

**Consellería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial**

Resolución de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación definitiva del Plan Especial Reserva Suelo y Ordenación de Usos de Feria Valencia.

RESOLUCION

Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 20 de noviembre de 2002, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reserva de Suelo y Ordenación de Usos Feria Valencia del municipio de Valencia.

Visto el expediente referido al Proyecto del Plan Especial de Reserva de Suelo y Ordenación de Usos Feria Valencia del municipio de Valencia y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto se sometió a información pública por el secretario general de la Consellería de Innovación y Competitividad. Siendo publicada en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y diario de difusión general, dándose audiencia a los ayuntamientos de Paterna y Valencia.

Durante el pertinente periodo de exposición pública no se presentaron alegaciones, y se remiten sendos informes por los ayuntamientos de Paterna y Valencia haciendo una serie de consideraciones al proyecto presentado. Atendiendo a dichas consideraciones se introdujeron modificaciones al proyecto original. El 9 de julio de 2002 se adopta resolución por el conseller de Innovación y Competitividad por la que se aprueba provisionalmente el plan especial.

Segundo

El proyecto consta de memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, planos de información y de ordenación y homologación.

Tercero

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a los organismos que se relacionan:

- Consellería de Cultura y Educación, Dirección General de Régimen Económico, solicitado con fecha 14 de octubre de 2002.
- Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, Dirección General de Transportes, solicitado con fecha 14 de octubre de 2002.
- FGV, solicitado con fecha 29 de julio de 2002 y recibido el 23 de agosto de 2002 en sentido favorable, condicionado a que se tenga presente a la ejecución del paso subterráneo la explotación en servicio de la línea 4 tranvía en la zona del bucle en los días que haya feria.
- Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, División de Carreteras, solicitado el 29 de julio de 2002.
- Servicio de Explotación de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial, solicitado el 29 de julio de 2002.
- División de Recursos Hidráulicos, Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, solicitado el 29 de julio de 2002. Cuarto Valencia cuenta con plan general de ordenación urbana aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 28 de diciembre de 1988. En el ámbito afectado han sido posteriormente aprobados el PERI Velódromo Municipal, con fecha 21 de junio de 1990, y el estudio de detalle Feria Valencia de fecha 29 de diciembre de 2000. Paterna cuenta con plan general de ordenación urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 15 de noviembre de 1990.

Quinto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de fecha 13 de noviembre de 2002, acordó informar favorablemente el Plan Especial de Reserva de Suelo y Ordenación de Usos Feria de Valencia, proponiendo se eleve al conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para su aprobación definitiva.

Fundamentos de derecho

Primero

Los planes especiales para la constitución de reserva de suelo y ordenación de usos están expresamente regulados en los artículos 12.E y 24 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y artículo 86 del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Segundo

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en los artículos 37 a 43 de la LRAU.

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 24 y 27 del texto urbanístico mencionado.

Tercero

El objeto del plan especial es la ordenación del recinto ferial Feria Valencia, la mejora de sus accesos y la ordenación de los usos y las infraestructuras colindantes. La superficie afectada es de 612.038 m², situada entre los términos municipales de Valencia y Paterna.

Las actuaciones que se proponen son:

- Recalificar espacio libre por sistema local educativo cultural.
- Recalificación del ámbito del velódromo. Se ha calificado como red primaria deportivo-recreativa, formando parte de la ordenación estructural.
- Dos manzanas aisladas de uso residencial calificadas como UFA-2 y ENS-1 se agregan a la zona verde, ampliando las zonas GEL 2/459 y GEL 4/96, configurando los actuales PJJ 2/459 y PJJ 4/69.
- Enterrar el viario que discurre por la avenida de Las Ferias, que se rectificará para mejorar el acceso a los sótanos de aparcamiento, tanto desde Valencia norte como sur. Incluye la ejecución de un nuevo puente sobre la autovía que incluirá aceras peatonales para el acceso al aparcamiento ubicado junto a los cuarteles de Paterna.
- Viaducto de acceso al velódromo y reurbanización de las vías circundantes. Se realizará paso elevado partiendo de la rotonda de la carretera y contactará con una rotonda nueva, lo que permitirá que tengan continuidad las zonas verdes previstas en el plan general como compatibles con usos deportivos.
- Conexión subterránea de la estación de metro línea 1 con el recinto ferial, opción más rentable que la prolongación de la línea de metro.
- Reurbanización y mejora de la vía de contacto con Terramar.
- Creación de enlaces desde plantas de parking con la autovía. Estos accesos se efectúan por el término de Paterna sobre suelo no urbanizable con usos limitados por riesgo de inundación, siendo compatible el uso viario.

La gestión de la actuación es de iniciativa pública y el procedimiento previsto para los terrenos destinados a espacios libres el de expropiación. El sistema para el resto de los terrenos será el de actuaciones aisladas.

Cuarto

La utilidad pública e interés general de la actuación se desprende del contenido de la misma y de su conveniencia para el desarrollo económico y social de la comarca y están garantizadas por ser el promotor la Consellería de Innovación y Competitividad. La aprobación del presente plan especial implica por sí misma la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, de acuerdo al artículo 181 del Decreto 201/98, de 15 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Quinto

Las determinaciones contenidas en el proyecto se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40

de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Sexto

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de las homologaciones y planes especiales de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria primera y el artículo 38 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6.D del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana. Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia,

Resuelvo

Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reserva de Suelo y Ordenación de Usos Feria Valencia del municipio de Valencia. Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en los artículos 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a veinte de noviembre de dos mil dos-El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón. Valencia, a dieciocho de diciembre de dos mil dos-El secretario general, Gaspar Peral Ribelles.

Normas urbanísticas

Título primero.- El Plan Especial de Infraestructura Feria de Valencia como ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Artículo 1.1. Ambito del planeamiento de desarrollo.

1. El presente plan especial se redacta en cumplimiento de lo establecido en los artículos 2.1 y concordantes de las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana.
2. El ámbito de actuación del presente plan es el grafiado en el plano PLEO-01 «Situación y ámbito del plan».
3. Las indicaciones vinculantes que se establecen en el PGOU de Valencia en cuanto a la red viaria estructurante se cumplimentarán en los documentos integrantes del presente plan especial.

Artículo 1.2. Suspensión de licencias.

Según los artículos 57 de la LRAU y 152 del RPCV, el acuerdo por el que se someta a información pública del plan supondrá la suspensión de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del proyecto de planeamiento expuesto al público cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Dado el carácter del presente plan dirigido a ordenar y regular básicamente infraestructuras y dotaciones, las edificaciones incluidas en áreas con modificaciones respecto al planeamiento anterior pero que no contravengan las determinaciones del planeamiento anterior aprobado y asumido en el presente plan especial (PGOU y estudio de detalle. Feria Valencia. Fase 2) no serán objeto de suspensión de licencias referida en los artículos anteriores.

Artículo 1.3. De la documentación del plan especial.

Son documentos integrantes del presente plan especial:

- A) Memoria informativa.
- B) Planos de información.
- C) Memoria justificativa.
- D) Normas urbanísticas.
- E) Planos de ordenación.

Título segundo.- Ordenanzas generales de la edificación.

Artículo 2.1. Ordenanzas generales de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en el título quinto (ordenanzas generales de la edificación) de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia. Para su correcta aplicación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Las referencias al plano C (estructura urbana) del PGOU de Valencia deberá entenderse aquí como al plano de PLEO-03 «Homologación estructura urbana».

b) Algunas determinaciones del título quinto de las NN.UU. del PGOU de Valencia quedan precisadas o pormenorizadas en las ordenanzas particulares del presente plan especial.

Título tercero.- Régimen de suelo no urbanizable.

Capítulo único.- Determinaciones de carácter general.

Definición

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que estén a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana.

Artículo 3.2. Ambito.

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación de suelo no urbanizable viene reflejada en la documentación gráfica del presente plan. Las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el suelo no urbanizable quedan delimitadas según se refleja en el plano PLEO-03 «Homologación estructura urbana».

Artículo 3.3. Zona con riesgo de inundación. SNU-RI.

1. Definición: Terrenos protegidos en virtud de su elevada probabilidad de inundación temporal o periódica o por constituir vías de agua.

2. Condiciones de uso:

- a) Uso dominante: Infraestructuras básicas relacionadas con la regulación y control de los caudales soportados
- b) Usos compatibles: Agrícola (Nag) y viario (Dcm, Par).
- c) Usos incompatibles: Todos los demás.
- d) Uso exclusivo: No se determina.

3. Condiciones para la edificación: No se establecen limitaciones a la construcción de estructuras y elementos propios del ejercicio del uso dominante. Se excluye no obstante cualquier otro género de edificación sirviendo a otros usos.

4. Condiciones de aplicación de los parámetros anteriores y de implantación de usos compatibles.

a) Usos agrícolas: Sólo se permitirán los que no presenten obstáculos, tales como arbolado, cerramientos o estructuras que dificulten el libre discurrir de las aguas. En cualquier caso se excluye la posibilidad de implantación de usos agrícolas en áreas que constituyen vías de agua.

b) Uso viario: No se autorizarán las acciones propias de la urbanización, tales como apertura de viales, unida a instalaciones de alumbrado público y redes de servicios, ni cualquier otra actuación que pudiera dar lugar a formación de núcleos de población.

Título cuarto.- Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística.

Capítulo primero.- Zona de ensanche.

Sección primera.- Ambito, subzonas y usos.

Artículo 4.1. Ambito.

La zona de ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano PLEO-02 «Homologación. Calificación de suelo».

Artículo 4.2. Usos.

Son de aplicación las determinaciones de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia en su artículo 6.17.

Sección segunda.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 4.3. Condiciones de la parcela.

Son de aplicación las determinaciones en cuanto a parcela edificable del artículo 6.18 de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia, entendiendo, en lugar de plano C, plano PLEO 03.

Artículo 4.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Es de aplicación lo indicado en el artículo 6.19 de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia, entendiendo, en lugar de plano C, plano PLEO 03.

Artículo 4.5. Condiciones funcionales de la edificación.

Es de aplicación lo establecido en el artículo 6.20 de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia.

Capítulo segundo.- Zona de edificación abierta.

Sección primera.- Ambito, subzonas y usos.

Artículo 4.6. Ambito.

La zona de edificación abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano PLEO-02 «Homologación. Calificación de suelo».

Artículo 4.7. Usos.

Son de aplicación las determinaciones de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia en su artículo 6.23.

Sección segunda.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 4.8. Condiciones de la parcela.

Son de aplicación las determinaciones en cuanto a parcela edificable del artículo 6.24 de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia, entendiéndose, en lugar de plano C, plano PLEO 03.

Artículo 4.9. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Es de aplicación lo indicado en el artículo 6.24 de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia, entendiéndose, en lugar de plano C, plano PLEO 03.

Capítulo tercero. Zona de vivienda unifamiliar.

Sección primera.- Ambito, subzonas y usos.

Artículo 4.10. Ambito.

La zona de vivienda unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano PLEO 02 «Homologación. Calificación del suelo».

Artículo 4.11. Subzonas.

De las distintas subzonas diferenciadas en el artículo 6.27 de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia sólo se distingue dentro del ámbito del presente plan la subzona UFA-1 Vivienda Unifamiliar Agrupada del tipo «casas de poble».

Artículo 4.12. Usos.

Son de aplicación las determinaciones del artículo 6.28 de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia.

Sección segunda.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 4.13. Condiciones de la parcela.

Son de aplicación las determinaciones del artículo 6.29 y 6.33 de las normas urbanísticas del PGOU, entendiéndose, en lugar de plano C, plano PLEO-03 «Homologación. Estructura Urbana».

Artículo 4.14. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

Son de aplicación las determinaciones del artículo 6.30 de las normas urbanísticas del PGOU.

Artículo 4.15. Dotación de aparcamientos.

Es de aplicación el artículo 6.34 de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia.

Capítulo cuarto.- Zona de terciario.

Sección primera.- Ambito, subzonas y usos.

Artículo 4.16. Ambito.

La zona de terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano PLEO-02 de calificación del suelo y, en su caso, en el plano PLEO 03 de estructura urbana.

Artículo 4.17. Subzonas.

De las distintas subzonas que diferencia las normas urbanísticas del PGOU de Valencia sólo se encuentra la subzona TER-1 Feria Muestrario Internacional dentro del ámbito del presente plan especial. Sección segunda.- Subzona TER-1 Feria Muestrario Internacional.

Artículo 4.18. Usos.

1. El uso global o dominante en esta zona es el terciario (T).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Residencial (R) en cualquiera de sus tipos.
- b) Terciarios: -Campamentos (Tho).
- c) Industrias y almacenes.
-Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3) y almacenes (Alm.3).
- d) Dotacionales:
-Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a cementerio (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e infraestructuras (Din) excepto Din.5 y Din.6.3.

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a esta zona.

Artículo 4.19. Subzona TER-1. Condiciones específicas.

Las condiciones de la subzona TER-1 indicadas en el PGOU de Valencia se mantienen.

Capítulo quinto.- Zonas en cualquier clase de suelo. La red primaria de dotaciones públicas.

Artículo 4.20. Ambito.

La red primaria está constituida por las áreas expresamente grafiadas con este título en el plano PLEO.03 de estructura urbana.

Artículo 4.21. Tipos y categorías de la red primaria de dotaciones públicas.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.68 de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia, sustituyendo la nomenclatura del PGOU de Valencia por la del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

A continuación se enumeran los tipos y categorías de aplicación en el ámbito del presente plan especial.

1. Red viaria.
 - a) RV viario de tránsito.
PRV-2. Vías metropolitanas. (Equivalente a GRV-2.)
PRV-2A. Vías metropolitanas. Enlaces.
 - b) AV. Aparcamiento.
2. Equipamientos.
 - c) ED. Educativo-cultural.
 - d) RD. Deportivo-recreativo.
PRD. Red primaria deportivo-recreativo. (Equivalente a SP-1.)
 - e) TD. Asistencial.
 - f) ID. Infraestructura - servicio urbano.
PID-TR-2. Estación de ferrocarril. Red ferroviaria FGV. (Equivalente a GTR-2.)
PID-IS-2FV Suministro de energía eléctrica. Feria Valencia. (Equivalente a GIS-2.)
 - g) AD. Administrativo-institucional.
3. Zonas verdes y espacios libres.
 - a) AL. Area de juego.
 - b) JL. Jardines.
PJL-2. Jardín urbano. (Equivalente a GEL-2.)
PJL-4. Espacio libre de uso deportivo. (Equivalente a GEL-4.)
 - c) QL. Parques.

Artículo 4.22. Usos.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.69 de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia, con la misma equivalencia que en el artículo anterior.

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de la red primaria de dotaciones públicas en el ámbito objeto del presente plan especial son los siguientes:

- a) PRV Red primaria de viario de tránsito: Uso de comunicaciones (Dcm).
- b) PRD. Red primaria deportiva: Uso dotacional deportivo (Dep).
- c) PID-TR-2. Red primaria infraestructuras de transporte: Uso de comunicaciones (Dcm).
- d) PID-IS-2FV Red primaria de infraestructuras básicas y de servicios. Suministro de energía eléctrica: Uso de tendido de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).
- e) PJL-2. Red primaria de jardines: Uso dotacional de espacios libres (Del).
- f) PJL-4. Red primaria de jardines: Uso dotacional deportivo (Dep).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) PRV. Red primaria de viario de tránsito.
Los que prohíben la Ley y el Reglamento de Carreteras o normas equivalentes.
- b) PRD. Red primaria deportivo-recreativo.
Residencial (R), excepto las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

- Terciarios.
- Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).
- Hotelero (Tho).
- Edificios y locales industriales (Ind).
- Almacenes (Alm.3).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a cementerio (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e infraestructuras (Din), salvo Din.6.

c) PID-TR-2. Red primaria infraestructuras de transporte.

- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por instalación.
- Terciarios.
- Edificios y locales comerciales (Tco.1c., Tco.2 y Tco.3).
- Hotelero (Tho).
- Recreativos (Tre).
- Edificios industriales (Ind.2 e Ind.3).
- Almacenes (Alm.3).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), cementerio (Dce), infraestructuras, excepto Din.5 y Din.6.

d) PID-IS-2FV Quedan prohibidos todos aquellos usos no directamente vinculados al uso dominante señalado.

e) PJJ. Red primaria de jardines.

- Residencial (R).
- Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).
- Edificios y locales industriales (Ind).
- Almacenes (Alm).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), cementerio (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e infraestructuras (Din).
- Aparcamiento (Par), excepto Par. 1b. No obstante, en PJJ-5 no se admitirá ningún tipo de aparcamiento.

Artículo 4.23. Condiciones de carácter general.

Será de aplicación lo indicado en el artículo 6.70 de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia, entendiendo, en lugar de plano C, plano PLEO 03 «Homologación. Estructura urbana».

Artículo 4.24. Condiciones específicas.

1. Red viaria.

- a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica (vías interurbanas, metropolitanas y urbanas) que el plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (bulevares), pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres, siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser modificado.
 - b) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.
 - c) El Excelentísimo Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.
2. PRD. Red secundaria deportivo-recreativa: Los equipamientos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70 por ciento.
 - b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m² t/m² s.
 - c) Número máximo de plantas: 6.
 - d) Máxima altura de cornisa: 25,30 m.

3. PID-TR-2. Estación de ferrocarril. Red ferroviaria FGV (Equivalente a GTR-2.)

En desarrollo de las previsiones del plan general, podrán formularse planes especiales de infraestructura de transporte con el objetivo de concretar la viabilidad y las características del sistema de transporte público, así como

estudios de viabilidad para definir el trazado definitivo de las líneas de transporte público.

4. PID-IS-2FV Suministro de energía eléctrica. Feria Valencia.

Dadas las características del entorno donde se encuentra incluido dentro de la concesión de Feria Valencia, se regulan las siguientes condiciones de la edificación:

- a) Se ubicará en un edificio semi-enterrado, permitiendo el acceso de vehículos para su mantenimiento y estando ventilado al menos en dos de sus caras.
- b) La superficie donde se ubique será inscribible en un rectángulo no mayor de 25 x 45 m.
- c) La altura máxima de la edificación será de 16,5 m, situándose la cara inferior del forjado de techo a menos de 1 m por encima de la cota de referencia.
- d) Se permitirá la ubicación de elementos de mayor altura para ventilación, manteniéndolos integrados en el diseño exterior de la urbanización.

5. Zonas verdes y espacios libres.

a) PJJ-2. Jardín urbano. (Equivalente a GEL-2.)

Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas en jardines de superficie igual o superior a 40.000 m² hasta un 25 por ciento de la superficie del jardín, con un aprovechamiento de hasta 0,10 m² t/ m². Igualmente se admitirán estas instalaciones en jardines de superficie inferior a 40.000 m², pero con un aprovechamiento máximo de 0,05 m² t/ m² s.

b) PJJ-4. Espacio libre de uso deportivo. (Equivalente a GEL-4.) Las edificaciones e instalaciones deportivas no ocuparán más del 80 por ciento de la superficie total. El aprovechamiento total no excederá de 0,10 m² t/ m² s, con un máximo de dos plantas, debiendo dedicarse el área no deportiva a espacios ajardinados.

Capítulo sexto.- La red secundaria de dotaciones.

Artículo 4.25. Ambito.

La red secundaria está constituida por las áreas expresamente grafiadas con este título en los planos PLEO 02 y PLEO.03 del presente plan especial.

Artículo 4.26. Tipos y categorías de red secundaria.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.74 de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia, sustituyendo la nomenclatura del PGOU de Valencia por la del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. A continuación se enumeran los tipos y categorías de aplicación en el ámbito del presente plan especial.

1. Red viaria.

- c) RV Viario de tránsito.
- SRV-4. Vía urbana. (Equivalente a RV 4.)
- d) AV. Aparcamiento.
- SAV. Aparcamiento urbano. (Sin equivalencia.)

2. Equipamientos.

- a) ED. Educativo-cultural.
- SED. Red secundaria escolar. (Equivalente a EC.)
- b) RD. Deportivo-recreativo.
- c) TD. Asistencial.
- d) ID. Infraestructura - servicio urbano.
- e) AD. Administrativo-institucional.

3. Zonas verdes y espacios libres.

- a) AL. Area de juego.
- SAL. Red secundaria de áreas de juego. (Equivalente a EL.)
- b) JL. Jardines.
- SJL. Red secundaria de jardines. (Equivalente a EL.)
- c) QL. Jardines.

Artículo 4.27. Usos.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.73 de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia con la misma equivalencia que en el artículo anterior.

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de la red primaria de dotaciones públicas en el ámbito objeto del presente plan especial son los siguientes:

- a) SRV 4. Vía urbana: Uso de comunicaciones (Dcm).

- b) SED. Red secundaria educativo-cultural: Uso dotacional educativo (Ded).
c) SJL. Red secundaria de jardines: Uso dotacional de espacios libres (Del).
d) SAL. Red secundaria de áreas de juego. Uso dotacional de espacios libres (Del).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) SRV. Red primaria de viario de tránsito.

Los que prohiban la ley y el Reglamento de Carreteras o normas equivalentes.

- b) SED. Red secundaria educativo-cultural.

- Residencial (R), excepto residencial comunitario (Rcm) y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

- Terciarios (T), excepto: Locales comerciales Tco.1a y Tco.1b; Locales de oficina (Tof), e instalaciones recreativas (Tre. 1, Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

- Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).

- Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

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

- Aparcamiento (Par.2).

- c) SJL y SAL. Red secundaria de jardines y áreas de juegos.

- Residencial (R).

- Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre. 1).

- Edificios y locales industriales (Ind).

- Almacenes (Alm).

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

- Aparcamiento (Par), excepto Par. 1b. No obstante, en PJJ-5 no se admitirá ningún tipo de aparcamiento.

Artículo 4.28. Condiciones de carácter general.

Será de aplicación lo indicado en el artículo 6.75 de las normas urbanísticas del PGOU de Valencia, entendiendo, en lugar de plano C, plano PLEO 03 «Homologación. Estructura urbana».

Artículo 4.29. Condiciones específicas.

1. Será de aplicación, en su caso, lo indicado para la red primaria en el artículo 3.19 del presente documento con las precisiones que se establecen a continuación.

- a) SRV-4. Vía urbana.

b) SED. Red secundaria educativo-cultural. Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- Coeficiente de ocupación: 30 por ciento.

- Coeficiente de edificabilidad neta: $1 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

- Número máximo de plantas: 5.

- El 25 por ciento, como mínimo, de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos.

- c) SJL y SAL. Red secundaria de jardines y de áreas de juegos.

- Los suelos que integran la red secundaria de espacios libres se destinarán a jardines públicos y áreas de juegos. En los jardines de más de 1.000 m^2 se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.), con una superficie construida máxima de 20 m^2 por unidad y con una unidad como máximo por cada 1.000 m^2 de jardín o fracción superior a 500 m^2 . Asimismo, en los jardines de más de 10.000 m^2 se admitirá la ubicación de instalaciones deportivas al aire libre hasta en un 70 por ciento de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 200 m^2 construidos por cada 10.000 m^2 de jardín o fracción superior a 5.000 m^2 , con destino al mantenimiento o utilización de aquéllas.

- En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la normativa vigente de protección de incendios.

Título quinto.- Normas mínimas de redacción de proyectos técnicos para el desarrollo de las obras de infraestructuras previstas.

Capítulo primero.- Condiciones básicas de las infraestructuras.

Artículo 5.1. Características generales del diseño.

En el desarrollo de proyectos de infraestructuras se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

1. La anchura mínima de los carriles de viario será de 3 m.
2. El ancho mínimo de arcén será de 1 m.
3. Las aceras tendrán una anchura mínima de 2 m.
4. Los gálibos en los pasos bajo estructuras y obras de fábrica serán de 5,50 m libres en el tronco de la CV-31 y 5 libres en el resto de casos. Se entenderá como gálibo libre la distancia medida entre la superficie de rodadura inferior y la del elemento que se encuentre más próximo a la misma de la estructura que la cubre y en ningún caso se referirá a la diferencia de cotas entre diferentes rasantes de viales o elementos homólogos de los mismos.
5. En los proyectos técnicos correspondientes se preverán todos los medios que resulten necesarios para garantizar la continuidad de los servicios de comunicación durante el proceso constructivo, hasta que las nuevas vías resulten totalmente funcionales. A tal efecto, la construcción del paso subterráneo y los pabellones que lo limitan se ejecutarán simultáneamente y formando parte de una adjudicación conjunta de contrata.
6. Antes de proceder a la aprobación de cualquiera de los proyectos de infraestructuras englobados dentro del ámbito del plan especial deberá consultarse en la División de Carreteras las soluciones concretas de las actuaciones con mayor nivel de definición y de manera coordinada, previendo los desvíos y soluciones temporales para el desarrollo de las determinaciones del presente plan.
7. Algunas de estas determinaciones se especifican en las condiciones particulares de las diferentes actuaciones.

Artículo 5.2. Características generales de los materiales.

Las características mínimas de calidad de los materiales se adaptarán a lo siguiente:

1. Los firmes de las calzadas estarán constituidos por un material elástico sobre base rígida.
2. Las aceras serán o bien de baldosa o loseta sobre base de hormigón o de adoquín sobre base de arena.
3. Las subbases serán en todos los casos de zahorra artificial (salvo el paso por obras de fábrica).
4. Algunas de estas determinaciones se especifican en las condiciones particulares de las diferentes actuaciones.
5. Se admitirá la utilización de otros materiales distintos a los previstos siempre que sean de igual o superior calidad.

Artículo 5.3. Desarrollo de las redes de infraestructuras básicas y resolución de afecciones.

El desarrollo de la nueva red y la resolución de afecciones se atenderán a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Abastecimiento de Agua, Ordenanza Municipal Reguladora de Zanjas, Catas y Coordinación de Obras en la Vía Pública y en el contrato de concesión del abastecimiento de agua a Valencia otorgado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia a Aguas de Valencia, S. A., con fecha junio de 1967, o documento o conjunto de documentos que lo sustituyan.

Capítulo segundo.- Paso inferior.

Artículo 5.4. Características funcionales particulares.

El paso inferior contará al menos con las siguientes características, según lo grafado en el plano correspondiente PLEO.08 «Sección transversal tipo del paso inferior».

1. Número de carriles: 4 (2 + 2).
2. El arcén correspondiente a los carriles principales debe ser como mínimo de 1,5 m de anchura más las defensas necesarias.
3. Cota media: La que permita el acceso a los niveles 1 y 2 de los nuevos pabellones de Feria Valencia según el trazado grafado en plano PLEO-06 «Plano superpuesto de viarios. Paso subterráneo».
4. Longitud del trazado: 550 m (paso inferior) con un recorrido de aproximadamente el 50 por ciento cubierto y el 50 por ciento abierto.

Artículo 5.5. Condiciones particulares de los materiales.

Los materiales cumplirán lo siguiente:

1. Los firmes de las calzadas se adaptarán a cualquiera de los previstos por la instrucción de carreteras para las condiciones de explanada y tráfico correspondiente.

2. Las aceras perimetrales serán de baldosa antideslizante sobre base de 15 cm de hormigón y subbase de 25 cm de zahorra artificial. Los bordillos serán de hormigón prefabricado (30x20 cm).

Capítulo tercero.- Viaducto.

Artículo 5.6. Características funcionales particulares.

El viaducto contará al menos con las siguientes características, según lo grafiado en los planos de viarios correspondientes:

1. Número de carriles: 4 (2 + 2).
2. Ancho de tablero: 23 m.
3. Luz: 80 m.
4. Mediana: 1 m.
5. Aceras perimetrales: 2 de 5 m.

Artículo 5.7. Condiciones particulares de los materiales.

Los materiales cumplirán las siguientes determinaciones:

1. Pavimento de aceras de loseta tomada con mortero sobre base de hormigón.
2. Pavimento de calzadas de aglomerado asfáltico sobre capa de compresión del tablero.
3. Bordillos de hormigón prefabricados (30 x 20 cm).

Capítulo cuarto.- Vía de comunicación con la línea 1 de FGV.

Artículo 5.8. Características particulares.

La conexión con la línea de FGV contará al menos con las siguientes características:

1. Cota de inicio: 226 m.
2. Cota final: 229 m.
3. Longitud del trazado: La necesaria para asegurar la conexión de la estación de FGV con el edificio principal de la Feria de Valencia, según lo indicado en planos PLEO.05/07.

Artículo 5.9. Condiciones particulares de los materiales.

La conexión con la línea de metro se realizará de manera subterránea desde la estación hasta plantas del edificio principal de acceso de la Feria de Valencia mediante una serie de andenes móviles que se especificarán en el proyecto correspondiente, así como los materiales a utilizar.

Capítulo quinto.- Reurbanización de la vía de contacto con la Urbanización Terramelar.

Artículo 5.10. Características funcionales particulares.

La vía de contacto con Terramelar contará al menos con las siguientes características:

1. Longitud del trazado: 550 m.
2. El diseño se realizará para una velocidad específica de 80 km/h y tráfico medio y según lo indicado en planos de viario PLEO-05/07.

Artículo 5.11. Condiciones particulares de los materiales.

Los materiales cumplirán las siguientes determinaciones.

1. Pavimento de las aceras, será de loseta tomada con mortero sobre base de 15 cm de hormigón y subbase de 20 cm de zahorra artificial.
2. El pavimento de la calzada será de aglomerado asfáltico de 5 + 4 cm sobre base de hormigón de 20 cm y subbase de zahorra artificial de 25 cm.

Capítulo sexto.- Enlaces desde la autovía con la Feria de Valencia.

Artículo 5.12. Características funcionales particulares.

El enlace desde la autovía contará al menos con las siguientes características:

1. Número de carriles: 2 (1 + 1).
2. Cota inicio: 229 m.
3. Cota final: 232,5 m.
4. Las vías colectoras perimetrales deberán ubicarse de modo que el borde de la explanación o murete que las sustente deberán ubicarse a la distancia que permita la ampliación del tronco de la CV 31, justificándolo adecuadamente en el correspondiente proyecto técnico.
5. El proceso constructivo definido en el proyecto correspondiente garantizará la funcionalidad de las infraestructuras durante el proceso de obra, sobre todo la continuidad del servicio de comunicación Burjassot-Paterna.
6. El diseño se adaptará a un tráfico medio y a las características grafiadas en los planos de viario PLEO-05/07.

Artículo 5.13. Condiciones particulares de los materiales.

Los firmes de calzada se adaptarán a cualquiera de los previstos en la instrucción de carreteras para las condiciones de explanada y tráfico correspondientes.

Planos de ordenación

Delimitación del ámbito del plan especial	E: 1:2.000
Homologación. Calificación del suelo.....	E: 1:2.000
Homologación. Estructura urbana	E: 1:2.000
Zonificación y usos	E: 1:2.000
Plano superpuesto de viarios en superficie.....	E: 1:2.000
Plano superpuesto de viarios. Paso subterráneo.....	E: 1:2.000
Red viaria. Aparcamientos	E: 1:2.000
Afecciones y desvío de servicios.....	E: 1:2.000
Sección transversal tipo paso inferior	E: 1:200
Sección transversal salida paso inferior	E: 1:200
Sección transversal CV-31	E: 1:200
Perfil longitudinal paso inferior	V/E

27653