha del Catálogo del PE Senda de Llorca	NO INVENTARIADO
C-12	Casa Rural	Senda de Llorca 39-41	10	Plan Especial de la Senda de Llorca y su Entorno (Ad. 06.02.2006 / B.O.P. 12.07.2006)	Ficha C-12 Se corresponde con la Ficha del Catálogo del PE Senda de Llorca	NO INVENTARIADO
C-13	Casa Rural	Camí del Canal 196	10	Plan Especial de la Senda de Llorca y su Entorno (Ad. 06.02.2006 / B.O.P. 12.07.2006)	Ficha C-13 Se corresponde con la Ficha del Catálogo del PE Senda de Llorca	NO INVENTARIADO
C-14	Senda de Llorca	-	10	Plan Especial de la Senda de Llorca y su Entorno (Ad. 06.02.2006 / B.O.P. 12.07.2006)	Ficha C-14 Se corresponde con la Ficha del Catálogo del PE Senda de Llorca	NO INVENTARIADO
C-15	Barraca de las Flores	Entrada desde calle María Moliner	11	Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia	Ficha C-15	NO INVENTARIADO

<b>AFECCIONES</b> (ver plano II.3.6. Delimitación Zonas de Afección y Protección)
<p>Las afecciones que recaen sobre los terrenos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de protección del acceso ferroviario al puerto (ver Estudio Complementario II. Anexo de Cumplimiento de la Legislación Ferroviaria del Documento Nº 1.2).</li> <li>- Las superficies de limitación de alturas de las servidumbres de aeródromo e instalaciones radieléctricas (limitación altura ver Estudio Complementario III. Anexo de Cumplimiento de la Legislación Aeronáutica del Documento Nº 1.2 e informe de la Dirección General de Aviación Civil).</li> </ul>
<b>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN</b> (ver Estudio Complementario VIII. Anexo de Criterios de Urbanización del Documento Nº 1.2)
<p>Programa de Actuación Integrada por Gestión Directa vinculado al Plan Especial para desarrollo de la ZAL del Puerto de Valencia.</p>
<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>
<p><u>Uso Residencial:</u> El uso residencial ( R ) está permitido en su modalidad UFA-1, en las parcelas con calificación de ordenación urbanística (UFA-1) Vivienda unifamiliar tipo "Cases de Poble" (ver plano II.3.7. Ordenación Pormenorizada: Calificaciones de Ordenación Urbanística). En el resto del ámbito, se prohíbe expresamente el uso residencial (R), a excepción de vivienda para el personal encargado de seguridad y mantenimiento.</p> <p><u>Resto de Usos permitidos:</u> Se permiten cualquiera de los usos compatibles definidos en las presentes fichas, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial (Ind) y Almacén (Alm) asignado a esta Zona de Ordenación.</p>
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>
<p>Las Ordenanzas Generales y Particulares de esta Zona de Ordenación Urbanística se especifican en el Título Segundo del Documento Nº II.1. Ordenanzas del presente Plan Especial.</p>

Tabla 2. Ficha de Gestión

FICHA DE GESTIÓN		ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN	<b>SI-3</b>		
USO DOMINANTE	Industrial (Ind) / Almacén (Alm)		
USOS INCOMPATIBLES	- Uso Recreativo (Tre) en sus modalidades Tre.3 y Tre.4 - Uso Dotacional (D) en sus modalidades Das, Dre, R-Das, Dab y Dce - Actividades de carácter industrial a que se refiere el Anexo I de la Ley 6/ 2014 de 25 de julio de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad Valenciana.		
USOS COMPATIBLES	Se permiten cualesquiera otros usos de los no considerados como incompatibles, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial (Ind) y Almacén (Alm) asignado a esta Zona de Ordenación Urbanística.		
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	La situación actual de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, hace innecesaria la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo. No obstante, en caso de ser necesario determinar alguno de los parámetros o ambos, se seguirán las reglas establecidas en el artículo 76. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas de la LOTUP.		
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO GLOBAL			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR	772.961,17 m² suelo	Edificabilidad según usos =	<b>EB = 478.262 m² techo</b>
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO	V-15 = 50.716 m² suelo		ER = 34.161 m² techo
	Acceso Ferroviario = 32.717 m² suelo		ET = 102.485 m² techo
	Accesos ZAL = 13.098 m² suelo		EI = 341.616 m² techo
	Red Primaria Jardines = 63.117 m² suelo		
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR	613.314 m² suelo	Nº de viviendas total =	185 viviendas en las parcelas con Calificación de Ordenación Urbanística UFA-1. Este valor podrá ser incrementado en el resto del sector con la dotación necesaria para atender exclusivamente las necesidades de alojamiento de personal al servicio de las instalaciones
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
<b>DELIMITACIÓN DEL SECTOR</b> (ver apartado 3 del Documento N.º I.2. Memoria Descriptiva y Justificativa y Estudios Complementarios y plano II.3.1. Delimitación del Ámbito Ordenado)			
La delimitación del ámbito coincide con la delimitación del Plan Especial de Ampliación del Patrimonio Público del Suelo de la Generalitat Valenciana para el desarrollo de una Zona de Actividades Logísticas en la zona de La Punta del término municipal de Valencia [DOGV Núm. 3.349 / 13.10.1998] ligeramente modificada en:			
- El límite occidental ajustado a la delimitación prevista para la zona de dominio de la reposición del trazado de la VP-1041.			
- El límite oriental ajustado a la delimitación de la zona de servicios del Puerto [B.O.E. Núm. 262 / 29.10.2014]			

CONDICIONES PATRIMONIALES  
(ver Documento N.º II.2. Catálogo y planos II.3.2 y II.3.9)

**CATÁLOGO ESTRUCTURAL**

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	DISTRITO	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	REF. FICHA	CLASIFICACIÓN SEGÚN LEGISLACION ESPECÍFICA LPCV 4/98
C-01	Conjunto Casas-Barraca en la Z.A.L.	Senda de Llorà 210-212-214	10	Plan Especial para desarrollo de la zona de actividades logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia que no modifica el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia (Ad 20.02.2015)	FICHA C-01 Se mantiene vigente la Ficha EPA_SU_10.01 actualizando y complementando datos.	BRL-EEIL
C-02	Barracas comunicadas en la Z.A.L.	Senda de Llorà s/n (anterior Carretera de Roca)	10	Plan Especial para desarrollo de la zona de actividades logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia que no modifica el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia (Ad 20.02.2015)	FICHA C-02 Se mantiene vigente la Ficha EPA_SU_10.02 actualizando y complementando datos.	BRL-EEIL
C-03	Aexquia de Rovella	Ámbito PE ZAL	10	Plan Especial para desarrollo de la zona de actividades logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia que no modifica el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia (Ad 20.02.2015)	FICHA C-03 Se mantiene la Ficha EH_08 actualizando y complementando datos.	BRL-EEIL

**CATÁLOGO PORMENORIZADO**

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	DISTRITO	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	REF. FICHA	CLASIFICACIÓN SEGÚN LEGISLACION ESPECÍFICA LPCV 4/98
C-04	Casa "a dos mans amd escalera"	Camí del Canal 78	11	Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia	Ficha C-04	NO INVENTARIADO
C-05	Casa "a una mà" amb escalera	Camí del Canal 82	11	Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia	Ficha C-05	NO INVENTARIADO
C-06	Casa Rural	Camí del Canal 84	11	Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia	Ficha C-06	NO INVENTARIADO
C-07	Casa del Doctor Bartual	Camí del Canal s/n	11	Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia	Ficha C-07	NO INVENTARIADO
C-08	Casa Rural, orral y almacén	Camí del Canal 74 (actual Calle Luis Simarro 1)	11	Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia	Ficha C-08	NO INVENTARIADO
C-09	Casal de la Pau	Camí del Canal s/n (actual Camí del Canal 23)	11	Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia	Ficha C-09	NO INVENTARIADO
C-10	Casa Rural	Senda de Llorà 36	10	Plan Especial de la Senda de Llorà y su Entorno (Ad. 06.02.2006 / B.O.P. 12.07.2006)	Ficha C-10 Se corresponde con la Ficha del Catálogo del PE Senda de Llorà	NO INVENTARIADO
C-11	Casa Rural	Senda de Llorà 42	10	Plan Especial de la Senda de Llorà y su Entorno (Ad. 06.02.2006 / B.O.P. 12.07.2006)	Ficha C-11 Se corresponde con la Ficha del Catálogo del PE Senda de Llorà	NO INVENTARIADO
C-12	Casa Rural	Senda de Llorà 39-41	10	Plan Especial de la Senda de Llorà y su Entorno (Ad. 06.02.2006 / B.O.P. 12.07.2006)	Ficha C-12 Se corresponde con la Ficha del Catálogo del PE Senda de Llorà	NO INVENTARIADO
C-13	Casa Rural	Camí del Canal 196	10	Plan Especial de la Senda de Llorà y su Entorno (Ad. 06.02.2006 / B.O.P. 12.07.2006)	Ficha C-13 Se corresponde con la Ficha del Catálogo del PE Senda de Llorà	NO INVENTARIADO
C-14	Senda de Llorà	-	10	Plan Especial de la Senda de Llorà y su Entorno (Ad. 06.02.2006 / B.O.P. 12.07.2006)	Ficha C-14 Se corresponde con la Ficha del Catálogo del PE Senda de Llorà	NO INVENTARIADO
C-15	Barraca de las Flores	Entrada desde calle María Moliner	11	Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia	Ficha C-15	NO INVENTARIADO

<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>			
La ordenación urbanística pormenorizada de las Calificaciones de Ordenación Urbanística existentes en el ámbito y grafiadas en el plano II.3.7. Ordenación Pormenorizada: Calificaciones de Ordenación Urbanística, se define de forma escrita en el Título Segundo del Documento Nº II.1. Ordenanzas del presente Plan Especial y de forma gráfica en el plano II.3.8. Ordenación Pormenorizada: Alineaciones y Parámetros Urbanísticos.			
<b>DISEÑO</b>			
- El diseño de las parcelas con calificación de ordenación urbanística (ARP) Área de Reserva Patrimonial tratará de resolver un parque público dotacional donde poder potenciar los valores de un pasado cultural con las dotaciones propias del parque público de esta zona de la ciudad inserto en la ZAL.			
- El diseño de la red viaria urbana interna, prevé destinar un tramo de vial a uso peatonal/ carril bici, con objeto de permitir la conexión del carril bici CR-500 (paralelo a la V-15) con la parcela de calificación de ordenación urbanística (ARP) Área de Reserva Patrimonial y evitar el cruce de tráficos muy diferentes (tráfico pesado Vs. peatones y ciclistas)			
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>			
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Especial	GESTIÓN:	Directa (a través de Programa de Actuación Integrada)
<b>CONDICIONES DE EJECUCIÓN</b>			
<b>CONDICIONES DE URBANIZACIÓN</b> (ver Estudio Complementario VIII. Anexo de Criterios de Urbanización asociados a las actuaciones previstas en el presenta Plan Especial del Documento Nº I.2)			
<p>El ámbito del Plan Especial se encuentra totalmente urbanizado y dotado de las infraestructuras necesarias para una correcta puesta en funcionamiento, al contar con sistema viario, redes de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y energía eléctrica), zonas verdes, espacios libres y dotación de aparcamientos. No obstante, hay unas actuaciones en materia de urbanización, que se ejecutarán en el marco de este Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia. En concreto, el Proyecto de las Obras Programadas deberá reflejar las siguientes actuaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las obras y modificaciones necesarias para que el Ayuntamiento de Valencia proceda a la recepción formal de las obras existentes.</li> <li>- El Área de Reserva Patrimonial (A.R.P.), conforme a las estipulaciones del Plan Especial de la Senda de Llora y su entorno y Plan de Reforma Interior de las manzanas C2, D2 y E2 [B.O.P.V. Núm. 164 /12-VII-2006].</li> <li>- Las propuestas de mejora paisajística desarrolladas en el Documento Nº I.3. Documento de Análisis Ambiental y Estudio de Integración Paisajística del presente Plan Especial y que contempla actuaciones fuera y dentro del ámbito. En concreto, estas actuaciones consisten en:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Intervenir sobre todo el tramo de carril bici CR-500 que discurre en paralelo a la autovía CV-500, transformándolo en un auténtico corredor verde.</li> <li>2. Incrementar la anchura del corredor a su paso por el ámbito de la ZAL, con un mínimo de entre 10 y 15 metros de anchura, cuando sea posible.</li> <li>3. Conectar mediante un nuevo tramo de carril bici, dentro del ámbito de la ZAL en el espacio comprendido entre las viviendas ejecutadas en la zona norte de la actuación y el de la ZAL propiamente dicho, el trazado existente y el futuro Parque de Nazaret, previsto por el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria de Valencia en la zona de uso mixto de interacción puerto-ciudad/ complementario comercial según la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios existente y recogido en el Acuerdo específico entre ambos organismos sobre la ordenación del "Plan Especial Nazaret – Este" ámbito del área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de Valencia, y en concreto, en la premisa básica Nº6. Corredor Verde, que se transcribe literalmente:  <i>"El planeament especial que formularà l'APV inclourà un corredor verd ciclista i peatonal que enllace el Parc de Desembocadura amb l'actual corredor que, discorrent per la Zona d'Activitats Logístiques, possibilitarà la connexió amb les zones de la Punta i Pinedo. Tot açò amb l'objectiu de contribuir a la iniciativa municipal de procurar les millors condicions de continuïtat i dimensió del corredor verd que envolte Nazaret pel nord-est, enllaçant tots els poblats marítim des de Malva-Rosa fins a la Punta i Pinedo".</i> </li> <li>4. Garantizar la conexión funcional y la accesibilidad desde el recorrido no motorizado al Área de Reserva Patrimonial de la ZAL.</li> <li>5. Estudiar y materializar la creación de un nuevo recorrido no motorizado que, conecte la calle Antonio Ferrandis, el Núcleo Histórico Tradicional de la Punta y la bolsa de huerta existente entre la depuradora y la ZAL, con el carril bici existente, a través de la restitución del paso inferior del acceso ferroviario al puerto de Valencia, en el tramo de la Avenida Jesús Morante Borrás.</li> <li>6. Mejorar el espacio de transición situado entre las viviendas ejecutadas al norte de la actuación y la zona logística.</li> <li>7. Dotar a los bordes de la manzana logística ubicada al oeste de la carretera CV-500 y sur de la línea férrea (parcelas A4 y B4), de un tratamiento paisajístico que suavice el borde actual.</li> </ol> </li> <li>- La ejecución del apantallamiento acústico en el frente de separación de las viviendas con las parcelas logísticas.</li> <li>- La adecuación de las edificaciones protegidas que se cedieron al Ayuntamiento ubicadas en el parque público de la Senda de Llora y en la zonas verdes ubicadas al norte de la ZAL, haciendo mención especial al Chalet de Sancho, de modo que se garantice en ellas unas condiciones de habitabilidad adecuadas.</li> </ul> <p>El plazo de ejecución para la mejora de la integración paisajística de la ZAL con su entorno y la urbanización de la Senda de Llora y su integración con la Infraestructura Verde de la ciudad de Valencia, así como la preservación de la calidad ambiental de las viviendas ubicadas al norte de la actuación (dentro del ámbito), se estima en 3 años desde la fecha de aprobación del presente Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia. En dicha estimación, tal y como se especifica en el Estudio Complementario VIII, se ha considerado que todas las actuaciones tienen el mismo nivel de prioridad, aunque estas prioridades pueden ser establecidas, nuevamente, por parte de los promotores.</p>			