Firmado digitalmente por: 24341131R MANUEL LATORRE (R:P4625200C)
Motivo: Para hacer constar que el presente documento se somete a un segunda información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 23 de julio de 2026.
Fecha y hora: 21.08.2026 09:04:28

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y LICENCIAS
DELEGACIÓN DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA

Octubre 2025

VERSIÓN PRELIMINAR
MEMORIA



ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y LICENCIAS
DELEGACIÓN DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO ·

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

Enrique Martí Selva
Director General de Urbanismo

Fernando Belenguer Mula
Jefe del Servicio de Planeamiento

Esperanza Colomé Latorre
Jefa de la Sección Administrativa de Planeamiento

Cristina Tomás Mallén
Jefa de la Oficina Técnica de Ordenación Urbanística

José María Guijarro Pérez
Jefe de la Oficina Técnica de Información Urbanística

María Luisa Sierra Hernández
Técnico superior AE de la Oficina de Ordenación Urbanística

SERVICIO DE MEJORA CLIMÁTICA

Ana Viciano Pastor
Jefa del Servicio de Mejora Climática

Irma Macías Alemán
Técnico superior AE del Servicio de Mejora Climática

María Teresa Martí Pérez
Jefa de la Sección de Control Acústico

César Pérez Saiz
Técnico superior AE del Servicio de Mejora Climática

APOYO JURÍDICO

Manuel Latorre
Secretario Área I

Jonatan Baena Lundgren
Secretario Área III

COLABORACIONES:

SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

María José Bellver Alcántara.
Jefa del Servicio de Gestión Urbanística

SERVICIO DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

Andrés Vicente García
Jefe de la Sección de Obras de Urbanización

SERVICIO DE PARQUES Y JARDINES

Miguel Lucas Saorín
Jefe de Sección de Coordinación con Organismos y Entidades

Maria Luz Zaplana Iranzo
Técnico AE del Servicio de Parques y Jardines

COLABORACIONES:

DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS

Carlos Andrés López Andrés
Director General de Licencias

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Carmen Manzano Imbermón
Jefa del Servicio de Licencias Urbanísticas

Germán Oliete Gil
Jefe de la Sección de Licencias de nueva planta

María Camuñas de Castro
Jefa de la Sección de Licencias de Intervención

Patricia Hernández Damas
Técnico AE de la Sección de Licencias de nueva planta

SERVICIO DE LICENCIAS DE ACTIVIDAD

Francisco Javier Tamarit Suay
Jefe del Servicio de Licencias de Actividad

María Luisa Alcántara Fenollosa
Jefa de la Sección Administrativa de Espectáculos Públicos

Carlos de Gonzalo Rupérez
Jefe de la Sección Técnica Zona Norte

María Victoria Fortis Fajardo
Jefa de Sección Urbanística CECUS

Francisco Aguilar Sancho
Jefe de la Sección Urbanística Zona sur

María del Carmen Pérez Sanz
Jefa de la Sección Urbanística Zona Norte

Daniel García Rico
Técnico superior AE del Servicio de Licencias de Actividad

SERVICIO DE DESCENTRALIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Nuria Diéz Fora
Jefa del Servicio de Descentralización y Participación Ciudadana

SERVICIO DE OBRAS Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA

Fernando Risueño Cardoso
Jefe del Servicio de Obras y Mantenimiento de Infraestructura

José Antonio Gil Boluda
Técnico AE de la Sección de Coordinación de Obras en la vía pública (OCOVAL)

SERVICIO DE LIMPIEZA Y RECOGIDA DE RESIDUOS

Antonio Molla Calabuig
Jefe del Servicio de Recogida de Residuos

COLABORACIONES:

DEPARTAMENTO DE BOMBEROS, PREVENCIÓN, INTERVENCIÓN EN EMERGENCIAS Y PROTECCIÓN CIVIL

Amador Antonio Giménez Miró
Jefe de Servicio de la Unidad de Prevención y Protección civil

Juan Rafael Reig Almiñana
Jefe de Sección de la subunidad de Seguridad y Accesibilidad Urbanística

Enrique Chisbert Cuenca
Inspector Jefe del Departamento de Bomberos, Prevención e Intervención en Emergencias y Protección Civil

SERVICIO DE DEVESA-ALBUFERA

Cristina Garcí Cebriá
Jefa del Servicio de Devesa-Albufera

Rafael Rubio Martínez
Jefe de la Sección de Uso Público

SERVICIO DE INSPECCIÓN MUNICIPAL

María José Magraner Llinares
Jefa del Servicio de Inspección Municipal

SERVICIO DE SANIDAD Y CONSUMO

Ana María Sotelo Puchalt
Jefa del Servicio de Sanidad y Consumo

Maria Dolores Quintana Cavanillas
Personal inspector médico

Santiago Bruixola
Personal inspector veterinario

SERVICIO DE DESCENTRALIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Ángel Morillas Arcos
Coordinador Técnico AE del Servicio de Descentralización

JUNTA MUNICIPAL DEL MARÍTIMO

Vicente Agustí Visiedo
Técnico AE de la Junta Municipal del Marítimo

JUNTA MUNICIPAL DE EXPOSICIÓ

Ana Catalán Canfranc
Coordinadora Técnica de la Junta Municipal de Exposició

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y LICENCIAS
DELEGACIÓN DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA

VERSIÓN PRELIMINAR – MEMORIA

ÍNDICE

A) MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN
3. PLANEAMIENTO VIGENTE
4. MARCO NORMATIVO
5. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
7. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
8. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

B) ANEXOS A LA MEMORIA

1. RELACIÓN DE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS
2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA
4. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO
5. INFORME DE IMPACTO SOBRE LA FAMILIA, LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA
6. EVALUACIÓN DEL IMPACTO CLIMÁTICO. INCORPORACIÓN DE LA PERSPECTIVA CLIMÁTICA EN EL PLANEAMIENTO.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (en adelante, PGOU) fue aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de diciembre de 1988 y, si bien desde entonces ha sido objeto de numerosas correcciones y modificaciones, el cuerpo principal del texto normativo sigue siendo el mismo.

Desde la aprobación del texto original han transcurrido más de treinta y cinco años, tiempo durante el cual la legislación aplicable en materia de suelo, urbanismo y edificación ha cambiado ostensiblemente y, aunque en líneas generales las Normas Urbanísticas del Plan General vigente continúan aplicándose, poco a poco se van manifestando aspectos de difícil solución, debidos tanto a la antigüedad de su concepción como al excesivo detalle de sus regulaciones, lo que dificulta considerablemente su aplicación a situaciones particulares o no previstas y obliga constantemente a adoptar criterios que permitan implementar las no ya tan recientes políticas europeas, nacionales, autonómicas y locales en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

En este periodo se han producido, además, importantes cambios sociales que obligan a plantearse nuevas formas de vivir, habitar y relacionarse, así como una constante evolución en los usos y actividades, abriéndose campos de negocio no previstos por el Plan General que en algunos casos están generando impactos importantes en el funcionamiento de la ciudad. Finalmente, nuevas normas técnicas de la edificación han afectado directamente a las prestaciones requeridas a las construcciones, de acuerdo con los requisitos impuestos por las normas europeas y por las exigencias crecientes de unos ciudadanos que, como consumidores y usuarios, reclaman cada vez más derechos, constituyéndose incluso en grupos de presión para alcanzar sus aspiraciones.

Considerando que este estado de cosas genera constantes problemas de aplicación práctica tanto a la Administración como a los ciudadanos, resulta necesario actualizar las normas urbanísticas vigentes tanto como recoger, en un único texto consolidado, las múltiples modificaciones, correcciones, aclaraciones e interpretaciones que se han producido durante sus treinta y cinco años de vigencia. El objetivo es simplificar y clarificar la norma, agilizar la gestión y ejecución del planeamiento y, con todo ello, promover un desarrollo socioeconómico de la ciudad equilibrado y sostenible.

Con esta finalidad, la Concejalía de Planificación y Gestión Urbana del ayuntamiento de Valencia dictó, el 27/03/2024, una moción impulsora por la que se encargaba al Servicio de Planeamiento la redacción y elaboración de la modificación de la ordenación pormenorizada de las Normas Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en 1988.

2. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación es, en esencia, actualizar las normas urbanísticas del Plan General de Valencia a la legislación urbanística y del suelo vigente, incorporar regulaciones que amparen los nuevos usos, tipologías y formas de actividad generados por los continuos avances

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

tecnológicos y adaptar las regulaciones existentes a las demandas de la sociedad en relación con los nuevos modos de vida, formación, comunicación y relación.

El ámbito territorial de aplicación es el término municipal de Valencia que se encuentra directamente regulado por las normas urbanísticas del Plan General, salvando el suelo clasificado como no urbanizable y el incluido en ámbitos ordenados por planes de desarrollo que cuentan con normas urbanísticas propias.

La finalidad de esta selección es ceñirse estrictamente a aquellos aspectos de las normas urbanísticas que son de estricta competencia municipal y seguir el procedimiento más ágil, sencillo y rápido que permita la ley urbanística para solucionar lo más rápidamente posible los problemas cotidianos y de naturaleza inmediata que se están produciendo en materia de autorizaciones y licencias. Con esta misma finalidad, además de excluir del ámbito de la modificación el suelo no urbanizable y a los ámbitos ordenados por planeamiento de desarrollo, se excluirán también las determinaciones que se refieran a aspectos relacionados con la protección del patrimonio, bien sea de naturaleza cultural, natural o de paisaje, cuya revisión, además, se está llevando a cabo en otros procedimientos.

Aun así, el alcance de la modificación es extenso. Afecta parcialmente a la estructura de la norma y a gran parte de su contenido, y en todo caso debe abordarse desde una perspectiva amplia, es decir, teniendo en cuenta todos los aspectos implicados, tanto urbanísticos como funcionales, tecnológicos, sociales, ambientales, económicos o de género.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Urbanísticas del Plan General vigente corresponden al Texto refundido aprobado por Resolución del *Conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 22 de diciembre de 1992, que recoge las normas del Plan General aprobado por Resolución del *Conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28 de diciembre de 1998, ratificada por acuerdo del pleno del *Consell* de 30 de diciembre de 1988, y el documento de corrección de errores aprobado por Resolución del *Conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28 de septiembre de 1990.

Anteriormente, era de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca, adaptado a la Solución Sur, aprobado por Decreto 1988/1966, de 30 de junio.

El texto íntegro de las Normas Urbanísticas del PGOU fue publicado en el BOP núm. 259 de 31 de octubre de 1990, y el Texto Refundido, en el BOP núm. 98 de 27 de abril de 1994. Hasta el momento, este texto ha sufrido las siguientes modificaciones:

- Modif. 1.- (1171) Ordenanza interpretativa nº 1: Situación de fuera de ordenación y compatibilidad entre los usos terciario y residencial. Aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 13 de diciembre de 1990. (BOP 27-4-1991). Esta Ordenanza se formula para la aclaración interpretativa de determinados aspectos del PGOU de Valencia y se formula, con base en lo dispuesto en el artículo 0.6.3.c de las Normas Urbanísticas del Plan General, a instancia de los Servicios de Actividades y de Disciplina Urbanística. Consta de dos secciones:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

a) Sección primera: Aclaración interpretativa de algunos aspectos referentes al régimen transitorio de los supuestos de fuera de ordenación que se recogen en la Disposición Transitoria novena de las Normas Urbanísticas del Plan General.
b) Sección segunda. Aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General para el uso de oficinas en edificios existentes de uso mixto.

- Modif. 2.- (1280) Adaptación de las normas urbanísticas a las normas de habitabilidad (HD-91), protección contra incendios, accesibilidad y limpieza. Aprobada por Resolución de 14 de enero de 1994 del C*onseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte. (BOP 18-2-1994). La finalidad del proyecto es la modificación de determinados artículos de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana con diferentes finalidades:

  a) Adaptación a las HD/91 (normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobadas por orden de 22 de abril de 1991 del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).
  b) Adaptación a la norma básica de edificación NBE-CPI-91, de condiciones de protección contra incendios en los edificios.
  c) Adaptación al Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalidad Valenciana, por el que se aprueban las normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
  d) Remisión a ordenanzas específicas aprobadas por el Ayuntamiento de Valencia de limpieza y aparcamientos.
  e) Introducción de interpretaciones esclarecedoras que han ido surgiendo en la aplicación del plan y modificación de la regulación contenida en diversos artículos, con el fin de aclarar algunos aspectos que habían ido surgiendo con la aplicación práctica del plan, específicamente en relación con los conceptos de: altura libre de planta, construcciones por encima de la altura de cornisa, patios de luces y de ventilación en edificios residenciales, circulaciones interiores, aparatos elevadores, condiciones de volumen y forma de los edificios, de los sistemas generales y locales, etc.

  El texto íntegro de las normas no fue publicado en el BOP.

- Modif. 3.- (1280) Adaptación de las normas urbanísticas del PGOUV a las normas HD-91 y NBE-CPI- 91. Aprobada por Resolución de 14 de diciembre de 1994 del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte. (BOP 11-3-1994). En realidad, constituye la segunda fase de aprobación de la anterior modificación, puesto que su finalidad era completar el proceso de aprobación de la modificación anterior (nº 2) en relación con la exención de reserva de aparcamiento en determinados casos, que había quedado en suspenso en el procedimiento anterior. Con su publicación entró en vigor el texto completo de la modificación, aprobado por la Resolución anterior (nº 2) y por ésta (nº 3)

- Modif. 4.- Corrección errores de omisión y transcripción de varios artículos de las Normas urbanísticas del Plan General. Aprobada por Resolución del c*onseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 22-12-1992 (BOP 27-4-1994). Afectó a los artículos 5.39 y 5.140 del Título V (Ordenanzas generales de edificación), a varios artículos reguladores de las condiciones de parcela en varias zonas de calificación urbanística, y a la Ficha de gestión T.1 (SUP Ademuz)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- Modif. 5.- Ordenanza reguladora de las condiciones funcionales de los aparcamientos. Aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27-07-1994. (BOP 15-10-1994).

- Modif. 6.- (1345) Corrección error gráfico "Alqueria Benimassot". Aprobada por Resolución de 21 de mayo de 1996, del *conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. (DOGV 17-7-1996). No afecta a las normas urbanísticas.

- Modif. 7.- (1346) Corrección errores en la Ficha de gestión del ámbito M-7 "Alameda-Avenida de Francia". Aprobada por Resolución del *conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 3 de junio de 1996. (BOP 26-7-1996). Afecta a la ficha de gestión del Plan, que de acuerdo con la estructura de éste forma parte de las normas urbanísticas. La corrección afecta a la superficie del ámbito del estudio de detalle previsto, que queda de 4.884'91 m²s, a la superficie de cesiones que correspondería a la unidad de actuación, que se elimina, y al destino del suelo no ocupado en el ámbito del estudio de detalle, que supone el 40 por ciento de la superficie de éste y deberá destinarse a espacio libre privado (EL*).

- Modif. 8.- (1349) Modificación del artículo 6.76.3a) de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, sobre condiciones específicas de la edificación escolar (EC): coeficiente máximo de ocupación en parcelas escolares. Aprobada por Resolución de 10 de octubre de 1996, del *conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. (BOP 6-12-1996). La finalidad de la modificación era incrementar el coeficiente de ocupación de las parcelas calificadas como sistema local escolar (EC), pasando del 30% al 45%, a fin de adaptar la norma a la Orden de Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia de 15 de mayo de 1992, reguladora de los Programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de enseñanza obligatoria, que impedía ampliar los centros existentes atendiendo a sus necesidades.
- Modif. 9.- (1351) Corrección de error gráfico "U.A.X del PERI12". Aprobada por Resolución de 12 de diciembre de 1996, del *conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. (DOGV 27- 1-1997). No afecta a las normas urbanísticas.

- Modif. 10.- (1366) Modificación de los artículos 6.44.4 y 6.55.2 de las normas urbanísticas del Plan general, sobre condiciones para implantación del uso Din-6 (Estaciones de servicio de suministro de carburantes). Aprobada por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 9 de abril de 1997. (BOP 24-5-1997). La finalidad de esta modificación es concretar las condiciones urbanísticas para implantación de estaciones de servicio en las zonas de uso terciario y en áreas de enclaves industriales (subzona IND-1), dado que dichos usos se encontraban permitidos por el Plan pero carecían de regulación específica.

- Modif. 11.- (1371) Modificación de los apartados 4 y 5 del artículo 7.5 de las normas urbanísticas del Plan General, para regulación de los usos vinculados a la normativa de espectáculos (principalmente, pubs). Aprobada por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 11 de noviembre de 1997. (BOP 10-01-1998). El objeto de la modificación es regular de forma pormenorizada los usos terciarios a los que hacía referencia el antiguo Reglamento de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas (aprobado por decreto 251/94, de 7 de diciembre, del Gobierno Valenciano), estableciendo condiciones de control de estos usos y de compatibilidad con el uso residencial. La regulación incluye:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

a) Primero, que las discotecas, salas de fiestas, salas de baile y locales de exhibición especiales no puedan ubicarse en edificios de uso dominante residencial o de uso mixto con residencial, así como en el interior de patios de manzana.
b) Segundo, que los pubs y cafeterías con ambientación musical deban contar con una superficie mínima accesible directamente por el público, excluida la zona de barra, aseos o almacén, de 50 m.2 .
c) Tercero, que en zonas de uso dominante residencial no se autorizará la implantación de actividades de ocio dotadas de ambientación musical si distan un radio inferior de 65 metros, contados desde cualquiera de sus puertas de acceso

- Modif. 12.- (1466) Modificación del régimen de concesión de aparcamientos en subsuelo público. Aprobada por Resolución del *conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 17 de junio de 1999. (BOP 21-8-1999). El objeto de la modificación es añadir una Disposición Adicional a las Normas Urbanísticas del Plan General que permitiera cumplir las previsiones del PGOU en materia de reserva de estacionamiento permitiendo ocupar el subsuelo público de propiedad municipal en régimen de concesión.

- Modif. 13.- (1543) Modificación del artículo 5.129, sobre instalaciones complementarias en garajes. Aprobada por Resolución del *conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 7 de marzo de 2002. (BOP 1-6-2002). El objeto de la modificación es resolver la situación creada respecto de la implantación de instalaciones complementarias (lavado y engrase) a la explotación de aparcamientos bajo vía pública o espacio público en régimen de concesión administrativa, considerando que existe compatibilidad entre dichas actividades y la principal de aparcamiento.

- Modif. 14.- (1571) Modificación de los artículos 5.45 y 5.69, sobre piezas habitables bajo rasante. Aprobada por Resolución de la *Conselleria* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (BOP 13-3-2003). El objeto de la modificación es permitir piezas habitables bajo rasante bajo las siguientes condiciones:

  1. Sólo se permitirá en el caso de edificaciones, parcelas y manzanas cuyo uso exclusivo sea: Terciario con destino a establecimiento hotelero (Tho.1), terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre) y dotacional con destino a equipamiento comunitario (Dec).
  2. Los únicos usos permitidos serán los terciarios y los dotacionales.
  3. Su ubicación quedará limitada a la primera planta de sótano.
  4. La superficie construida de las piezas habitables bajo rasante computará a los efectos del cálculo de la reserva de dotación con destino a aparcamientos.
  5. La construcción de estas piezas está sujeta a condiciones específicas de accesibilidad, seguridad, funcionalidad y salubridad.

- Modif. 15.- (1618) Corrección de error en la Ficha de planeamiento asumido A-2 “Músico Ayllón”. Aprobada por el Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el 25 de junio de 2004 (BOP 28-7-2004). La corrección se fundamenta en los informes emitidos por la Oficina Técnica de Cartografía Informatizada y el jefe del Servicio de Planeamiento en abril de 2004 considerando la existencia de un error técnico de medición en la superficie del ámbito de Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbano C/ Músico Ayllón, José Maestre, Llombay y C/

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

peatonal José Bosch Herrero, sin que ello conlleve ninguna variación en la edificabilidad máxima total ni del resto de determinaciones contempladas en la ficha de gestión.

- Modif. 16.- (1772) Modificación de los artículos 6.68, 6.69, 6.76 y 7.8 de las normas urbanísticas del plan general, sobre regulación del uso de "vivienda asistencial" (GSP-7). Aprobada por Resolución de 15 de enero de 2008 del *conseller* de Medioambiente, Agua, Urbanismo y vivienda (BOP 16-8-2008). El objeto de la modificación es introducir un nuevo equipamiento dotacional:

  a) GSP-7 "vivienda asistencial", en el artículo 6.68.e), como equipamiento de la Red primaria de dotaciones (sistema general, en la terminología del Plan General de Valencia) y
  b) SP-7 "Vivienda asistencial", en el artículo 6.76.4, como equipamiento de la Red secundaria de dotaciones (sistema local, en la terminología del Plan General), Establecer sus condiciones concretas de edificación y recoger expresamente como uso este tipo de vivienda (R-Das), en el artículo 7.8, a fin de regular su compatibilidad en las distintas zonas de calificación.

- Modif. 17.- (1808) Modificación de los artículos 6.71 y 7.9 sobre aparcamientos privados en subsuelo público de espacio libre (EL) y red viaria (RV) en distintos ámbitos del término municipal. Aprobada por el Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el 26 de marzo de 2010 (BOP 26-4-2010). No afecta a las normas urbanísticas.

- Modif. 18.- (1888) Mejora en la implantación de actividades económicas. Aprobada por el Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el 31 de octubre de 2014 (BOP 25-11-2014). El objeto de la modificación es flexibilizar las condiciones exigidas a las edificaciones cuando se trate de implantar actividades económicas de tipo terciario:

  a) Redefiniendo las condiciones de altura para las plantas en semisótano (artículo 5.44)
  b) Estableciendo reducciones en la reserva de aparcamiento para usos comerciales, recreativos y de oficinas, especialmente en edificios existentes (artículos 5.133, 5.135 y 5.136)
  c) Reduciendo las exigencias para implantación de gasolineras en suelo urbano (artículos 6.44.4.r y 6.55.2.f)
  d) Revisando las condiciones de volumen y forma de los edificios en las zonas de edificación abierta (EDA), Terciario de baja densidad (TER-4) y Terciario de media densidad (TER-2b) para facilitar la implantación de actividades económicas (artículos 6.25, 6.47.5, 6.48.4 y 6.49)
  e) Reduciendo las exigencias para la ejecución de obras de reforma en edificios en situación de fuera de ordenación diferido (Disposición transitoria novena)

- Modif. 19.- (1969) Aparcamiento privado en subsuelo público. Aprobada por Acuerdo adoptado el 5 de julio de 2017 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia (BOP 27-12-2017). El objeto de la modificación es fijar con detalle las condiciones que deberán cumplirse para permitir el aparcamiento privado en el subsuelo de parcelas de dominio público con cualquier calificación dotacional pública (red viaria, zonas verdes y equipamientos). Supone la sustitución completa del texto de la Disposición adicional primera de las normas urbanísticas del Plan general.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- Modif. 20.- (1991) Regulación del uso Tho.1 en plantas no residenciales. Aprobada por el Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el 25 de octubre de 2018 (BOP 29-11-2018). La finalidad de esta modificación es introducir mayor flexibilidad en la estratificación de usos (compatibilidad) que se da en los edificios de uso mixto para permitir la coexistencia de los usos hoteleros de tipo Tho.1 (Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera) en la misma planta que otros usos no residenciales. Supone la modificación de los artículos reguladores de la compatibilidad de usos en todas las zonas de calificación de uso dominante residencial.

- Modif. 21.- (2036) Usos permitidos en piezas habitables bajo rasante. Aprobada por el Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el 28 de enero de 2021 (BOP 15-02-2021). Esta modificación tiene su origen en una petición de la Subdirección General de Infraestructuras, de la *Conselleria* de Sanidad Universal y Salud Pública, cursada el 12 de marzo de 2020, para incluir el uso hospitalario entre las actividades a las que se permite ubicar piezas habitables bajo rasante, habida cuenta que la localización óptima de una parte importante de las dependencias hospitalarias de exploración radiológica, cirugía y tratamiento deben localizarse en sótano o semisótano.

- Modif. 22.- (2054) Regulación de la dotación mínima de aparcamientos. Aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26 de mayo de2022 (BOP 13-07-2022). El objeto de esta modificación es introducir en las normas urbanísticas del Plan General de Valencia las modificaciones necesarias para llevar a cabo las políticas municipales en materia económica y movilidad. En materia de aparcamiento, estas políticas se basan, principalmente, en:

  a) Reducir la dotación mínima obligatoria para los usos terciario, dotacional e industrial.
  b) Flexibilizar la norma en el caso de usos residenciales ante situaciones de imposibilidad o especialmente difíciles o gravosas para cumplir la reserva mínima establecida.
  c) Establecer una dotación mínima de aparcamiento para bicicletas y Vehículos de Movilidad Personal (VMP).
  d) Incorporar las exigencias en la materia provenientes de la Ley 4/2015 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje urbanística (LOTUP), la Ley 6/2011 GV, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunidad Valenciana, el Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunidad Valenciana (PATSECOVA) y la Ordenanza de aparcamientos del Ayuntamiento de Valencia.

  La modificación sustituye todo el Capítulo V del Título V: Ordenanzas generales de la edificación, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Modif. 23.- (2056) Ampliación del Hospital Clínico Universitario en la manzana dotacional configurada por las calles Menéndez Pelayo, doctor Moliner, Gascó Oliag y avenida Blasco Ibáñez. Aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de julio de 2022 (BOP 14-09-2022). El objeto de esta modificación es dotar de una norma propia y singular a la parcela donde está previsto ampliar el hospital Clínico de Valencia, en atención a las necesidades específicas de este complejo hospitalario.

A estas modificaciones han de sumarse los criterios interpretativos utilizados durante todo este tiempo para facilitar la aplicación de la norma y su adaptación a las situaciones no previstas en la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

misma. Así, los criterios aprobados hasta la fecha mediante Dictamen de la Comisión de Unificación de Criterios del ayuntamiento de Valencia son:

AÑO 2017

1. Dictamen 2/2017 (sesión de 14 de junio de 2017): Aprobación del modelo de informe urbanístico de compatibilidad.

2. Dictamen 3/2017 (sesión de 14 de junio de 2017): Definición de supuestos en que es exigible la presentación de proyecto técnico visado.
3. Dictamen 4/2017 (sesión de 14 de junio de 2017): Supuestos considerados como omisión de carácter esencial en las declaraciones responsables.

4. Dictamen 5/2017 (sesión de 14 de junio de 2017): Interpretación del punto 13.1.8 del Anexo II de la Ley 6/2014.

5. Dictamen 6/2017 (sesión de 14 de junio de 2017): Incumplimientos normativos excluidos de la competencia municipal.

6. Dictamen 7/2017 (sesión de 14 de junio de 2017): Acreditación de preexistencia de actividad en edificio de uso mixto.

7. Dictamen 8/2017 (sesión de 14 de junio de 2017): Admisión del uso residencial en planta baja, con carácter provisional, para personas con minusvalías graves relativas al aparato locomotor.

8. Dictamen 9/2017 (sesión de 13 de septiembre de 2017): Licencias provisionales: usos prohibidos en terrenos calificados como dotación pública de la red primaria.

9. Dictamen 10/2017 (sesión de 13 de septiembre de 2017): Aplicación de las normas adicionales en la zona ENS-1 exclusivamente a aquellas partes de las manzanas identificadas como “uso residencial nueva planta (PRI A.4-1 Parque Central).

10. Dictamen 11/2017 (sesión de 20 de diciembre de 2017, ratificado por la Comisión Municipal de Patrimonio en sesión de 8 de febrero de 2018): Determinación de intervenciones carentes de trascendencia patrimonial, en el exterior de los edificios, que no precisan de dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio.

11. Dictamen 13/2017 (sesión de 20 de diciembre de 2017): Tolerancia de alturas y ocupación de la parcela edificable en parcelas calificadas como TER-3.

12. Dictamen 14/2017 (sesión de 20 de diciembre de 2017): Plantas bajas en edificaciones de uso exclusivo terciario en el ámbito del Plan Parcial Sector 1 Ademuz.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

AÑO 2018

1. Dictamen 1/2018 (sesión de 14 de marzo de 2018): Consideración de la obligatoriedad de la línea de la profundidad edificable máxima en el ámbito del Plan de Reforma Interior del Sector T-3 “Benimaclet.

2. Dictamen 2/2018 (sesión de 14 de marzo de 2018): Consideración de la altura libre de planta para edificios y locales existentes, que dispongan de un destino público, utilizados para cualquier Administración.

3. Dictamen 3/2018 (sesión de 14 de marzo de 2018): Separación a lindes en las edificaciones de las unidades urbanas M-6, M-8, M-12.1, M-12.2, M-13.1, M-13.2 en el Plan Parcial del Sector R-6 Malilla Norte, cuando el proyecto no abarca la totalidad de la manzana.

4. Dictamen 4/2018: Limitaciones para ubicación de trasteros de alquiler en edificios residenciales".

5. Dictamen 5/2018: Consideración del uso terciario comercial compatible con vivienda (Tco 1) en zona industrial".

6. Dictamen 6/2018: Usos compatibles en Edificación residencial privada ER-2 en Plan Parcial PRR-1 Ademuz.

AÑO 2019

1. Dictamen 1/2019: "Accesibilidad por los servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento a las plantas de los edificios".

AÑO 2021

1. Dictamen 1/2021 (sesión de 16 de julio de 2021): "Regulación de usos y actividades en el ámbito del Parque Natural de la Albufera (Zona de protección ecológica y medioambiental - PM-según el PGOU88 y Plan Especial del Monte de la Dehesa de El Saler".

AÑO 2022

1. Dictamen 1/2022 (sesión de 13 de abril de 2022): "Criterios de la flexibilización para la dotación de servicios higiénicos de uso no público en materia de accesibilidad en la edificación (locales de reducidas dimensiones)".

2. Dictamen 2/2022 (sesión de 13 de abril de 2022): "Consideración del uso terciario comercial compatible con vivienda (Tco.1) en zona industrial".

3. Dictamen 3/2022 (sesión de 13 de abril de 2022): "Usos residenciales comunitarios no sujetos a instrumento de intervención ambiental para su uso".

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

4. Dictamen 4/2022 (sesión de 25 de noviembre de 2022): “Ancho de calle en un punto a los efectos de determinar categoría de uso urbanístico”

5. Dictamen 5/2022 (sesión de 25 de noviembre de 2022): Interpretación del artículo 5.3 del PEPRI Velluters en relación con la necesidad de la disposición de un patio de fondo de parcela.

6. Dictamen 6/2022 (sesión de 25 de noviembre de 2022): Protección contra incendios en puntos de recarga de vehículos eléctricos (dictamen de la Ponencia Técnica de Análisis Ambiental de 6 de abril de 2022)

AÑO 2023

1. Dictamen 1/2023 (sesión de 3 de marzo de 2023): Concepto de “superficie comercial” y “superficie de venta” en las NNUU del PGOU de València para la tramitación de los expedientes relativos a instrumentos de intervención ambiental para la implantación de actividades dedicadas al uso urbanístico comercial.

AÑO 2024

1. Dictamen 1/2024 (sesión de 30 de abril de 2024): “Exigencia de ajardinamiento en parcelas (art. 5.19.2 de las NNUU del PGOU)”.

2. Dictamen 2/2024 (sesión de 30 de abril de 2024): “Condiciones de instalación de las piscinas”.

3. Dictamen 3/2024 (sesión de 30 de abril de 2024): “Cómputo de unidades de alojamiento en uso terciario hotelero”.

4. Dictamen 4/2024 (sesión de 30 de abril de 2024): “Dejar sin efecto el acuerdo de la Comisión Municipal de Calificación relativo a las actividades que aparecían en el Nomenclátor con grado 0”.

5. Dictamen 5/2024 (sesión de 30 de abril de 2024): “Dejar sin efecto el acuerdo de la Comisión Municipal de Calificación relativo a la calificación de las instalaciones de aire acondicionado”.

6. Dictamen 6/2024 (sesión de 30 de abril de 2024): “Hornos complementarios”.

7. Dictamen 7/2024 (sesión de 30 de abril de 2024): “Plataformas vibratorias”.

8. Dictamen 8/2024 (sesión de 30 de abril de 2024): “Dejar sin efecto el acuerdo de la Comisión Municipal de Calificación sobre criterios para la calificación de la actividad de exposición y venta vehículos”.

9. Dictamen 9/2024 (sesión de 30 de abril de 2024): “'Cómputo de la edificabilidad aritmética (art. 5.22 de las NNUU del PGOU del 1988)”.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

10. Dictamen 10/2024 (sesión de 30 de abril de 2024): “Rejillas de expulsión en fachada (art. 5.59 de las NNUU del PGOU)”.

AÑO 2025

1. Dictamen 1/2025 (sesión de 28 de marzo de 2025): “Instalación de publicidad dinámica en el viario urbano”.

2. Dictamen 2/2025 (sesión de 28 de marzo de 2025): “Criterios de felxibilización para la dotación de servicios higiénicos de uso no público en materia de accesibilidad en la edificación (locales de reducidas dimensiones)”.

3. Dictamen 3/2025 (sesión de 28 de marzo de 2025): “Distancia mínima en edificios con más de una escalera sobre rasante por altura de evacuación”.

Ni las modificaciones sufridas ni los criterios interpretativos han sido nunca recogidos oficialmente en un texto consolidado que facilite a los agentes implicados el manejo de la norma. Elaborar dicho texto es, por tanto, uno de los objetivos más importantes de la presente modificación.

4. MARCO NORMATIVO

El marco normativo considerado en la presente modificación es el siguiente:

- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad valenciana (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del *Consell*)

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

- Ley 8/2024, de 30 de diciembre, de accesibilidad universal de la Comunidad Valenciana.

- Ley 9/2009 GV, de 20 de noviembre, de Accesibilidad Universal al Sistema de Transportes de la Comunidad valenciana.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- Decreto 65/2019, de 26 de abril, del *Consell,* de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.

- Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del *Consell,* por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

- Orden de 7 de diciembre de 2009, de la *Conselleria* de Medioambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del *Consell.*

- Ley 6/2014 GV, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana.

- Ley 14/2010 GV, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

- Decreto 143/2015 GV, de 11 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalidad, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

- Ley 3/2011, de 23 de marzo, de Comercio de la Comunidad Valenciana.

- Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunidad Valenciana (Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del *Consell*)

- Decreto 10/2021 GV, de 22 de enero, del *Consell*, por el que se aprueba el Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana.

- Ley 3/2023, de 13 de abril, de la *Generalitat*, de Viviendas Colaborativas de la Comunidad Valenciana.

- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado por Resolución del *Conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 22 de diciembre de 1992 y sus modificaciones.

- Ordenanza de aparcamientos del ayuntamiento de Valencia (aprobada por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2019)

5. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta no afecta a ninguna de las determinaciones que se recogen en los artículos 21 a 33 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del *Consell*. Específicamente, no contiene regulaciones sobre características físicas y límites de las zonas afectadas, no afecta a parámetros que forman parte de la ordenación estructural ni se altera el trazado, ubicación, superficie o uso de elementos de la Red Primaria y Estructural de Dotaciones Públicas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

El objetivo es que se trate, por tanto, de una modificación de planeamiento de **carácter pormenorizado.** Para ello han sido analizados, uno por uno, todos los artículos constitutivos de las actuales normas, detectándose aquellos cuyas determinaciones pueden tener carácter estructural y que deben conservar su redacción vigente, considerando como tal el texto recogido en las normas del PGOU original, si bien adaptado a las modificaciones operadas en éste por causa de la aprobación de sus modificaciones puntuales, relacionadas ya en el apartado correspondiente de la presente memoria, y de los planes de desarrollo aprobados con la ejecución del Plan General.

Como conclusión de los trabajos de análisis efectuados, y manteniendo la numeración y estructura de las actuales normas, resultan de carácter estructural los artículos siguientes:

TÍTULO PRELIMINAR

Capítulo único

Artículo 0.4.- La Revisión del Plan. Indicadores que la determinan.
Artículo 0.5.- Estructura general y orgánica del territorio.

TÍTULO PRIMERO: DE LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

Capítulo primero: Disposiciones generales

Artículo 1.1.- Clasificación del suelo
Artículo 1.2.- Calificación del suelo
Artículo 1.4.- Condiciones de desarrollo del Plan
Artículo 1.7.- Instrumentos de desarrollo y ejecución: las ordenanzas municipales

TÍTULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Capítulo primero: Principios Generales

Artículo 2.1.- Desarrollo del Plan.
Artículo 2.2.- Sujeción jerárquica al Plan General

Capítulo segundo: Instrumentos de ordenación

Artículo 2.6.- Planes Especiales
Artículo 2.7.- Planes Especiales de Protección
Artículo 2.8.- Planes Especiales de Reforma Interior.
Artículo 2.9.- Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del medio urbano.
Artículo 2.10.- Planes Especiales de Aparcamientos.
Artículo 2.11.- Planes especiales de Desarrollo de Infraestructuras Básicas.
Artículo 2.12.- Planes especiales de Protección del Medio Físico y del Paisaje.
Artículo 2.13.- Planes Especiales de Protección y Ordenación de Asentamientos Rurales (AR)
Artículo 2.14.- Programas de Actuación Urbanística.
Artículo 2.15.- Estudios de Detalle.

Capítulo tercero: Condiciones de desarrollo limitativas de la ejecución del suelo urbano.

Artículo 2.16.- Desarrollo y ejecución del suelo Urbano.

Capítulo cuarto: Condiciones de desarrollo en Suelo Urbanizable Programado

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Artículo 2.17.- Desarrollo del Suelo Urbanizable.
Artículo 2.18.- Planes Parciales.
Artículo 2.19.- Otras condiciones del planeamiento parcial

TÍTULO TERCERO: DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Capítulo primero: Ejecución del Plan en suelo Urbano

Sección tercera: Criterios para la delimitación de Polígonos y Unidades.

Artículo 3.14.- Polígonos delimitados directamente por el Plan General.
Artículo 3.15.- Terrenos a incluir en polígonos o unidades.
Artículo 3.16.- Reparcelación discontinua
Artículo 3.17.- Inclusión de los viales en la actuación
Artículo 3.18.- Inclusión de terrenos de cesión.

Capítulo segundo: Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable Programado.

Sección primera: Derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 3.26.- Condiciones básicas de la ejecución.
Artículo 3.27.1.b).- Obligaciones de la propiedad.
Artículo 3.28.2.- Contenido normal del derecho de propiedad.
Artículo 3.29.- Aprovechamiento medio.

Sección segunda: Sistemas Generales

Artículo 3.30.- Alcance de este régimen.
Artículo 3.31.- Compensación con exceso de aprovechamiento.
Artículo 3.32.- Expropiación.
Artículo 3.33.- Ocupación.
Artículo 3.34.- Vinculación a los sectores.
Artículo 3.35.- Ejecución material.

Sección tercera: Urbanización de los polígonos

Artículo 3.36.- Delimitación de los polígonos.
Artículo 3.37.2.- Gastos de urbanización.

Capítulo tercero: Ejecución del Plan en suelo Urbanizable no Programado.

Artículo 3.40.- Régimen primario del suelo urbanizable no programado.
Artículo 3.41.- Régimen de ejecución de los Programas de Actuación Urbanística (P.A.U)
Artículo 3.42.- Justa distribución de beneficios y cargas.
Artículo 3.43.- Sistemas Generales asociados.

Capítulo quinto: De la conservación, protección y renovación del patrimonio inmobiliario.

Sección segunda: Contenido normativo del Catálogo de Protección.

Artículo 6.61.- Catálogo

TÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
Capítulo único: Determinaciones de carácter general.
Artículos 4.1 a 4.12 (todo el título es estructural)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

TÍTULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Capítulo segundo: Condiciones de parcela.

Sección cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela.

Artículo 5.25.- Edificabilidad.
Artículo 5.26.- Edificabilidad asignada de modo geométrico.
Artículo 5.27.- Edificabilidad asignada de modo aritmético.
Artículo 5.28.- Coeficiente de edificabilidad.

TÍTULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Capítulo primero: División del territorio en Zonas de Calificación Urbanística.

Artículo 6.1.- Las Zonas de Calificación Urbanística.
Artículo 6.2.- Zonas de Calificación en las distintas clases de suelo.
Artículo 6.3.- División en zonas.

Capítulo segundo: Zona de Conjuntos Históricos Protegidos.

Artículo 6.4.- Definición y ámbito.
Artículo 6.6.- Usos - apartados 1 y 2 y 3 (uso global, usos prohibidos y usos permitidos)
Artículo 6.7.- Condiciones especiales en la subzona CHP-1 “Ciutat Vella”
Artículo 6.8.- Planeamiento de desarrollo.

Capítulo tercero: Zona de Ensanche.

Artículo 6.15.- Ámbito.
Artículo 6.17.- Usos - apartados 1 y 2 y 3 (uso global, usos prohibidos y usos permitidos)
Artículo 6.19.16.- Estudios de detalle en la subzona ENS-1.
Artículo 6.21.3.- Condiciones específicas de la subzona ENS-2 Ensanche protegido (Planes Especiales)

Capítulo cuarto: Zona de edificación abierta.

Artículo 6.22.- Ámbito
Artículo 6.23.- Usos - apartados 1 y 2 y 3 (uso global, usos prohibidos y usos permitidos)
Artículo 6.25.10.- Estudios de Detalle.

Capítulo quinto: Zona de Vivienda Unifamiliar.

Artículo 6.26.- Ámbito
Artículo 6.28.- Usos - apartados 1 y 2 y 3 (uso global, usos prohibidos y usos permitidos)

Capítulo sexto: Zona de terciario.

Artículo 6.42.- ámbito.
Artículo 6.44.- Usos - apartados 1 y 2 y 3 (uso global, usos prohibidos y usos permitidos)
Artículo 6.51.-Planeamiento de desarrollo en TER-5.

Capítulo séptimo: Zona de industrias y almacenes.

Artículo 6.52.- Ámbito
Artículo 6.54.- Usos - apartados 1 y 2 y 3 (uso global, usos prohibidos y usos permitidos)
Artículo 6.57.- Polígono “Vara de Quart”. Ámbito de planeamiento asumido.
Artículo 6.58bis.- Polígono “Mercavalencia”. Ámbito de Planeamiento asumido.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Capítulo octavo: Suelo Urbanizable

Sección primera: Suelo Urbanizable Programado

Artículo 6.59.- División del suelo Urbanizable Programado.
Artículo 6.60.- Ámbito.
Artículo 6.61.1- Usos.

Sección segunda: Suelo Urbanizable No Programado.

Artículo 6.62.- División del suelo Urbanizable No Programado.
Artículo 6.63.- Ámbito.
Artículo 6.64.- Usos.

Sección tercera: Condiciones de urbanización para los suelos urbanizables (programados y no programados)

Artículo 6.65.- Condiciones de urbanización – puntos primero y segundo (estándares dotacionales y edificabilidad)

Capítulo noveno: zonas en Suelo No Urbanizable

Artículo 6.66.- Zonas en suelo no urbanizable.

Capítulo décimo: Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales.

Artículos 6.67 a 6.71 (todo el capítulo es estructural)

Capítulo decimosegundo: Suelo dotacional de dominio y uso privado.

Artículo 6.78.- suelo dotacional de dominio y uso privado.

Disposición adicional primera. Apartado 2 puntos c, d, e y f *(Aparcamientos en subsuelo, en lo que resulta de aplicación a los Sistemas Generales).*

Disposición transitoria segunda. *(Planeamiento asumido).*
Disposición transitoria tercera. *(Situación jerárquica del planeamiento de desarrollo)*
Disposición transitoria cuarta. *(Planeamiento asumido)*
Disposición transitoria quinta. *(Normas transitorias en la subzona CHP-1)*
Disposición transitoria sexta. *(Planeamiento asumido)*
Disposición transitoria séptima. *(Planeamiento de desarrollo)*
Disposición transitoria octava. *(Planeamiento asumido)*
Disposición transitoria novena. *(Régimen de fuera de ordenación, en lo que afecte al suelo no urbanizable)*

En general, los artículos relacionados no han sufrido modificaciones, si bien es posible que, respecto del texto original de las normas del Plan General, se hayan producido en ellos algunas variaciones que, en ningún caso, tienen el carácter de modificación:

- Pueden haber sufrido cambios en la numeración, debido a la nueva estructura de las normas.
- Pueden haber sido trasladados a otros Títulos, Capítulos o Secciones, de acuerdo con la nueva estructura de las normas.
- Pueden haber sufrido modificaciones aparentes respecto del texto original, con motivo en las modificaciones ya aprobadas que no han sido recogidas en un texto consolidado.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- Pueden haberse corregido las remisiones a otros artículos de las normas, puesto que la numeración del articulado ha cambiado.
- Pueden haberse corregido las remisiones a normas derogadas o a planes nulos u obsoletos.
- Pueden haber cambios en el título del artículo, bien porque el texto actual resulta confuso o contradictorio con la terminología utilizada en la legislación vigente o porque el nuevo título se ajusta mejor a su contenido, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

En ningún caso en estos artículos se han producido modificaciones que afecten a su contenido.

En cuanto a las disposiciones transitorias y adicionales:

a) El contenido de la disposición adicional primera se traslada al nuevo artículo 5.107, que trata de las condiciones de implantación de aparcamientos privados en suelo público.
b) El contenido de la disposición transitoria segunda se traslada a la nueva disposición transitoria primera.
c) La disposición transitoria tercera se elimina, por obsolescencia legal.
d) El contenido de la disposición transitoria cuarta se traslada a la nueva disposición transitoria primera.
e) La disposición transitoria quinta ha decaído en su aplicación con la aprobación del Plan Especial de *Ciutat Vella.*
f) La disposición transitoria sexta decayó con la declaración de nulidad del Plan Especial del Monte de la Dehesa del Saler, de acuerdo con la Sentencia STS 2683 de 22/07/1992.
g) El contenido de la disposición transitoria séptima se traslada a la nueva disposición transitoria primera.
h) De la disposición transitoria octava se elimina el primer párrafo, puesto que ya ha transcurrido el plazo establecido para su aplicación.
i) El contenido de la disposición transitoria novena se mantiene en lo que afecta al suelo no urbanizable, y se traslada a la nueva disposición transitoria undécima.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La presente modificación se formula con la finalidad de adaptar las normas urbanísticas del plan general a los cambios legislativos que se han producido desde su aprobación en las materias que les afecten, de incorporar en el texto articulado los criterios y aclaraciones adoptados por la Comisión Municipal de Criterios para aplicación del Plan, de regular usos y actividades novedosos que pueden suponer una oportunidad de futuro para la ciudad o un impacto negativo en su debido funcionamiento, así como de introducir mejoras y aclaraciones que simplifiquen la norma y permitan ganar objetividad en su aplicación.

Las soluciones que en la presente Modificación de PGOU se apuntan para alcanzar los objetivos mencionados se resumen en lo siguiente:

- Variaciones que no afectan al contenido de la norma. No se trata de modificaciones propiamente dichas, y son de tres tipos:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

A. Aspectos formales
B. Actualización normativa
C. Coordinación normativa

- Variaciones que afectan al fondo de la norma. Son las modificaciones normativas propiamente dichas, y son también de tres tipos:

D. Adaptación normativa
E. Innovaciones para mejora o aclaración de la norma
F. Incorporación de la perspectiva de género

A) Aspectos formales.

Afectan a la estructura de las normas urbanísticas y a la organización del articulado

Tanto por la necesidad de mantener la coherencia con el resto de documentos del Plan General como por la facilidad de manejo de un texto que ya es ampliamente conocido y comúnmente usado por todos los agentes que intervienen en los procesos de planificación, urbanización y edificación, en todo momento se ha intentado mantener la estructura y nomenclatura de las actuales normas. No obstante, se ha considerado conveniente introducir, en un capítulo propio, la regulación de la situación de fuera de ordenación, separar en títulos diferentes la regulación del régimen urbanístico aplicable a cada clase de suelo y avanzar en la adaptación de las normas a la legislación urbanística vigente separando por secciones las normas de carácter estructural de las normas de carácter pormenorizado que afectan a cada zona de ordenación, sin perder, en lo posible, la coherencia del texto original. Los cambios propuestos en la estructura de las normas se resumen en:

a) El Título preliminar mantiene su estructura en un Capítulo único.

b) En el Título primero, que trata del régimen general del suelo, se introduce un tercer capítulo, en el que se tratan las situaciones de las edificaciones existentes que no se encuentran adaptadas al régimen general previsto por el planeamiento en suelo urbano y urbanizable. Asimismo, del capítulo segundo de este título se eliminan las secciones segunda y tercera, reguladoras del régimen de licencias y órdenes de ejecución, y recogidas actualmente en la Ordenanza reguladora de las obras de edificación y actividades del ayuntamiento de Valencia, y se añade una nueva sección, que agrupa los órganos consultivos municipales existentes en materia de intervención en la edificación y uso del suelo.

c) En el Título segundo, que trata del desarrollo del Plan General, mantiene su estructura en cuatro Capítulos.

d) En el Título tercero, que trata de la ejecución del planeamiento, la antigua sección segunda del Capítulo primero (Modos de ejecución del planeamiento) pasa a constituir el nuevo Capítulo primero. Los siguientes tres capítulos se mantienen: ejecución del planeamiento en suelo urbano, en suelo urbanizable programado y en suelo urbanizable no programado. A continuación, se añade un nuevo capítulo, que recoge los artículos referidos a la ejecución de la red pública de dotaciones, se mantiene el siguiente,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

relativo a la consideración jurídica de solar, y se añade uno nuevo, el último, al que se trasladan las determinaciones del Plan relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización. Y, como es lógico, todos los capítulos se renumeran, de forma correlativa.

Por otro lado, la estructura interna de estos Capítulos sufre también algunas modificaciones. Así, el Capítulo primero: Modos de ejecución del planeamiento, se redacta sin subdivisiones. Del Capítulo segundo: Ejecución del Plan en suelo Urbano, desaparecen las secciones segunda, que pasa a constituir el Capítulo primero, y la sección cuarta, que ha quedado completamente obsoleta de conformidad con la legislación actual. Del Capítulo tercero, dedicado a la ejecución del planeamiento en suelo urbanizable programado, desaparece también la sección cuarta, por el mismo motivo que la anterior. El Capítulo cuarto, antes tercero, dedicado a la ejecución del Plan en suelo urbanizable no programado, mantiene su estructura, sin subdivisiones. El Capítulo quinto: ejecución de la red pública de dotaciones, recopila los artículos de este Título que tratan de esta materia y los estructura en dos secciones: la primera, dedicada a la red primaria de dotaciones, para la que se mantiene la denominación vigente de "Sistemas Generales", por tratarse de una red estructural; y la segunda, dedicada a la red secundaria de dotaciones, de nueva redacción. El Capítulo sexto, correspondiente al antiguo Capítulo cuarto, dedicado a la consideración jurídica de solar, mantiene su estructura. Finalmente, el último Capítulo, el séptimo, nace para recopilar todos los artículos de este título relacionados con la ejecución de las obras de urbanización, estructurados en dos secciones: una dedicada a los servicios urbanísticos básicos y la segunda a los requisitos exigibles a las obras de urbanización.

Finalmente, de este título desaparece el capítulo dedicado a la conservación, protección y renovación del patrimonio inmobiliario, que pasa a constituir el título cuarto.

e) El Título cuarto se introduce, ex novo, con el contenido del anterior Capítulo quinto del Título tercero, dedicado a la conservación, protección y renovación del patrimonio inmobiliario, materia cuya importancia requiere un título propio.

   El antiguo Título cuarto, dedicado al régimen del suelo no urbanizable, pasa a constituir el Título octavo, en la nueva estructura de las Normas.

f) El Título quinto: Ordenanzas generales de la edificación, mantiene su estructura en cinco capítulos y, en general, la división en secciones de dichos capítulos. Sólo resulta afectado el Capítulo cuarto, dedicado a las condiciones funcionales de la edificación, cuya Sección sexta pasa a regular la dotación de servicios higiénicos en los establecimientos.

g) En el Título sexto, que trata de las Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística, se dedica en las nuevas normas a las Ordenanzas particulares que afectan al suelo urbano. Trasladado el artículo dedicado a la división del territorio en zonas estructurales al Título segundo, el Capítulo primero de este Título contempla únicamente la división en subzonas del suelo urbano. A continuación, se mantienen los siguientes siete Capítulos, dedicados cada uno de ellos a una zona estructural, y se añade un Capítulo más, dedicado a los sectores desarrollados de uso dominante dotacional.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

La innovación aquí es que la sección primera de cada Capítulo se dedica a las determinaciones de la ordenación estructural de la zona y las secciones siguientes a las determinaciones de ordenación pormenorizada de cada subzona.

h) El Título séptimo trata del régimen del suelo urbanizable. Este título se ha conformado con el contenido del antiguo Capítulo octavo del Título anterior, salvo en las determinaciones relativas a las condiciones de urbanización de los sectores, que se han trasladado al Título tercero, donde se tratan estos aspectos en todo tipo de suelos. Así, las otras dos secciones de las normas vigentes, que tratan del suelo urbanizable programado y del suelo urbanizable no programado, se convierten en Capítulos.

i) El Título octavo, dedicado al régimen del suelo no urbanizable, queda conformado con el contenido íntegro del vigente Título cuarto, que recoge las determinaciones del Plan en el suelo urbanizable, y el del Capítulo noveno de las normas vigentes, que trata de la zonificación del suelo no urbanizable, reuniendo así, en un solo Título, toda la regulación de las normas relacionada con el suelo no urbanizable, salvo la que trata de las situaciones en fuera de ordenación.

j) Manteniendo la estructura lógica seguida hasta ahora, el Título noveno recoge la regulación normativa que afecta a los suelos dotacionales que en la norma vigente constituye los Capítulos décimo, decimoprimero y decimosegundo del Título sexto. En el nuevo Título, esta división en capítulos, renumerada, se mantiene.

k) Finalmente, el Título décimo recoge el régimen de usos del Plan. El Título séptimo de las normas vigentes desarrollan este régimen en dos Capítulos: uno, de introducción, con un solo artículo de contenido, y el segundo, con tres secciones, en el que desarrolla la clasificación de usos del Plan General.

   La estructura y contenido de este título cambian por completo y se vuelve más compleja, debido a la necesidad de incorporar las innovaciones producidas por causa de la gran cantidad de normativa sectorial aprobada desde que entró en vigor el Plan General de Valencia. Es en este Título donde se hace más patente la obsolescencia del Plan.

   La nueva estructura propone una división en tres Capítulos: el primero, dedicado a las definiciones generales que permitirán comprender la regulación de los usos en las diferentes zonas y subzonas; el segundo, dividido en seis secciones, atendiendo a la agrupación de usos por afinidad normativa, recoge la división y definición de éstos en categorías, así como algunas determinaciones específicas aplicables a cada una de ellas; y el tercero, que recoge las reglas de gradación de usos en altura que deben permitir la convivencia de usos diversos en un mismo edificio sin que se produzcan interferencias entre ellos que afecten negativamente a la calidad de vida ciudadana en todas las esferas: vida cotidiana, cuidados, descanso, estudio, trabajo, ocio, etc.

l) El Título octavo de las normas vigentes, que trata de la adaptación del Plan a las Normas de coordinación metropolitana, desaparece, por obsolescencia.

m) En cuanto a las Disposiciones adicionales, se introduce una nueva Disposición adicional primera, que trata de un caso concreto en el que se produce cierta confusión entre el

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

acrónimo utilizado por el planeamiento y los establecidos en la legislación vigente, más moderna, y desaparece la antigua, incorporada al Capítulo sexto del Título quinto, en relación con la dotación mínima de aparcamiento.

n) En relación con las Disposiciones transitorias:

- El contenido de la antigua disposición transitoria primera, que trata de las futuras actuaciones sobre edificaciones existentes, se ha incluido en el Capítulo tercero del título primero, que trata precisamente de esta materia.

- A la relación de planes de planeamiento asumido de la disposición transitoria segunda (en la propuesta, disposición transitoria primera) se añaden el Plan Especial del Turia, aprobado en 1984, y el planeamiento del Perellonet anterior a la aprobación del Plan General.

- Las disposición transitoria tercera, que trata del rango normativo de los planes de desarrollo, se elimina por obsolescencia legal, puesto que la legislación urbanística vigente regula este aspecto de otra manera, quedando esta disposición inaplicable, puesto que contradice lo dispuesto en la Ley.

- El contenido de la disposición transitoria cuarta, que trata de la vigencia del Plan Especial del Turia, se ha trasladado a la nueva disposición transitoria primera.

- La disposición transitoria quinta, que trata del régimen transitorio en el ámbito de *Ciutat Vella* hasta la aprobación del Plan que debe desarrollarla, se elimina por haberse aprobado ya el Plan Especial de *Ciutat Vella*.

- La disposición transitoria sexta, que asume el Plan Especial del Monte de la Dehesa del Saler como plan de aplicación transitoria en dicho ámbito hasta que se apruebe el correspondiente plan de desarrollo, se elimina por haber sido dicho Plan declarado nulo por Sentencia del TSJCV de 03/07/1989, ratificada por Sentencia nº 2.683 de 22 de julio de 1992 del Tribunal Supremo.

- La disposición transitoria séptima, que trata de la posibilidad de complementar el Catálogo de protecciones en los instrumentos de desarrollo del Plan General, se elimina por resultar innecesaria, debido a que este aspecto se regula específicamente en la legislación urbanística en vigor.

- La disposición transitoria octava trata de las unidades de ejecución delimitadas directamente por el Plan General y simplemente cambia de posición, y en las nuevas normas constituye la disposición transitoria segunda.

- La disposición transitoria novena trata de las situaciones de fuera de ordenación. Su contenido, actualizado, se ha incluido en el Capítulo tercero del título primero, pero sólo en lo que afecta al suelo urbano y urbanizable. En las normas propuestas se mantiene este régimen, para el suelo no urbanizable, como disposición transitoria undécima.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- La disposición transitoria décima de las normas vigentes trata de la compatibilidad de usos en edificios existentes. Esta disposición se elimina por haberse trasladado parte de su contenido al Capítulo tercero del título primero, que trata de las situaciones de fuera de ordenación, y el resto al Capítulo décimo, que trata del régimen de usos.

- Se incluyen cinco disposiciones transitorias más (tercera, cuarta, quinta, sexta y séptima, con la nueva numeración) que tratan de algunas situaciones singulares en las que, puesto que con la presente propuesta no se revisan los planos de ordenación, con el cambio de nomenclatura que se produce al actualizar las normas a la reglamentación contenida en la legislación urbanística, presentan dudas respecto de la ordenanza de aplicación.

- Finalmente, se añaden cuatro disposiciones transitorias más (octava, novena, y décima, con la nueva numeración), en las que se establece las equivalencias entre los acrónimo utilizados en la legislación vigente y los establecidos en el Plan General, así como entre la división de usos del planeamiento vigente y la división de usos propuesta.

o) Se mantiene una única disposición derogatoria, cuyo contenido cambia en concordancia con la presente propuesta.

B) Actualización normativa.

Aunque puedan percibirse como cambios respecto del texto original, no se trata de modificaciones propiamente dichas, sino de adiciones propias de un texto consolidado. Provienen de tres fuentes:

a) Modificaciones puntuales aprobadas durante la vigencia del Plan, que se recogen en las normas a modo de texto consolidado.
b) Actualización por cumplimiento efectivo de las determinaciones del Plan, lo que conlleva la eliminación de previsiones ya cumplidas.

C) Coordinación normativa.

Tampoco se trata de modificaciones propiamente dichas, puesto que no afectan al fondo del asunto. Las variaciones que se producen en este apartado, respecto del texto original, tienen su razón en dos cuestiones:

a) La necesidad de coordinar la parte no modificada del texto normativo con la parte modificada, esencialmente en relación con la nueva denominación otorgada a las dotaciones de la red secundaria o a los usos.
b) La necesidad de corregir remisiones normativas entre el propio articulado, dada la nueva estructura de las normas, o con normas sectoriales, planes o legislación urbanística de referencia, dada la antigüedad del texto vigente.

D) Adaptación normativa.

Este aspecto es el que ha producido las alteraciones más significativas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Las modificaciones por adaptación a normas de rango superior (leyes, decretos, órdenes, etc.) pueden tener su origen:

- en la obsolescencia de la determinación recogida en el Plan, al haberse aprobado una norma que dicta otra cosa;
- en la innecesaridad de regular lo que una norma con rango superior o una ordenanza municipal ya regula;
- en la necesidad de recoger determinaciones por dictado de una norma de rango superior;
- o en la necesidad de introducir regulaciones que desarrollen dicha norma, para su aplicación en el término municipal de Valencia.

Esencialmente, provienen de tres fuentes:

a) El Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana en Orden de 26 de abril de 1999. Afecta a conceptos de urbanísticos de uso frecuente. La intención es, en estos casos, adaptar las normas municipales al estándar autonómico, lo que debe redundar en la objetividad y claridad de las mismas.

b) Normativa vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, esencialmente, el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021 GV, de 18 de junio, del *Consell*, con remisión, además, a las normas que pudieran sustituirlas en el futuro.

   La adaptación a estas normas, junto con las actualizaciones debidas al desarrollo del Plan, ha producido cambios de nomenclatura en el sistema de dotaciones y de estructura en la división en subzonas contemplada en el Plan. Esto se debe a que, aunque la terminología es similar a la utilizada en todos los textos normativos aprobados en materia de urbanismo desde la Ley del suelo de 1956, el hecho es que los conceptos que sustentan tales términos han cambiado. Con el tiempo, el urbanismo valenciano ha ido incorporando poco a poco criterios de planificación estratégica que han otorgado mayor poder, responsabilidad y protagonismo a los municipios, de modo que el alcance de los distintos planes se ha ido acrecentando, su aplicación se ha ido haciendo más flexible y las posibilidades de planificación y adaptación a los cambios sociales y económicos se han hecho mayores.

   El Plan General de Valencia fue aprobado en el año 1988, encontrándose vigente la Ley de suelo de 1975. En la legislación urbanística actual la terminología muchas veces coincide, pero los conceptos que la sustentan no. El sistema de reparto de derechos y obligaciones entre los agentes intervinientes en los procesos de urbanización y edificación, el sistema de zonificación y de planificación de las reservas dotacionales y la nomenclatura utilizada para ello, pensada para normalizar todo el planeamiento urbanístico a nivel autonómico, ha cambiado, y estos cambios obligan a adaptar el Plan a sus determinaciones.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Si se considera que las ordenanzas municipales son la normativa urbanística específica y que, por tanto, en caso de discrepancia resulta de aplicación la norma más restrictiva, las innovaciones legales introducidas para flexibilizar y prestar mayor capacidad a los distintos instrumentos de ordenación urbanística quedan limitadas en su aplicación real por causa de unas regulaciones que fueron concebidas bajo otro marco normativo. La solución no pasa por aplicar constantemente criterios interpretativos, sino por integrar en las normas urbanísticas los criterios adoptados que la complementan o aclaran y por realizar remisiones directas a la ley en lo regulado por ella.

c) Normativa vigente en materia de calidad en la edificación y habitabilidad, esencialmente, el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del *Consell*, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la *Conselleria* de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del *Consell,* el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo del Ministerio de la Vivienda y modificado en varias ocasiones, y el resto de normativa técnica (instalaciones térmicas, eficiencia energética, instalaciones comunes de telecomunicación, etc.) que afecta directa o indirectamente a la calidad de la edificación.

   En este apartado, la regulación normativa contenida en el Plan General vigente es exhaustiva, minuciosa y rígida. Hay que considerar que el PGOU fue redactado en el año 1988, en un momento en que la normativa en materia de calidad y habitabilidad de las viviendas era más bien escasa, limitada a la vivienda de protección pública y a unas pocas normas básicas (NBE), esencialmente dirigidas a garantizar la seguridad estructural, que se apoyaban en normas tecnológicas (NTE) de adopción optativa.

   Hoy día, con toda la normativa que ha sido publicada en los últimos años relativa a la protección contra incendios, a las instalaciones térmicas, solares, de telecomunicación, de baja tensión, de ascensores, de accesibilidad, etc., y relativa a las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y calidad de los edificios, especialmente de las viviendas, resulta que la escasez de regulación se ha tornado en exceso. Nos encontramos, por tanto, en una situación de inflación normativa y unas normas urbanísticas poco flexibles y, en ocasiones, incompatibles con los dictados de toda esa normativa técnica vigente de rango superior.

   Esta adaptación normativa se realiza sin afectar las peculiaridades edificatorias del municipio. Salvo en casos muy contados, en que se trata de mantener la imagen urbana y los valores arquitectónicos, urbanísticos o etnológicos del patrimonio protegido, las cuestiones relativas a la calidad de la edificación exceden la idiosincrasia de los municipios, debiendo quedar garantizadas de un modo general por la aplicación de una normativa de rango superior que es, además, de mínimos. Esta normativa se encuentra, además, en permanente revisión. Es por esto que, en cuestiones técnicas y de calidad en la edificación, parece razonable remitir directamente a la normativa de rango superior vigente en cada momento, a fin de prevenir que los cambios normativos no provocarán que las normas del Plan vuelvan a quedar desfasadas.

d) Normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación, esencialmente constituida por el DB-

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

SUA del Código Técnico de la Edificación, el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del *Consell,* de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos, y la Orden de 7 de diciembre de 2009, de la *Conselleria* de Medioambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del *Consell.*

La problemática en este caso es muy similar a la expuesta en el apartado anterior. Es por esto que, en cuestiones de accesibilidad en la edificación, parece razonable remitir directamente a la normativa de rango superior vigente en cada momento, a fin de prevenir que los cambios normativos no provocarán que las normas del Plan vuelvan a quedar desfasadas.

e) Normativa vigente en materia de usos y actividades, esencialmente constituida por la Ley 6/2014 GV, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana, la Ley 14/2010 GV, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, el Decreto 143/2015 GV, de 11 de septiembre, del *Consell*, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalidad, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de Comercio de la Comunidad Valenciana, el Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunidad Valenciana (Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del *Consell*) y el Decreto 10/2021 GV, de 22 de enero, del *Consell*, por el que se aprueba el Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana.

   La adaptación normativa en estos aspectos se sustenta en razones similares a las expuestas en el apartado anterior. La normativa sectorial que se ha ido aprobando en los últimos treinta años en materia de actividades se ha multiplicado de manera tal que realizar un seguimiento de todas las modificaciones e innovaciones en esta materia puede resultar en un trabajo inabarcable.

   Hay que tener en cuenta que, en el año 1988, en que se aprobó el Plan General de Valencia, la normativa en materia de actividades se limitaba, prácticamente, al Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, de 3 de mayo de 1935 y al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, lo que hacía necesario introducir en las normas municipales regulaciones específicas que cubrieran estos aspectos. En estos momentos, dicha escasez normativa se ha tornado en inflación, lo que ha obligado a revisar completamente el Título de las normas que trata de los usos y el régimen de usos aplicable a cada subzona.

   A modo de ejemplo, hay que mencionar la normativa de comercio, con el tratamiento que otorga al comercio mayorista y minorista, la normativa en materia de alojamiento turístico, la normativa reguladora de los establecimientos de hostelería y restauración, las nuevas formas de oferta comercial y de trabajo colaborativo o las actividades surgidas con la aplicación de las TIC al mercado.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

E) Innovaciones para mejora o aclaración de la norma

Estas innovaciones se producen cuando la norma no está clara y el aspecto planteado no puede ser solventado con el dictado de un criterio, cuando es preciso modificarla para su mejor aplicación o cuando es necesario eliminar o introducir una nueva regulación para atender casos no previstos que se están produciendo.

Más allá de las exigencias requeridas por aplicación de normas de rango superior, que es el caso que se trata en el apartado anterior, esencialmente esta necesidad tiene su origen en los cambios generacionales y de costumbres que han provocado la aparición de nuevas necesidades y distintos modos de habitar, de nuevos nichos de actividad y de las nuevas tecnologías en materia de aprovechamiento energético y de la comunicación e información, pero también en los efectos no deseados que se vienen produciendo por aplicación de la norma vigente o por la interpretación que es posible realizar de ella. Estos últimos cambios tienen su motivación, especialmente, en materia de seguridad contra incendios, riesgos ante el cambio climático, cuidado de la escena urbana, del entorno y del paisaje, y convivencia ciudadana.

En este apartado se incluyen los cambios debidos a la incorporación de los criterios interpretativos aprobados por la CUC, que en realidad se están ya aplicando, evitando así puntos de duda, indefinición y dispersión normativa.

F) Incorporación de la perspectiva de género

En la presente propuesta, la perspectiva de género se ha tenido en cuenta especialmente al revisar el régimen detallado de usos permitidos, prohibidos y compatibles en las distintas subzonas de ordenación, proceso en el que se ha considerado la interrelación de unos usos y otros en relación con el uso dominante de la zona, que se trata de mantener.

En este aspecto, resulta fundamental atender al modelo de ciudad previsto para Valencia. Manteniendo el modelo del planeamiento vigente Valencia debe convertirse en una ciudad dinámica y abierta, a la innovación, a las oportunidades económicas, al turismo y a las empresas, pero cuyo objetivo esencial es garantizar una calidad de vida adecuada para sus residentes en todas las esferas en que se desarrolla ésta: descanso, cuidados, trabajo, educación, formación, deportes, ocio, etc.. Y ello implica atender adecuadamente a una diversidad de usos creciente sin menoscabo de la adecuada convivencia entre ellos.

7. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

En esencia, el contenido de las modificaciones introducidas se resume en lo siguiente:

- TÍTULO PRELIMINAR:

  Las modificaciones operadas en este Título son mínimas, y se refieren prácticamente a corregir remisiones a normativa derogada o a actualizar las denominaciones utilizadas en el Plan, conforme el uso diario del mismo.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Sí se introduce una pequeña cuestión, para otorgar soporte normativo a los pequeños ajustes de alineaciones que se vienen llevando a cabo sobre el terreno para mejora de la planta viaria en casos muy concretos, asimilando la situación a las variaciones por cambios de escala planimétrica que reconoce ya la norma vigente.

❖ TITULO 1º: DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

- El Capítulo primero de este Título se refiere a las "Disposiciones generales" del Plan, esto es, las grandes definiciones en materia de clasificación, zonificación y condiciones de desarrollo y ejecución del mismo. Dada su naturaleza, se ha trasladado aquí el artículo 6.3 de las normas vigentes, relativo a la división en zonas del territorio, entendiendo que la naturaleza de este artículo es asimismo estructural. Las únicas modificaciones de contenido introducidas se refieren a corregir la denominación que el Plan hace de estas zonas (zonas de calificación urbanística) por la denominación utilizada en la legislación vigente (zonas de ordenación urbanística) para evitar equívocos, ya que el concepto de calificación del suelo responde a la ordenación detallada.

- El Capítulo segundo recoge los mecanismos de "Intervención municipal en la Edificación y uso del suelo". La sección primera del ha sido redactada siguiendo las instrucciones dictadas por los Servicios Municipales de Licencias y Actividades, incorporando las novedades legislativas relativas a los títulos habilitantes en materia de control administrativo de la actividad privada (licencias, declaración responsable y comunicación) y eliminando la mayor parte del articulado, puesto que la regulación en materia de tramitación y régimen de licencias se desarrolla en la Ordenanza municipal Reguladora de las Obras de Edificación y actividades del Ayuntamiento de Valencia.

  - La segunda sección atiende a los principios de publicidad del planeamiento y a los procesos de obtención de información urbanística por los interesados, y ha sido revisado siguiendo las sugerencias de las Oficinas de información de los Servicios municipales de Planeamiento, Centro Histórico y Licencias. En ésta se incluyen disposiciones sobre formas de acceso a la información urbanística que no eran posibles en el momento en que se aprobó el Plan General, incorporando el acceso directo y gratuito a la documentación del PGOU y los planeamientos de desarrollo a través de la web municipal.

  - En la sección tercera se relacionan los órganos consultivos municipales que actúan en materia de intervención municipal, como son la Comisión Municipal de Patrimonio, la Comisión de Unificación de Criterios y la Ponencia Técnica Ambiental.

- El Capítulo tercero se refiere a la "Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes". Este capítulo pretende adaptar a la legislación vigente el régimen de las edificaciones y actividades existentes que no se ajustan a las determinaciones del Plan, reguladas actualmente de forma bastante confusa en la Disposición transitoria octava de las actuales normas, pero se refiere únicamente al suelo urbano y urbanizable, excluyendo el suelo no urbanizable por tener las regulaciones en este último carácter estructural.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- Así, en la sección primera de este capítulo se regula ex novo el régimen urbanístico aplicable a la situación de "fuera de ordenación", eliminando los hasta ahora vigentes fuera de ordenación "adjetivo, diferido y circunstancial", que en términos de la legislación urbanística vigente no responden a una situación objetiva de fuera de ordenación.

- En la sección segunda, se incorpora una nueva regulación para los inmuebles "en situación urbanística transitoria", con las categorías de "inadecuación formal", "inadecuación física" e "inadecuación por razón de uso".

- La sección tercera, también de nueva redacción, adapta a la legislación vigente el régimen de los usos y obras de carácter provisional y su régimen de autorización.

❖ TITULO 2º: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

El contenido de este Título prácticamente responde al del Título equivalente de las normas vigentes, dado que la mayor parte de sus determinaciones tienen carácter estructural. Las modificaciones introducidas son, por tanto, muy pocas, y su objetivo es sólo aclarar corregir remisiones a normativa derogada. Así:

- Se completa el título del Capítulo primero, para centrar mejor el contenido del mismo.
- Se traslada aquí el artículo 1.7 "Instrumentos de desarrollo y ejecución" de las normas vigentes, corrigiendo la remisión a normativa derogada.
- Se corrige la remisión a normativa derogada del artículo 2.2 "Sujeción jerárquica al Plan General", según numeración de las normas actuales.
- En el artículo 2.4, según numeración de las normas vigentes, se remarca la prevalencia de los instrumentos de planeamiento respecto de los de gestión y ejecución del Plan.

❖ TITULO 3º: EJECUCION DEL PGOU

- El Capítulo primero, de nueva redacción, se dedica, en general, a los "Modos de ejecución del planeamiento, que antes constituía la sección segunda del Capítulo, conforme dicta la legislación vigente, como forma de introducir de forma clara las determinaciones de los Capítulos que siguen. El nuevo artículo 3.2 simplemente indica los sistemas de ejecución y resume en qué casos procede utilizar uno u otro, de acuerdo con el actual texto legislativo autonómico, sustituyendo a los artículos 3.7, 3.8, 3.9 y 3.10 de las normas vigentes.

- En el Capítulo segundo se regulan los mecanismos de "Ejecución del Plan en suelo urbano". La sección primera, dedicada al régimen de derechos y deberes de los propietarios, se revisa en profundidad. Prácticamente resume los derechos y deberes de los propietarios, establecidos en la legislación urbanística, ceñidos a la aplicación práctica de la ejecución del Plan, lo que conlleva adaptar el texto articulado actual a la ley vigente.

- La sección segunda: "Criterios para la delimitación de ámbitos de actuación y gestión en suelo urbano", recoge esencialmente determinaciones de carácter estructural. Las

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

modificaciones propuestas afectan únicamente a cuestiones de detalle que aclaran la aplicación que se está haciendo en estos momentos de artículos aprobados en materia de inclusión de los viales en la actuación y la necesidad de que todos los solares cuenten con acceso desde la vía pública, cuestión ésta que, a pesar de deducirse con claridad de la ley urbanística, es fuente de constantes conflictos de interpretación.

- La sección tercera: "Otras determinaciones para la ejecución del Plan en suelo urbano" se refiere a cuestiones de urbanización, edificación simultánea a la urbanización y plazo para edificar los solares.

- El Capítulo tercero trata de la "Ejecución del Plan en suelo urbanizable programado" se estructura en las mismas secciones que el Capítulo anterior. La primera "Derechos y deberes de los propietarios" sufre algunas modificaciones relacionadas con la corrección de referencias normativas obsoletas y con los deberes de los propietarios, simplemente para aclarar cuestiones que, si bien la legislación actual ya contempla, quedan diluidas en una norma bastante desfasada en estos aspectos.

- En la sección segunda: "Criterios para la delimitación de ámbitos de actuación en suelo urbanizable" se introduce un nuevo artículo, que actualiza la situación de los sectores delimitados directamente por el planeamiento. No introduce, por tanto, ningún criterio para su delimitación, puesto que ya existen, y por tanto su carácter es el de ordenación pormenorizada. El siguiente artículo, el 3.36 "Delimitación de polígonos", según la numeración de las normas vigentes, tiene carácter estructural y no se modifica.

- La sección tercera: "Otras determinaciones para la ejecución del Plan en suelo urbanizable" incluye condiciones que afectan al desarrollo para los sectores y al aprovechamiento asignado por el planeamiento a cada uno de ellos, cuestiones ambas de carácter estructural. Las modificaciones en estos dos artículos son meras correcciones de referencias a normas derogadas y actualizaciones debidas a la aprobación de planes de desarrollo del Plan General que han fijado ya el aprovechamiento. El resto del articulado responde a cuestiones de carácter estructural (gastos y plazos de urbanización, y condiciones para la edificación simultánea a la urbanización)

- En la misma línea que en los capítulos anteriores, el Capítulo cuarto trata de la "Ejecución del Plan en suelo urbanizable no programado", pero no sufre más modificaciones que la nueva numeración de su articulado.

- El Capítulo quinto trata de la "Ejecución de la red pública de dotaciones". La Sección primera, dedicada a los "sistemas generales", tiene carácter estructural y no se modifica. La sección segunda es nueva, y regula la ejecución de la "Red secundaria de dotaciones". Consta únicamente de dos artículos, ambos de nueva redacción.

- El Capítulo sexto "Consideración jurídica de solar" detalla pormenorizadamente las condiciones requeridas por el planeamiento para la conversión en solar de una parcela, conforme a lo establecido en la legislación urbanística. Se introducen además algunas modificaciones en el artículo 3.45 (según numeración de las normas vigentes), a instancias del Servicio municipal de Gestión Urbanística, para mejor definición del

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

ámbito vial de servicio que corresponde a cada parcela, atendiendo a la diferente casuística en que éstas pueden encontrarse.

- Finalmente, el Capítulo séptimo trata de la "Ejecución de las obras de urbanización". El carácter de su contenido es el de ordenación detallada, y se estructura en dos secciones.

  - La primera sección determina los servicios urbanísticos básicos y la obligación de incorporarlos a las obras de urbanización en suelo urbano y urbanizable.

  - La segunda sección trata de los requisitos de la obra urbanizadora, atendiendo a diferentes unidades de obra: acceso rodado y peatonal, encintado de aceras, pavimentado de calzadas, vías peatonales y requisitos de las diferentes redes de servicios, cuestiones que complementan las establecidas en otras Ordenanzas municipales en la materia.

❖ TITULO 4º: CONSERVACION, PROTECCION Y RENOVACION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

El contenido de este título corresponde al antiguo Capítulo V del Título tercero, sin modificaciones, salvo:

- Las antiguas secciones se elevan al rango de Capítulos.
- Se actualizan las referencias legales.
- Se añade al artículo 3.58 (según numeración de las normas vigentes) una remisión a la Ordenanza de Limpieza del Ayuntamiento de Valencia, en relación con los deberes de limpieza de los solares y parcelas.
- Se añade al artículo 3.60 (según numeración de las normas vigentes) una referencia a las medidas coactivas que puede adoptar la Administración si la propiedad incumple el deber de conservación.

❖ TITULO 5º: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

- En general, el contenido de este Título tiene el carácter de ordenación pormenorizada, salvo las excepciones que se comentan más adelante, con el desarrollo de cada Capítulo.

- Como es usual, el Capítulo primero se dedica a las "Disposiciones generales". El artículo 5.1 de este Capítulo se actualiza, en coordinación con el resto del articulado. El segundo artículo no se modifica.

- El Capítulo segundo trata de las "Condiciones de la parcela", y se estructura en cuatro secciones. Con base en los problemas de aplicación normativa detectados por los distintos servicios municipales, se introducen aclaraciones y matices en los siguientes conceptos: parcela urbana, segregación y agregación de parcelas, lindes y medición de la superficie de parcela, alineación exterior e interior de parcela, separación entre edificios, anchura de vial, manzana, patio de manzana, superficie libre de parcela, superficie ocupable y superficie construida por planta.

  Los artículos relativos al cálculo de la edificabilidad (artículos5.25, 5.26, 5.27 y 5.28, según la numeración de las actuales normas) tienen carácter estructural y no se

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

modifican, si bien en el artículo 5.28 (según numeración de las normas vigentes) se sustituye la expresión "superficie edificable" por "edificabilidad", por cuanto la expresión contenida en la norma vigente induce a error.

- El Capítulo tercero trata de las "Condiciones de volumen y forma de los edificios", y se estructura en cinco secciones. En este Capítulo, a instancia de diferentes servicios municipales se han introducido modificaciones que afectan a los conceptos de: entreplanta o altillo, altura de planta, altura libre de planta, patio inglés, construcciones por encima de la altura de cornisa, ático, desván, construcciones en patios de manzana, cuerpos salientes, espacios cubiertos y abiertos por los laterales y toldos.

- El Capítulo cuarto se dedica a las "Condiciones funcionales de la edificación", y se estructura en seis secciones. Se este Capítulo las modificaciones se refieren a los conceptos de local o establecimiento, vivienda exterior, vivienda interior, pieza habitable, y patios de luces y de ventilación, así como las condiciones requeridas para autorización de: las piezas habitables sobre y bajo rasante, de las piezas no habitables, de los patios de luces y de ventilación, de las puertas de acceso y de los accesos comunes a locales y establecimientos de uso privativo; las condiciones adicionales de seguridad en los edificios y sus instalaciones en materia de prevención de caídas, prevención de incendios; las condiciones adicionales para garantizar la calidad ambiental en materia de instalaciones de clima artificial, evacuación de humos, vertido de aire a fachada, transmisión de ruido y deslumbramiento, con los criterios y sugerencias de los diferentes Servicios municipales que trabajan con las presentes normas.

  También se han introducido aquí los artículos de carácter técnico de la antigua Ordenanza de usos y actividades del Ayuntamiento de Valencia que ya no figuran en ella y que a petición de los servicios municipales de Actividades y Licencias han pasado a formar parte del corpus normativo del Plan General, si bien de forma transitoria, hasta que se redacte una nueva ordenanza técnica de obras y actividades.

  Finalmente, en este Capítulo se introducen modificaciones en relación con la dotación de servicios higiénicos de uso público en establecimientos comerciales, hoteleros, de oficinas y establecimientos recreativos.

- En el Capítulo quinto se introducen pequeñas mejoras en la regulación, relativamente reciente, de la dotación mínima de plazas de aparcamiento de vehículos, bicicletas y vehículos de movilidad personal, y de las condiciones bajo las que la reserva mínima podrá reducirse.

  - La sección primera, dedicada a las "Disposiciones generales", incluye mejoras en la definición de los diferentes tipos de vehículos, así como aclaraciones respecto de los espacios donde podrán ubicarse las plazas de aparcamiento regladas, la forma de cumplir con la dotación mínima exigida y las condiciones de implantación de aparcamientos privados en suelo público.

  - La sección segunda trata de la "Dotación mínima de plazas de aparcamiento en suelo urbano consolidado". En esta sección las modificaciones vienen motivadas por la aparición de nuevos usos, afectan a las dotaciones mínimas requeridas en los usos residencial, comercial, hotelero y terciario comunitario y, a petición de la Conselleria de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Sanidad, en relación a la dotación mínima exigida a los consultorios médicos, centros de atención primaria y centros de especialidades.

- Finalmente, la sección tercera trata de la "Dotación mínima de plazas de aparcamiento en actuaciones de transformación urbanística" y no sufre modificaciones, salvo en un artículo, corrigiendo una referencia a otro que ha quedado desfasada.

❖ TITULO 6º: ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

- El Capítulo primero de este Título trata de la Calificación del suelo y de la división de las zonas de ordenación de carácter estructural en subzonas, adoptando el esquema de zonificación establecido en la legislación autonómica urbanística, afectando únicamente a aquellas determinaciones que forman parte de la ordenación pormenorizada e integrando en las normas la zonificación procedente de los numerosos planes aprobados en desarrollo del Plan General o asumidos por el mismo. Con este fin, se introducen exnovo las siguientes subzonas:

  Residenciales:

  - Subzona ENS-3: Ensanche de poblados: En referencia a las zonas de ampliación o ensanche de los núcleos históricos tradicionales existentes en el municipio, que presentan características diferentes del ensanche puramente urbano del casco de la ciudad.
  - Subzona ENS-4: Edificación en manzana en áreas de planeamiento asumido: En referencia a las normas de edificación en manzana cerrada aprobadas en diferentes planes de desarrollo que presentan variaciones respecto de los tipos generales ENS-1 o ENS-2 del PGOU.
  - Subzona EDA-2: Edificación abierta en áreas de planeamiento asumido: En referencia a las normas de edificación abierta aprobadas en diferentes planes de desarrollo que presentan variaciones respecto del tipo general EDA del PGOU.
  - Subzona UFA-4: Vivienda unifamiliar agrupada del tipo "Casas de poble": Corresponde a los conjuntos de viviendas unifamiliares entre medianeras que responden al tipo tradicional de casa valenciana, típico de la primera mitad del siglo XX.
  - Subzona UFA-5: Vivienda unifamiliar en áreas de planeamiento asumido: En referencia a las normas de vivienda unifamiliar aprobadas en diferentes planes de desarrollo que presentan variaciones respecto de los tipos generales UFA-1, UFA-2 o UFA-3 del PGOU.

  Terciarias:

  - Subzona TER-5: Enclave terciario mixto: sólo cambia el nombre, más ajustado al contenido de la norma.
  - Subzona TER-6: Terciario en áreas de planeamiento asumido, en referencia a las normas de edificación terciaria aprobadas en diferentes planes de desarrollo que presentan variaciones respecto de los tipos generales TER-1 o TER-3.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

De actuaciones singulares: responden a los sectores de planeamiento aprobado que disponen de normas propias y diferentes del resto y cuyo uso dominante es dotacional.

- Subzona ASG-1: San Miguel de los Reyes.
- Subzona ASG-2: Paseo marítimo.
- Subzona ASG-3: Ciudad de las Ciencias.
- Subzona ASG-4: Ciudad sanitaria La Fe.
- Subzona ASG-5: Marina Real.
- Subzona ASG-6: Campus de la Universidad Politécnica de Valencia.
- Subzona ASG-7: Campus de los Naranjos de la Universidad de Valencia.
- Subzona ASG-8: Jardín del Túria

Ninguna de estas nuevas subzonas supone una variación en los límites o características estructurales de las zonas de ordenación, tal y como las define el PGOU vigente en su artículo 6.3, bien por tratarse de zonas que han surgido con la aprobación de los diferentes planes de desarrollo, bien por tratarse de subzonas cuyo objeto es definir tipologías que todavía no son aplicables a un ámbito territorial concreto, pero que podrán servir cuando en el futuro se proceda a homologar o revisar el planeamiento con carácter estructural.

- Los Capítulos siguientes de este Título recogen el régimen de usos de cada zona y las ordenanzas particulares de la edificación de cada subzona. Todos siguen la misma estructura: la primera sección recoge los artículos del PGOU vigente que tienen carácter estructural y que se refieren específicamente a la zona de ordenación, y las siguientes los aspectos de ordenación detallada propios de cada subzona. Los primeros no sufren modificaciones, sólo se trasladan de sitio. Los segundos se ven afectados por ciertas modificaciones, tendentes a mejorar su regulación, adaptarla a los nuevos usos y modos de construir o, simplemente, a la normativa sectorial de aplicación.

- Así, el Capítulo segundo se dedica a la “Zona de Conjuntos Históricos Protegidos (CHP)”. Como se ha comentado, la sección primera recoge la ordenación estructural de la zona, sin más modificaciones que el cambio de denominación sufrido por algunos usos, que no de régimen, de acuerdo con el nuevo régimen establecido en el Título décimo. En este caso, la ordenación estructural recoge la definición de la zona y de su ámbito territorial, el uso global asignado, el régimen específico de usos prohibidos, el general de usos permitidos y el planeamiento previsto por el PGOU para desarrollo de la misma.

  - La sección segunda recoge la división en subzonas, que en este caso se mantiene, con la definición territorial de sus límites, que en realidad no cambia, sólo se describe.

  - La sección tercera se refiere a la ordenanza particular aplicable a la subzona CHP-1*: Ciutat Vella,* por remisión al Plan Especial de Protección y el Catálogo de protecciones de *Ciutat Vella*, aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 13 de febrero de 2020.

  - La sección cuarta se refiere a la ordenanza particular aplicable a la subzona CHP-2: Grao-*Cabanyal*, por remisión al Plan Especial del *Cabanyal-Canyamelar*, aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 24 de mayo de 2023.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- La sección quinta se refiere a la ordenanza aplicable a la subzona CHP-3: *Poblats y Pobles del Nord, del Sud y de l'Oest*, que remite, por una parte, a los planes de desarrollo aprobados para cada uno de los poblados y que, por otra, desarrolla para los poblados que todavía carecen de planeamiento propio una ordenanza detallada. En este último caso, prácticamente todos los artículos de esta sección sufren modificaciones, de mayor o menor envergadura, tendentes a aclarar o mejorar la normativa, si bien siempre bajo la perspectiva de respetar la escena urbana propia del entorno edificado.

- El Capítulo tercero se refiere a la "Zona de Ensanche (ENS)". Como en el Capítulo anterior, la sección primera recoge la ordenación estructural de la zona, sin más modificaciones que el cambio de denominación sufrido por algunos usos, de acuerdo con el nuevo régimen establecido en el Título décimo. En este caso, la ordenación estructural únicamente contempla la definición de la zona y de su ámbito territorial, el uso global asignado, el régimen específico de usos prohibidos y el general de usos permitidos.

- La sección segunda recoge la división en subzonas, que en este caso se amplía con dos más: ENS-3 "Ensanche de poblados" y ENS-4 "Edificación en manzana en áreas de planeamiento asumido", indicando para todas ellas la definición territorial de sus límites. Se define también la subdivisión de la subzona ENS-3 en áreas, debido a que algunas de ellas se han desarrollado mediante planes propios, si bien adaptando las descripciones que figuran en las normas del PGOU vigente a las delimitaciones aprobadas en dichos planes.

- La sección tercera se refiere a la ordenanza particular aplicable a la subzona ENS-1*:* Ensanche. En este caso:

  - Se revisan y actualizan los distintos usos permitidos, así como las condiciones de compatibilidad para el resto de usos en estas subzonas.
  - Se modifica la fórmula de la altura de cornisa incrementando la altura libre de planta, establecida en las normas vigentes en 2'90 metros, lo que resulta en alturas muy escasas, incluso imposibles de cumplir en algunos casos, debido a las modificaciones normativas en materia de calidad en la edificación. Así, la altura de planta se establece en 3'30 metros, lo que permite unificarla con la establecida para los usos terciarios.
  - Se regulan las condiciones a cumplir cuando se utilicen cubiertas inclinadas.
  - Se regulan las instalaciones y construcciones admisibles por encima de la altura de cornisa (desvanes, ventanas, instalaciones varias, piscinas).
  - Se regulan los elementos admisibles en cubierta de cuerpos bajos recayentes a patios de manzana.
  - Se actualiza la regulación de elementos recayentes a fachada (marquesinas, balcones y terrazas).

  El apartado 14 del actual artículo 6.19 trata del desarrollo de esta subzona mediante Estudios de Detalle. Al tratarse de una regulación de los instrumentos de desarrollo en la zona este apartado tiene carácter estructural y, por ello, se recoge en un artículo propio y no sufre modificaciones, salvo las necesarias correcciones para remisión correcta a los planos de ordenación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- La sección cuarta recoge las determinaciones específicas de la subzona ENS-2 "Ensanche protegido". Aquí las ordenanzas particulares aplicables a cada una de las áreas en que se divide la subzona se remite al planeamiento de desarrollo que ordena cada una de ellas, esencialmente:

  - El Plan Especial de Protección del Ensanche del *Pla del Remei-Russafa Nord* (PEP-1), aprobado por resolución del *conseller* de Territorio y Vivienda en fecha 26 de enero de 2005;
  - El Plan Especial de Protección del Ensanche *Russafa Sud* - Gran Vía (PEP-2), aprobado por resolución del *conseller* de Territorio y Vivienda en fecha 27 de noviembre de 2006;
  - Y el Plan de Reforma Interior y Catálogo del ámbito M-5 Atarazanas-Grao, de Valencia, aprobado por resolución del *conseller* de Territorio y Vivienda en fecha 18 de enero de 2006.

  En el resto de áreas, (Quart, Padre Jofré y Convento Jerusalén) se mantiene el régimen transitorio del PGOU vigente, con algunas modificaciones en parte de su articulado, que se utilizará hasta que se desarrolle el planeamiento diferido en esas subzonas.

  La sección cuarta finaliza con un artículo introducido exnovo que recoge las determinaciones vigentes en relación con el planeamiento de desarrollo en esta subzona, cuyo contenido tiene carácter estructural, y se mantiene sin más modificación que la necesaria referencia a la subzona a la que se refiere.

- La sección quinta de este Capítulo desarrolla las normas de edificación aplicables en la nueva subzona ENS-3: Ensanche de poblados. Esta subzona pretende englobar los crecimientos de los antiguos poblados de Valencia que, actualmente integrados en el paisaje urbano de la ciudad, se han desarrollado bajo la tipología de ensanche. Así, con la finalidad de que las normas de esta zona se conviertan en la referencia normativa para todos ellos, se ha tomado como modelo las normas vigentes en el ensanche del núcleo histórico de Patraix, sancionadas administrativamente con la aprobación del Plan Especial del Núcleo Histórico de Patraix, según acuerdo de 12 de julio de 2023 adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

- La sección sexta de este Capítulo recoge en una única subzona ENS-4 todas esas áreas que los planes de desarrollo del PGOU han ordenado utilizando la tipología de manzana cerrada pero que presentan variaciones sustanciales respecto las normas de las subzonas anteriores. No supone, realmente, ninguna modificación de Plan, sino un reconocimiento de una situación de hecho.

- El Capítulo cuarto de este Título se dedica a la "Zona de edificación abierta (EDA)". Como en los Capítulos anteriores, la sección primera de éste recoge la ordenación estructural de la zona, sin más modificaciones que el cambio de denominación sufrido por algunos usos de acuerdo con el nuevo régimen establecido en el Título décimo. En este caso, la ordenación estructural contempla la definición de la zona y de su ámbito territorial, el uso global asignado, el régimen específico de usos prohibidos, el general de usos permitidos y la posibilidad de redactar Estudios de Detalle.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- La sección segunda recoge la división en subzonas, que en este caso se amplía con la subzona EDA-2 "Edificación abierta en áreas de planeamiento asumido", indicando para todas ellas la definición territorial de sus límites.

- La sección tercera se refiere a la ordenanza particular aplicable a la subzona EDA-1*:* Edificación abierta. En este caso:

  - Se revisan y actualizan los distintos usos permitidos, así como las condiciones de compatibilidad para el resto de usos en estas subzonas.
  - Se modifica la fórmula de la altura de cornisa incrementando la altura libre de planta, pasando de 2,90 mts a 3,30 mts, admitiendo llegar a las alturas de los edificios colindantes siempre que no superen el número máximo de plantas permitido.
  - Se regulan las condiciones a cumplir cuando se utilicen cubiertas inclinadas.
  - Se regulan las instalaciones y construcciones admisibles por encima de la altura de cornisa (desvanes, ventanas, instalaciones varias, piscinas).
  - Se regulan los elementos admisibles en cubierta de cuerpos bajos recayentes a patios de manzana.
  - Se actualiza la regulación de elementos recayentes a fachada (marquesinas, balcones y terrazas).

- La sección cuarta recoge en una única subzona EDA-2 todas esas áreas que los planes de desarrollo del PGOU han ordenado utilizando la tipología de edificación abierta pero que presentan variaciones sustanciales respecto la norma general de la subzona EDA-1. No supone, realmente, ninguna modificación de Plan, sino un reconocimiento de una situación de hecho.

- El Capítulo quinto del Título sexto desarrolla el régimen urbanístico de la "Zona de Vivienda Unifamiliar (UFA)". Como en los casos anteriores, la sección primera de este Capítulo recoge la ordenación estructural de la zona, sin más modificaciones que el cambio de denominación sufrido por algunos usos, de acuerdo con el nuevo régimen establecido en el Título décimo. En este caso, la ordenación estructural contempla únicamente la definición de la zona y de su ámbito territorial, el uso global asignado, el régimen específico de usos prohibidos y el general de usos permitidos.

- La sección segunda recoge la división en subzonas, que en este caso se amplía con las subzonas UFA-4 "Vivienda unifamiliar agrupada del tipo *Cases de poble*" y UFA-5 "Vivienda unifamiliar en áreas de planeamiento asumido", indicando para todas ellas la definición territorial de sus límites.

- La sección tercera se refiere a la ordenanza particular aplicable a la subzona UFA-1*:* Vivienda unifamiliar entre medianeras. En este caso, aunque las normas vigentes en esencia se mantienen, la denominación de la subzona ha cambiado. La razón reside en que, atendiendo al contenido de la norma, la nueva denominación resulta más apropiada que la actual: "Vivienda unifamiliar agrupada del tipo *Cases de poble*", dado que el resultado de aplicar la ordenanza difiere ostensiblemente del tipo tradicional. En cuanto a las modificaciones de contenido, en esta subzona:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- Se revisan y actualizan los distintos usos permitidos, así como las condiciones de compatibilidad para el resto de usos en estas subzonas.
- Se introducen pequeñas aclaraciones en las condiciones de parcela (vallado y garajes) y de emplazamiento en la misma (retranqueos de la edificación, condiciones de la superficie libre de parcela, .etc).
- Se regulan las condiciones a cumplir para poder realizar el enrase de cornisas por razón de adecuación al entorno urbano.

- La sección cuarta se dedica a la subzona UFA-2: Vivienda unifamiliar en hilera. Las modificaciones en esta ordenanza son pocas, y se centran esencialmente en el régimen de compatibilidad de los usos permitidos.

- La sección quinta recoge la ordenanza de edificación aplicable a la subzona UFA-3: Vivienda unifamiliar aislada. También aquí las modificaciones son pocas y centradas esencialmente en el régimen de compatibilidad de los usos permitidos.

- La sección sexta desarrolla las normas específicas aplicables a la subzona UFA-4: Vivienda unifamiliar agrupada del tipo "*Cases de poble*". Esta ordenanza se ha desarrollado en función del tipo específico tradicional de casa urbana valenciana de finales del siglo XIX y la primera mitad del siglo XX, propio de los pequeños poblados del entorno de Valencia que fueron anexionados al término municipal a finales del siglo XIX. Si bien no es aplicable en estos momentos a ningún ámbito territorial concreto, esta norma pretende convertirse en la referencia normativa para todas las áreas de crecimiento en torno a los núcleos primitivos de estos poblados, que responden a dicha tipología. Para ello se ha seguido el modelo de las normas propuestas para el entorno de Nazaret, un núcleo de población relativamente moderno donde este tipo arquitectónico ha sido profusamente utilizado.

- La sección séptima recoge en una única subzona UFA-5 todas las áreas que los planes de desarrollo del PGOU han destinado a vivienda unifamiliar pero que presentan variaciones sustanciales respecto las normas anteriores. No supone, por tanto, ninguna modificación de Plan, sino un reconocimiento de una situación de hecho.

- El Capítulo sexto de este Título se dedica a la "Zona de Terciario (TER)". Como es usual, la sección primera de este Capítulo recoge la ordenación estructural de la zona, sin más modificaciones que el cambio de denominación sufrido por algunos usos, de acuerdo con el nuevo régimen establecido en el Título décimo. En este caso, la ordenación estructural contempla únicamente la definición de la zona y de su ámbito territorial, el uso global asignado, el régimen específico de usos prohibidos y el general de usos permitidos.

- La sección segunda recoge la división en subzonas, que en este caso se amplía con una única subzona: TER-6 "Terciario en áreas de planeamiento asumido", indicando para ella la definición territorial de sus límites.

- La sección tercera se refiere a la ordenanza particular aplicable a la subzona TER-1*:* Feria de Muestras. En este caso, la modificación consiste en actualizar la norma aplicable, por remisión al "Plan Especial de reserva de suelo y ordenación de usos de Feria Valencia",

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

aprobado por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 20 de noviembre de 2002.

- La sección cuarta de este Capítulo trata de las condiciones de edificación aplicables en la subzona TER-2: Terciario de media densidad. Las normas de esta subzona presentan pocas variaciones, centradas esencialmente en la revisión del régimen de usos, especialmente en lo que afecta a la compatibilidad de los usos permitidos.

- La sección quinta incorpora la ordenanza aplicable a la subzona TER-3: Enclave terciario. Esencialmente esta norma responde a la actual, con algunas modificaciones relacionadas con la ubicación de instalaciones en cubierta.

- La sección sexta se dedica a la subzona TER-4: Terciario de baja densidad. Como en el caso de la subzona TER-2, las modificaciones normativas en esta subzona son pocas y se refieren, esencialmente al régimen de los usos prohibidos y a la compatibilidad de los usos permitidos.

- La sección séptima recoge las regulaciones de la subzona TER-5: Enclave terciario mixto. Las normas del PGOU vigente remiten la ordenación de esta subzona al desarrollo de cada uno de los enclaves delimitados mediante Estudios de detalle. El artículo que introduce esta determinación es estructural, por tanto, no se modifica. Las modificaciones introducidas afectan esencialmente al régimen de de usos y a la formulación de la altura de cornisa, en la que se incrementa la altura libre de planta de 2’90 metros a 3’30 metros a fin de facilitar el cumplimiento de la normativa técnica de aplicación, que exige alturas entre forjados más amplias para el paso de instalaciones.

- Finalmente, la sección octava y última de este Capítulo se refiere a la subzona TER-6: Terciario en áreas de planeamiento asumido. Esta subzona recoge en una sola todas las áreas que los planes de desarrollo del PGOU han destinado a uso dominante terciario pero que presentan variaciones sustanciales respecto las normas reguladoras de las otras subzonas terciarias. No supone, por tanto, ninguna modificación de Plan, sino un reconocimiento de una situación de hecho.

- El Capítulo séptimo del Título sexto se dedica a la “Zona de industrias y almacenes (IND)”. Como ocurre en las otras zonas, la sección primera de este Capítulo recoge la ordenación estructural de la zona, sin más modificaciones que el cambio de denominación sufrido por algunos usos, de acuerdo con el nuevo régimen establecido en el Título décimo. En este caso, la ordenación estructural contempla únicamente la definición de la zona y de su ámbito territorial, el uso global asignado, el régimen específico de usos prohibidos y el general de usos permitidos.

- La sección segunda recoge la división en subzonas, que en este caso se amplía con una única subzona: IND-3 “Industrial en áreas de planeamiento asumido”, indicando para ella la definición territorial de sus límites.

- La sección tercera se dedica a la subzona IND-1: Enclaves industriales. Las modificaciones normativas se limitan al régimen de usos, ampliando el catálogo de usos prohibidos y revisando la compatibilidad de los usos permitidos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- La sección cuarta recoge la ordenanza específica de la subzona IND-2: Polígonos industriales. Como en la anterior, las modificaciones se centran en adaptar el régimen de usos a la categorización del nuevo Título décimo y a revisar el régimen de compatibilidad de los usos en esta subzona.

- La sección quinta trata de la áreas industriales localizadas en suelo urbano que cuentan con Plan de desarrollo propio y que, para mayor facilidad, se han recogido en una única subzona IND-3, denominada "Industrial en áreas de planeamiento asumido". Son:

    - El polígono industrial de Vara de Quart, ordenado esencialmente por el Plan Parcial de Vara de Quart, aprobado por resolución del Ministerio de la Vivienda de 10 de julio de 1961, junto con el Plano de alineaciones y replanteo aprobado por el Ministerio de la Vivienda en mayo de 1971, y el Plan Parcial de ampliación del polígono Vara de Quart, aprobado por Orden Ministerial de 26 de julio de 1977.
    - El Sector 10 de Vara de Quart, en el que rigen las determinaciones del Plan Parcial del Sector PRI-10: Vara de Quart, aprobado por acuerdo del Pleno municipal el 25 de abril de 2003.
    - Mercavalencia, en el que rigen las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior promovido por Mercavalencia, S.A. en el ámbito del plan parcial 16, sector A, de Valencia, aprobado por acuerdo del Pleno municipal el 28 de julio de 1988.
    - El Polígono de Sant Vicent, en el que rigen las determinaciones del Plan Parcial del polígono industrial de Sant Vicent, según modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el sector T-2: Tabernes Blanques, aprobada por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 15 de febrero de 1996.
    - La Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia (ZAL), en la que rigen las determinaciones del Plan Especial de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia, aprobado en fecha 17 de diciembre de 2018 por resolución de la Consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

  El contenido de esta sección no constituye, por tanto, una modificación de Plan, sino un reconocimiento de una situación de hecho.

- Finalmente, el Capítulo octavo del Título sexto reúne todas las áreas de suelo urbano ordenadas por planes de desarrollo cuyo uso global o dominante es de carácter dotacional, por lo que no pueden enclavarse en zonas residenciales, terciarias o industriales. La presente propuesta otorga a cada una de ellas el carácter de subzona, y sus normas reguladoras se encuentran en sus respectivos planes de desarrollo. Son:

    - Subzona ASG-1: San Miguel de los Reyes. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito T-1 San Miguel de los Reyes, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 4 de julio de 2001.
    - Subzona ASG-2: Paseo marítimo. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial de ordenación del Paseo Marítimo, aprobado por el Pleno municipal el 13 de noviembre de 1990.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- Subzona ASG-3: Ciudad de las Ciencias. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Parcial del área NPT-6 Ciudad de las Artes y las Ciencias, aprobado por Resolución del Conseller de Obras públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 11 de febrero de 2000.
- Subzona ASG-4: Ciudad sanitaria La Fe. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial del nuevo hospital universitario La Fe, aprobado por el Pleno municipal el 7 de febrero de 2011.
- Subzona ASG-5: Marina Real. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial de la Marina Real Juan Carlos I, aprobado por Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medioambiente de 6 de mayo de 2014.
- Subzona ASG-6: Campus de la Universidad Politécnica de Valencia. En esta subzona rigen las determinaciones del Texto Refundido del Plan Especial de la Universidad Politécnica de Valencia, aprobado por Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medioambiente de 21 de enero de 2014.
- Subzona ASG-7: Campus de la Universidad de Valencia en la Av. de los Naranjos. En esta subzona rigen las determinaciones del Plan Especial de ordenación del *Nou Campus Universitat* de Valencia, aprobado por el Pleno municipal el 31 de mayo de 1990.
- Subzona ASG-8: Jardín del Túria. En esta subzona rigen las determinaciones del Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del *llit vell del riu Túria*, aprobado por el Pleno municipal el 11 de octubre de 1984.

- Finalmente, se genera un cuadro resumen completo de compatibilidad de usos en las distintas subzonas, para una mayor facilidad en la visualización del régimen de usos establecido por el Plan en suelo urbano.

❖ TÍTULO SÉPTIMO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

- El contenido de este título corresponde al antiguo Capítulo octavo del Título sexto, sin más modificación que las variaciones debidas a la ejecución del Plan, lo que ha dado lugar a que desaparezcan de los listados los sectores que cuentan con planeamiento de desarrollo y han sido urbanizados.

- Se divide en dos Capítulos, que corresponden a las actuales secciones: el primero dedicado al Suelo urbanizable programado y el segundo al suelo urbanizable no programado. Tratándose de clasificación del suelo, no es posible alterar esta división sin afectar a determinaciones de la ordenación estructural.

- La parte en la que se regulan las condiciones de urbanización se ha trasladado al capítulo séptimo del nuevo Título tercero.

❖ TÍTULO OCTAVO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- El contenido de este título corresponde al Título cuarto de las normas vigentes, sin variaciones, debido a su carácter estructural.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

❖ TÍTULO NOVENO: RÉGIMEN DE LOS SUELOS DOTACIONALES

- Este Título se estructura en tres Capítulos: el primero, dedicado a la "Red Primaria de dotaciones públicas", recoge las determinaciones relativas a los Sistemas Generales de las actuales normas, sin modificaciones, debido a su carácter estructural.

- El segundo Capítulo, dedicado a la "Red secundaria de dotaciones públicas", recoge las determinaciones relativas a los Sistemas Locales de las normas vigentes, y los adapta a la estructura de tipos y categorías establecida en la legislación urbanística vigente, si bien manteniendo en lo posible la codificación del Plan General de Valencia, a fin de facilitar el manejo de la norma a los colectivos habituados a utilizarlas, puesto que se trata de conceptos que afectan a la ordenación detallada y, por tanto, de competencia municipal.

  En este Capítulo son numerosas las modificaciones cuyo objeto reside en aclarar conceptos o mejorar las determinaciones de las normas, basadas en la experiencia acumulada con su aplicación durante un largo periodo de tiempo. Entre otras:

  - Se introduce una regulación específica para el uso y funcionalidad de las redes de comunicaciones, que debe facilitar el control de los usos en el espacio público, y queda complementada por las determinaciones contenidas en la Ordenanza municipal de ocupación de la vía pública.
  - Se revisa la regulación relativa a las condiciones de uso y funcionalidad las zonas verdes y espacios libres, adaptándola a los requerimientos de la legislación urbanística vigente.
  - Se revisa la regulación relativa a los equipamientos públicos de la red secundaria, esencialmente atendiendo a los criterios bajo los que se ha aplicado la norma vigente, de manera general, para todos los equipamientos, y contemplando regulaciones específicas para determinadas dotaciones: centros docentes, por referencia a su normativa sectorial; e infraestructuras básicas y de servicios de suministro de energía eléctrica.

- El tercer Capítulo, dedicado al régimen aplicable al suelo dotacional de dominio y uso privado, está constituido por un único artículo que se modifica, únicamente, para adaptar su régimen a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en materia de terciarios de naturaleza especial.

❖ TÍTULO DÉCIMO: RÉGIMEN DE LOS USOS.

- Dada la complejidad de la materia que trata y dada la enorme cantidad y variedad de normativa sectorial que le afecta, este Título es el que más modificaciones y más profundas sufre con la presente propuesta. Prácticamente, todo es nuevo.

- La constante evolución de las actividades económicas, la creación de nuevos campos de negocio y la existencia de nuevas tecnologías conllevan nuevos usos urbanísticos que deben ser contemplados, para su debido control, en la normativa del planeamiento. A tales efectos se incluye una nueva clasificación de usos donde, además de los clásicos usos residenciales, industriales y terciarios, se recogen los siguientes:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- Usos productivos: que incluyen el uso artesanal, uso industrial, uso logístico y uso producción tecnológica.
- Uso servicio comunitario: Referido a los usos que se dan en equipamientos o espacios dotacionales (uso de tránsito y circulación, uso de transporte y comunicación, uso de recreo y esparcimiento, uso educativo, uso deportivo, uso socio-cultural, uso sanitario, uso asistencial, uso administrativo-institucional, uso religioso, uso abastecimiento, usos servicio urbano, uso cementerio y uso infraestructura servicio urbano)
- Usos en el medio rústico: Que incluye el uso agrícola, ganadero, forestal, extractivo, recreativo en el medio natural y de protección del medio natural
- Otros usos: que incluye el uso almacén, el uso aparcamiento, el uso servicios de recarga eléctrica y el uso de estaciones de producción de energía fotovoltaica.

- El Titulo décimo se estructura en tres Capítulos. El primero, dedicado a las "Disposiciones generales"; el segundo, a la "Clasificación de los usos"; y el tercero, a las reglas de compatibilidad de los usos por gradación en altura, una forma de controlar las interferencias negativas que pueden darse entre usos en los edificios de uso mixto, que responde al método utilizado para ello en las normas vigentes.

- El Capítulo primero recoge como "Disposiciones generales" las definiciones y criterios generales que permitirán comprender y aplicar la norma.

- El Capítulo segundo es el más extenso. Su denominación es "Clasificación de los usos", pero en sus seis secciones define los usos, sus tipos y sus categorías, y establece reglas generales y específicas para su autorización.

  - La Sección primera trata de los "Usos residenciales (R)".

    Además de los usos actuales: residencial unifamiliar (Run), residencial plurifamiliar (Rpf) y residencial comunitario (Rcm), en la nueva norma se recoge el uso residencial colectivo (Rco), con el fin de dar carta de naturaleza a las nuevas formas de habitar, recogidas en la normativa sectorial en materia de habitabilidad, diseño y calidad en la edificación residencial (actualmente, DC-09). El abanico de usos residenciales abierto resulta, así, suficiente para acoger todas las modalidades habitacionales que, de forma emergente, se están dando en la actualidad junto al concepto clásico de vivienda familiar: *cohousing*, edificios de alojamiento, vivienda colaborativa, *coliving, senior-living*, etc.

    Además de las definiciones y categorización de estos usos, se recogen condiciones especiales para su autorización, que fundamentalmente se remiten a la normativa sectorial de aplicación.

  - La Sección segunda trata de "Usos terciarios (T)". En esta sección las novedades son:

    - La clasificación y categorización de los usos para su coordinación con la normativa sectorial de aplicación, específicamente, la normativa en materia de comercio, en materia de turismo, en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas y en materia de calidad y control ambiental de actividades.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- En el uso comercial (Tco) se adapta a la normativa y al planeamiento territorial vigente en materia de comercio estructurando los tipos y categorías de los establecimientos comerciales por su superficie comercial, así como su denominación. Respecto de la norma vigente, se incluyen dos nuevas categorías: Tco.2 para establecimientos comerciales, centros o galerías comerciales con superficie entre 2.500 m² y 5.000 m² y el Tco.3, que sería el de mayor dimensión, para establecimientos mayores de 5.000 m².
- El uso de alojamiento comunitario (Tcm) es nuevo, y responde a la necesidad de alojamiento de larga duración, pero no permanente, que queda fuera del ámbito de la normativa sectorial en materia de turismo. En este uso se incluyen las residencias de estudiantes, de ancianos, alojamiento en régimen de *flex-living*, en las que los servicios de mantenimiento y hostelería están incluidos.
- El uso de alojamiento turístico (Tho) adapta su estructura a la normativa sectorial vigente en materia de turismo incluyendo los nuevos tipos de viviendas y bloques de apartamentos turísticos (Tho.3) y alojamiento turístico rural (Tho.4), con sus correspondientes categorías.
- El uso de oficinas y despachos (Tof) mantiene los tipos actuales, si bien mejora su definición y amplía su campo de actividad con las pequeñas actividades comerciales susceptibles de ser desarrolladas en el ámbito doméstico sin que sea previsible que se produzcan interferencias negativas con los usos residenciales.
- Los uso recreativos (Tre), de conformidad con la normativa autonómica en la materia, se clasifican en:

    - Espectáculos públicos.
    - Actividades recreativas.
    - Actividades hosteleras y de restauración.
    - Espectáculos y actividades recreativas con participación de animales.
    - Actividades feriales y parques de atracciones.
    - Fiestas populares y actividades ocasionales.

    En este apartado cabe destacar la incorporación de las actividades de hostelería y restauración, que en las normas del PGOU vigente se incluyen entre los usos comerciales.

Todos estos cambios se ven complementados con normas específicas para la implantación, con las debidas garantías ambientales, de establecimientos de uso comercial, alojamientos comunitarios, alojamiento turístico, oficinas y despachos y usos recreativos, en sus diferentes tipos y categorías.

- La Sección tercera de este Título, dedicada a los “Usos productivos (I)”, surge de un nuevo concepto de industria que excede del concepto fabril tradicional e incluye las actividades de logística y tecnológicas. Así dentro de los usos productivos se incluyen, además del actual uso industrial:

    - El uso artesanal (Iat), el uso logístico (Ilog) y la producción tecnológica (Itec).

    En cuanto a los usos industriales (Ind), la nueva norma supone una mejoría notable frente a la vigente, altamente confusa y referenciada al antiguo Nomenclátor de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

actividades calificadas, adaptándose a la legislación vigente en materia de prevención, control y calidad ambiental de actividades en la Comunidad valenciana.

Las definiciones de los diferentes tipos y categorías se ven complementados con normas específicas para la implantación, con las debidas garantías ambientales, de los usos artesanales, las cocinas industriales y los túneles y puentes de lavado, debido a su posible interferencia con el desarrollo de los usos residenciales en edificios de uso mixto.

- La Sección cuarta se destina a clasificar y categorizar aquellos "Otros usos" (U) de difícil clasificación, más allá de que pueden darse, sin mayor dificultad, como usos exclusivos, constituyendo actividades concretas, o como usos complementarios en actividades en las que el uso principal es otro. En la norma propuesta, estos usos recogen los de aparcamiento (Par) y almacén (Alm) de las normas actuales, pero incluyen también usos novedosos tales como los servicios de recarga eléctrica y las estaciones y almacenes de producción de energía eléctrica de origen renovable. En este Capítulo, las novedades principales son:

  - Para categorización del uso almacén (Alm) se ha recurrido a la clasificación utilizada por el documento básico de prevención del riesgo de incendio del Código Técnico de la Edificación (DB-SI) para los locales de riesgo especial. El objetivo que se persigue con ello es limitar el almacenamiento en áreas urbanas residenciales a aquellos establecimientos que pueden convivir con este tipo de usos con el menor riesgo posible.
  - Los usos de aparcamiento (Par) apenas varían respecto de la norma vigente. Las modificaciones introducidas en su regulación van más dirigidas a aclarar conceptos que a modificar el régimen actual.
  - La división de los usos de recarga eléctrica (Elc) se basa también en el riesgo de incendio que implica el establecimiento de actividades de determinada potencia y tipología (rápida o lenta), y especialmente en el tipo de corriente utilizada para la recarga (alterna o continua).
  - Finalmente, los usos de producción y almacenamiento de energía eléctrica procedente de fuentes renovables (Eng) se basa también en el riesgo, atendiendo a la posible compatibilidad con los usos propios de las áreas residenciales.

  Las definiciones de los diferentes tipos y categorías se ven complementados también con normas específicas para la implantación, con las debidas garantías ambientales, de los usos de almacenamiento y de recarga eléctrica.

- La Sección quinta de este Título trata de los "Usos de servicio comunitario (D)", nueva forma de denominar a los actuales "Usos dotacionales" de las normas vigentes.
  La razón de este cambio de denominación reside en la confusión que se lleva produciendo, desde que entró en vigor el Plan General, entre "uso" y "calificación", por cuanto la legislación urbanística utiliza tradicionalmente el término "dotación" para referirse a reservas de suelo concretas destinadas esencialmente a la prestación de servicios urbanos por parte de la Administración.

  Así, la propuesta aclara definitivamente la cuestión definiendo los "Usos de servicio comunitario (D)" como aquellos que tienen por objeto la prestación a la población de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

servicios que la legislación ha asignado tradicionalmente a la administración pública por considerarse básicos para garantizar la calidad de vida urbana, pudiendo también ser prestados, en ciertos casos, por el sector privado. En este uso se incluyen los usos deportivos, sanitarios, sociales, asistenciales, culturales, educativos, lúdicos, de tránsito, de esparcimiento, de abastecimiento, de comunicaciones, de infraestructuras, de seguridad, etc. Dentro de éstos, se define como uso dotacional público el que se desarrolla por la administración pública o por sus concesionarios o agentes en beneficio de la comunidad, independientemente de la titularidad del inmueble.

La clasificación de los usos de servicio comunitario que realiza la norma propuesta responde esencialmente a la clasificación de la norma vigente, si bien se introducen las definiciones pertinentes que permitirán resolver los conflictos de interpretación que en este ámbito se están produciendo desde que se aprobó el Plan General. Las modificaciones realizadas son, principalmente, aclaratorias, si bien se introducen nuevos tipos y categorías con vistas a controlar posibles efectos adversos en la interrelación de estos usos con los usos dominantes en las diferentes zonas y subzonas de ordenación.

En esta sección las definiciones de los diferentes tipos y categorías se ven complementados también con normas específicas que pretenden distinguirlos de lo que constituyen simples instalaciones o infraestructuras urbanas y establecer condiciones para su implantación con las debidas garantías ambientales, específicamente, en cuanto a las actividades de suministro de carburantes en estaciones de servicio (Din.6)

- La Sección sexta, última de este Capítulo, trata de los “Usos en el medio rústico (N)”. Tratándose de usos que se desarrollan mayormente en el suelo no urbanizable, aquí las modificaciones son pocas, y se ciñen a definir con claridad el uso para distinguirlo del uso recreativo al aire libre, propio de las zonas verdes y espacios libres del suelo urbano.

- En el Capítulo tercero, último de este Título, se revisa el régimen de compatibilidad de usos por gradación en altura, que ya utiliza la norma vigente, si bien a través de multitud de artículos y apartados de artículos que regulan este tipo de compatibilidad de usos en cada subzona. El Capítulo comienza recopilando las determinaciones de la norma vigente relacionadas con el concepto de “terciarización de edificios”, cuyo objetivo era, ya desde el inicio, establecer un régimen excepcional en la regla general de compatibilidad de usos por gradación en altura para las situaciones preexistentes existentes, situaciones que, en la presente propuesta, se regulan específicamente en el Capítulo tercero del Título primero.

  El segundo artículo, último de este Capítulo y del Título décimo, en particular, concentra aquí todos los artículos y apartados de artículos actualmente dispersos en la regulación de las diferentes subzonas y plantea novedades que afectan, esencialmente, a la compatibilidad de usos terciarios en la misma planta y al régimen de compatibilidad del uso residencial con usos terciarios, productivos y de servicio comunitario.

❖ DISPOSICIONES ADICIONALES:

- Se eliminan las disposiciones que han devenido obsoletas y se añaden las necesarias para aclarar cuestiones sobrevenidas por causa de la aprobación de diferentes modificaciones y planes de desarrollo o por actualización normativa.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- ❖ DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

- Se incluyen cuadros de equivalencias entre la terminología del Plan General y la terminología establecida en el texto refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

8. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Según se establece en el art. 67.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad valenciana (TRLOTUP), las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en el anexo IV de la Ley.

La presente modificación no afecta a ningún elemento de la Ordenación estructural del PGOU. Tampoco se altera el equilibrio general de las dotaciones públicas, puesto que no se reduce ni amplía la superficie dedicada a éstas, ni se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado previsto por el planeamiento en ninguna zona de ordenación, dado que las variaciones que pudieran detectarse en estos parámetros respecto del texto original provienen de modificaciones puntuales o planes de desarrollo ya aprobados.

Puesto que no se produce aumento en el aprovechamiento lucrativo privado ni se generan plusvalías para los particulares, no se considera necesario adoptar medida compensatoria alguna en los términos establecidos en el artículo 67 del TRLOTUP.

Tampoco se prevé cambiar el uso dotacional de la red primaria o secundaria de dotaciones por otro uso dotacional público o privado. En todo caso, si bien con la presente modificación las reservas de suelo destinadas por el planeamiento a estación de servicio pasarán a ser consideradas TER-4: Terciario de baja densidad, en realidad no se está proponiendo una recalificación de suelo que conlleve la pérdida de suelo dotacional, sino reconociendo su carácter terciario de conformidad con la legislación actual.

De hecho, si tenemos en cuenta que en el momento en que se aprobó el Plan General de Valencia el suministro de carburantes era un servicio de prestación estatal, y que por dicha razón las parcelas afectadas fueron calificadas como dotacional público IS-6: estación de servicio, en realidad, con la liberalización del sector energético, el uso público implantado en su día no responde hoy a la prestación de un servicio público y, por tanto, en aplicación de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 67.3 del TRLOTUP, no resulta necesario suplementar la supresión, total o parcial, de dicho uso, ni son computables dichas parcelas para el cálculo del estándar dotacional global.

De cualquier manera, este tipo de modificación tiene la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento y, por tanto, puede afrontarse en el presente procedimiento.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Finalmente, con la presente modificación no sólo se adopta la nomenclatura y clasificación de las zonas verdes y espacios libres conforme se establece en el Anexo IV del TRLOTUP, sino que se define con mayor claridad y detalle el uso urbanístico de las mismas, lo que requerirá el dictamen del *Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat* Valenciana con carácter previo a la aprobación del plan.

9. TEXTO ARTICULADO

La presente Modificación afecta a prácticamente la totalidad de los títulos y Capítulos de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Esto significa que la elaboración del presente documento, si bien se reduce a la parte pormenorizada de las normas y excluye específicamente los aspectos que pudieran afectar a la conservación del patrimonio cultural, ha requerido un estudio completo del texto articulado. Surge, por tanto, la oportunidad de elaborar un texto consolidado en el que queden incorporadas, junto con las propuestas, todas las modificaciones puntuales que se han venido aprobando desde su entrada en vigor.

Este texto consolidado se adjunta aparte, como anexo a las normas modificacas. Tratándose de la versión preliminar, para mejor comprensión del alcance de la modificación se mantienen en el mismo las referencias que relacionan la numeración de los artículos vigentes con la numeración resultante de la propuesta, y los cambios operados en el texto aparecen resaltados en color azul.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

ANEXOS A LA MEMORIA

1. RELACIÓN DE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

ESTRUCTURA: Artículo s/. PG88 - Artículo s/. Propuesta - Razón de la modificación

TÍTULO PRELIMINAR.

CAPÍTULO ÚNICO

Art. 0.1	Art. 0.1	Mejora
Art. 0.2	Art. 0.2	Adaptación a la legislación urbanística
Art. 0.3	Art. 0.3	No se modifica
Art. 0.4	Art. 0.4	Coordinación
Art. 0.5	Art. 0.5	No se modifica
Art. 0.6	Art. 0.6	Mejora
Art. 0.7	X	Adaptación
Art. 0.8	Art. 0.7	Mejora

TÍTULO PRIMERO: DE LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales

Art. 1.1	Art. 1.1	No se modifica
Art. 1.2	Art. 1.2	Estructura
Art. 1.3	Art. 1.4	Mejora
Art. 1.4	Art. 1.5	Numeración
Art. 1.5	Art. 1.6	Numeración
Art. 1.6	Art. 1.7	Numeración
Art. 1.7	Art. 2.1	Coordinación

CAPÍTULO SEGUNDO. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo

Art. 1.8	Art. 1.8	No se modifica
Art. 1.9	X	Adaptación
o	Art. 1.9	Adaptación
Art. 1.10	X	Adaptación
o	Art. 1.10	Adaptación
Art. 1.11	X	Adaptación
Art. 1.12	X	Adaptación
Art. 1.13	X	Adaptación
Art. 1.14	X	Adaptación
Art. 1.15	X	Adaptación
Art. 1.16	X	Adaptación
Art. 1.17	X	Adaptación
Art. 1.18	X	Adaptación
Art. 1.19	X	Adaptación
Art. 1.20	X	Adaptación
Art. 1.21	X	Adaptación
Art. 1.22	X	Adaptación
Art. 1.23	X	Adaptación

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Art. 1.24	Art. 1.11	Mejora
Art. 1.25	X	Mejora
Art. 1.26	X	Adaptación
Art. 1.27	Art. 1.12	Numeración
o	Art. 1.13	Mejora
Art. 1.28	Art. 1.14	Mejora
o	Art. 1.15	Adaptación
Art. 1.29	X	Adaptación
o	Art. 1.16	Mejora
o	Art. 1.17	Mejora
o	Art. 1.18	Mejora

CAPÍTULO NUEVO (TERCERO). Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes.

o	Art. 1.19	Mejora
o	Art. 1.20	Mejora
o	Art. 1.21	Mejora
o	Art. 1.22	Mejora
o	Art. 1.23	Mejora
o	Art. 1.24	Mejora
o	Art. 1.25	Mejora
o	Art. 1.26	Mejora
o	Art. 1.27	Mejora
o	Art. 1.28	Mejora
o	Art. 1.29	Mejora
o	Art. 1.30	Mejora

TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO. Principios generales

Art. 2.1	Art. 2.2	Adaptación
Art. 2.2	Art. 2.3	Coordinación
Art. 2.3	Art. 2.4	Numeración
Art. 2.4	Art. 2.5	Mejora
Art. 2.5	Art. 2.6	Coordinación

CAPÍTULO SEGUNDO. Instrumentos de ordenación

Art. 2.6	Art. 2.7	Numeración
Art. 2.7	Art. 2.8	Numeración
Art. 2.8	Art. 2.9	Numeración
Art. 2.9	Art. 2.10	Numeración
Art. 2.10	Art. 2.11	Numeración
Art. 2.11	Art. 2.12	Numeración
Art. 2.12	Art. 2.13	Numeración
Art. 2.13	Art. 2.14	Numeración
Art. 2.14	Art. 2.15	Numeración
Art. 2.15	Art. 2.16	Numeración
Art. 2.16	Art. 2.17	Numeración
Art. 2.17	Art. 2.18	Numeración
Art. 2.18	Art. 2.19	Numeración
o	Art. 2.20	Forma

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

TÍTULO TERCERO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO NUEVO (PRIMERO). Modos de ejecución del planeamiento.

o	Art. 3.1	Mejora
o	Art. 3.2	Mejora
o	Art. 3.3	Numeración

CAPÍTULO PRIMERO (SEGUNDO). Ejecución del Plan en suelo urbano

Art. 3.1	Art. 3.5	Mejora
Art. 3.2	Art. 3.6	Mejora
Art. 3.3	Art. 3.8	Mejora
Art. 3.4	Art. 3.9	Mejora
Art. 3.5	Art. 3.10	Numeración
Art. 3.6	Art. 3.11	Mejora
Art. 3.7	Art. 3.2	Mejora
o	Art. 3.7	Mejora
Art. 3.8	Art. 3.3	Mejora
Art. 3.9	Art. 3.4	Mejora
Art. 3.10	X	Adaptación
Art. 3.11	Art. 3.3	Numeración
Art. 3.12	X	Adaptación
Art. 3.13	Art. 3.4	Mejora
Art. 3.14	Art. 3.12	Coordinación
Art. 3.15	Art. 3.13	Coordinación
Art. 3.16	Art. 3.14	Coordinación
Art. 3.17	Art. 3.15	Mejora
Art. 3.18	Art. 3.16	Coordinación
Art. 3.19	Art. 3.17	Mejora
Art. 3.20	X	Adaptación
Art. 3.21	X	Adaptación
Art. 3.22	Art. 3.18	Coordinación
Art. 3.23	Art. 3.19	Mejora
Art. 3.24	X	Adaptación
Art. 3.25	X	Adaptación
o	Art. 3.20	Adaptación

CAPÍTULO SEGUNDO (TERCERO). Ejecución del Plan en suelo urbanizable programado

Art. 3.26	Art. 3.21	Numeración
Art. 3.27	Art. 3.23	Adaptación
Art. 3.28	Art. 3.22	Coordinación
Art. 3.29	Art. 3.27	Actualización
Art. 3.30	Art. 3.35	Numeración
Art. 3.31	Art. 3.36	Numeración
Art. 3.32	Art. 3.37	Numeración
Art. 3.33	Art. 3.38	Numeración
Art. 3.34	Art. 3.39	Numeración
Art. 3.35	Art. 3.40	Numeración
Art. 3.36	Art. 3.25	Numeración
Art. 3.37	Art. 3.28	Mejora
Art. 3.38	Art. 3.28	Mejora

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Art. 3.39	Art. 3.30	Mejora

CAPÍTULO TERCERO (CUARTO). Ejecución del Plan en suelo urbanizable no programado

Art. 3.40	Art. 3.31	Numeración
Art. 3.41	Art. 3.32	Numeración
Art. 3.42	Art. 3.33	Numeración
Art. 3.43	Art. 3.34	Numeración
o	Art. 3.41	Mejora
o	Art. 3.42	Mejora

CAPÍTULO CUARTO (SEXTO). Consideración jurídica de solar

Art. 3.44	Art. 3.43	Mejora
Art. 3.45	Art. 3.44	Mejora

CAPÍTULO NUEVO (SÉPTIMO). Ejecución de las obras de urbanización

o	Art. 3.45	Mejora
o	Art. 3.46	Mejora
o	Art. 3.47	Mejora
Art. 3.46	Art. 3.49	Mejora
Art. 3.47	Art. 3.50	Mejora
Art. 3.48	Art. 3.48	Mejora
Art. 3.49	Art. 3.51	Mejora
Art. 3.50	Art. 3.52	Mejora
Art. 3.51	Art. 3.53	Mejora
Art. 3.52	Art. 3.54	Adaptación
Art. 3.53	Art. 3.55	Mejora
o	Art. 3.56	Adaptación
Art. 3.54	Art. 3.57	Numeración
Art. 3.55	Art. 3.58	Mejora
Art. 3.56	Art. 3.59	Mejora

TÍTULO NUEVO (CUARTO): CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y RENOVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO (Antes CAPÍTULO QUINTO del TÍTULO TERCERO)

CAPÍTULO NUEVO (PRIMERO). El deber normal de conservación

Art. 3.57	Art. 4.1	Numeración
Art. 3.58	Art. 4.2	Mejora
Art. 3.59	Art. 4.3	Numeración
Art. 3.60	Art. 4.4	Mejora

CAPÍTULO NUEVO (SEGUNDO). Contenido normativo del Catálogo de protección

Art. 3.61	Art. 4.5	Numeración
Art. 3.62	Art. 4.6	Numeración
Art. 3.63	Art. 4.7	Numeración
Art. 3.64	Art. 4.8	Numeración
Art. 3.65	Art. 4.9	Numeración
Art. 3.66	Art. 4.10	Numeración
Art. 3.67	Art. 4.11	Numeración
Art. 3.68	Art. 4.12	Numeración
Art. 3.69	Art. 4.13	Numeración

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Art. 3.70	Art. 4.14	Numeración
Art. 3.71	Art. 4.15	Coordinación
Art. 3.72	Art. 4.16	Numeración
Art. 3.73	Art. 4.17	Numeración
Art. 3.74	Art. 1.15	Mejora

CAPÍTULO NUEVO (TERCERO). De la ruina de los edificios

Art. 3.75	Art. 4.18	Numeración
Art. 3.76	Art. 4.19	Numeración
Art. 3.77	Art. 4.20	Adaptación
Art. 3.78	Art. 4.21	Adaptación
Art. 3.79	Art. 4.22	Adaptación
Art. 3.80	X	Mejora

CAPÍTULO NUEVO (CUARTO). Protección de jardines y arbolado

Art. 3.81	Art. 4.23	Numeración
Art. 3.82	Art. 4.24	Numeración
Art. 3.83	Art. 4.25	Numeración

CAPÍTULO NUEVO (QUINTO). Protección y vigilancia arqueológica

Art. 3.84	Art. 4.26	Numeración
Art. 3.85	Art. 4.27	Numeración
Art. 3.86	Art. 4.28	Numeración
Art. 3.87	Art. 4.29	Adaptación
Art. 3.88	Art. 4.30	Numeración
Art. 3.89	Art. 4.31	No se modifica

TÍTULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales

Art. 5.1	Art. 5.1	Mejora
Art. 5.2	Art. 5.2	No se modifica

CAPÍTULO SEGUNDO. Condiciones de la parcela

Art. 5.3	Art. 5.3	Mejora
Art. 5.4	Art. 5.4	No se modifica
Art. 5.5	Art. 5.5	Mejora
Art. 5.6	Art. 5.6	Mejora
Art. 5.7	Art. 5.7	Mejora
Art. 5.8	Art. 5.8	Adaptación
Art. 5.9	Art. 5.9	No se modifica
Art. 5.10	Art. 5.10	Mejora
Art. 5.11	Art. 5.11	Mejora
Art. 5.12	Art. 5.12	No se modifica
Art. 5.13	Art. 5.13	Mejora
Art. 5.14	Art. 5.14	Mejora
Art. 5.15	Art. 5.15	No se modifica
Art. 5.16	Art. 5.16	No se modifica
Art. 5.17	Art. 5.17	Mejora
Art. 5.18	Art. 5.18	No se modifica

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

o	Art. 5.19	Mejora
o	Art. 5.20	Mejora
o	Art. 5.21	Mejora
Art. 5.19	Art. 5.22	Mejora
Art. 5.20	Art. 5.23	Forma
Art. 5.21	Art. 5.24	Mejora
Art. 5.22	Art. 5.25	Mejora
Art. 5.23	Art. 5.26	Numeración
Art. 5.24	Art. 5.27	Numeración
Art. 5.25	Art. 5.28	Numeración
Art. 5.26	Art. 5.29	Numeración
Art. 5.27	Art. 5.30	Numeración
Art. 5.28	Art. 5.31	Adaptación
o	Art. 5.32	Mejora

CAPÍTULO TERCERO. Condiciones de volumen y forma de los edificios

Art. 5.29	Art. 5.33	Numeración
Art. 5.30	Art. 5.34	Mejora
Art. 5.31	Art. 5.35	Mejora
Art. 5.32	Art. 5.36	Numeración
Art. 5.33	Art. 5.37	Numeración
Art. 5.34	Art. 5.38	Mejora
Art. 5.35	Art. 5.39	Numeración
Art. 5.36	Art. 5.40	Numeración
Art. 5.37	Art. 5.41	Numeración
Art. 5.38	Art. 5.42	Mejora
Art. 5.39	Art. 5.43	Mejora
Art. 5.40	Art. 5.44	Numeración
Art. 5.41	Art. 5.45	Mejora
Art. 5.42	Art. 5.46	Mejora
Art. 5.43	Art. 5.47	Mejora
Art. 5.44	Art. 5.48	Numeración
Art. 5.45	Art. 5.77	Mejora
o	Art. 5.49	Mejora
Art. 5.46	Art. 5.50	Mejora
Art. 5.47	Art. 5.51	Mejora
Art. 5.48	Art. 5.52	Mejora
o	Art. 5.53	Mejora
Art. 5.49	Art. 5.54	Mejora
Art. 5.50	Art. 5.55	Numeración
Art. 5.51	Art. 5.56	Numeración
Art. 5.52	Art. 5.57	Coordinación
Art. 5.53	Art. 5.58	Numeración
Art. 5.54	Art. 5.59	Numeración
Art. 5.55	Art. 5.60	Numeración
Art. 5.56	Art. 5.61	Mejora
Art. 5.57	Art. 5.62	Mejora
Art. 5.58	Art. 5.63	Numeración
Art. 5.59	Art. 5.64	Mejora

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Art. 5.60	Art. 5.65	Numeración
Art. 5.61	Art. 5.66	Mejora
Art. 5.62	Art. 5.67	Numeración
Art. 5.63	Art. 5.68	Numeración
Art. 5.64	Art. 5.69	Mejora
CAPÍTULO CUARTO. Condiciones funcionales de la edificación		
Art. 5.65	Art. 5.70	Adaptación
Art. 5.66	Art. 5.71	Mejora
Art. 5.67	Art. 5.75	Mejora
Art. 5.68	Art. 5.72	Mejora
Art. 5.69	Art. 5.76	Mejora
Art. 5.70	Art. 5.73	Mejora
o	Art. 5.74	Mejora
Art. 5.71	Art. 5.84	Mejora
Art. 5.72	Art. 5.79	Mejora
Art. 5.73	X	Mejora
Art. 5.74	X	Mejora
Art. 5.75	X	Mejora
Art. 5.76	X	Mejora
Art. 5.77	X	Mejora
Art. 5.78	X	Mejora
Art. 5.79	X	Mejora
Art. 5.80	Art. 5.80	Mejora
Art. 5.81	X	Adaptación
Art. 5.82	Art. 5.78	Mejora
Art. 5.83	Art. 5.85	Mejora
Art. 5.84	Art. 5.85	Mejora
Art. 5.85	Art. 5.81	Mejora
Art. 5.86	X	Adaptación
Art. 5.87	X	Adaptación
Art. 5.88	X	Adaptación
Art. 5.89	X	Adaptación
Art. 5.90	X	Adaptación
Art. 5.91	X	Adaptación
Art. 5.92	Art. 10.8	Mejora
o	Art. 5.82	Mejora
Art. 5.93	Art. 5.83	Numeración
Art. 5.94	Art. 10.11	Mejora
Art. 5.95	X	Adaptación
Art. 5.96	X	Adaptación
Art. 5.97	Art. 5.85	…
Art. 5.98	X	Adaptación
Art. 5.99	Art. 5.86	Coordinación
Art. 5.100	X	Adaptación
Art. 5.101	X	Adaptación
Art. 5.102	X	Adaptación
Art. 5.103	Art. 5.89	Mejora
Art. 5.104	Art. 5.87	Mejora

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Art. 5.105	Art. 5.88	Coordinación
Art. 5.106	X	Adaptación
Art. 5.107	Art. 5.91	Mejora
Art. 5.108	X	Adaptación
Art. 5.109	Art. 5.93	Mejora
Art. 5.110	X	Adaptación
Art. 5.111	X	Adaptación
Art. 5.112	X	Adaptación
Art. 5.113	X	Adaptación
Art. 5.114	X	Adaptación
Art. 5.115	X	Adaptación
Art. 5.116	X	Adaptación
Art. 5.117	X	Adaptación
Art. 5.118	X	Adaptación
Art. 5.119	X	Adaptación
Art. 5.120	X	Adaptación
Art. 5.121	X	Adaptación
Art. 5.122	X	Actualización
Art. 5.123	X	Actualización
o	Art. 5.95	Mejora
Art. 5.124	Art. 5.96	Mejora
Art. 5.125	Art. 5.97	Mejora
Art. 5.126	Art. 5.98	Mejora
o	Art. 5.99	Mejora

CAPÍTULO QUINTO: Espacios destinados al aparcamiento de vehículos

o	Art. 5.100	Adaptación
Art. 5.127	Art. 5.101	Numeración
Art. 5.128	Art. 5.102	Mejora
Art. 5.129	Art. 5.103	Mejora
Art. 5.130	Art. 5.104	Mejora
Art. 5.131	Art. 5.105	Numeración
Art. 5.132	Art. 5.106	Mejora
o	Art. 5.107	Mejora
Art. 5.133	Art. 5.108	Mejora
Art. 5.134	Art. 5.109	Numeración
Art. 5.135	Art. 5.110	Mejora
o	Art. 5.111	Mejora
Art. 5.136	Art. 5.112	Mejora
Art. 5.137	Art. 5.113	Numeración
Art. 5.138	Art. 5.114	Coordinación
o	Art. 5.115	Mejora
Art. 5.139	Art. 5.116	Mejora
Art. 5.140	Art. 5.117	Mejora
Art. 5.141	Art. 5.118	Numeración
Art. 5.142	Art. 5.119	Mejora
Art. 5.143	Art. 5.120	Coordinación
Art. 5.144	Art. 5.121	Numeración
Art. 5.145	Art. 5.122	Numeración

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Art. 5.146	Art. 5.123	Coordinación

TÍTULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES (DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA) EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO. División del territorio en zonas de calificación urbanística

Art. 6.1	Art. 1.2	Estructura
Art. 6.2	Art. 1.2	Estructura
Art. 6.3	Art. 1.3	Adaptación

CAPÍTULO NUEVO (PRIMERO). Calificación del suelo y subzonas de ordenación en suelo urbano.

o	Art. 6.1	Mejora
o	Art. 6.2	Mejora

CAPÍTULO SEGUNDO. Zona de conjuntos históricos protegidos

Art. 6.4	Art. 6.3	Numeración
Art. 6.5	Art. 6.6	Adaptación
Art. 6.6	Art. 6.4	Coordinación
Art. 6.6	Art. 6.10	Género
Art. 6.7	Art. 6.7	Actualización
Art. 6.8	Art. 6.5	Coordinación
o	Art. 6.8	Actualización
Art. 6.9	Art. 6.11	Mejora
Art. 6.10	Art. 6.12	Mejora
Art. 6.11	Art. 6.13	Numeración
Art. 6.12	Art. 6.14	Mejora
Art. 6.13	Art. 6.15	Numeración
Art. 6.14	Art. 6.9	Actualización

CAPÍTULO TERCERO. Zona de Ensanche

Art. 6.15	Art. 6.16	Numeración
Art. 6.16	Art. 6.18	Mejora
Art. 6.17	Art. 6.17	Coordinación
Art. 6.17	Art. 6.19	Género
Art. 6.18	Art. 6.20	Mejora
Art. 6.19	Art. 6.21	Mejora
Art. 6.19	Art. 6.23	Forma + Coordinación
Art. 6.20	Art. 6.22	Mejora
o	Art. 6.24	Mejora
Art. 6.21	Art. 6.25	Mejora
Art. 6.21	Art. 6.26	forma + Coordinación
o	Art. 6.27	Mejora
o	Art. 6.28	Mejora
o	Art. 6.29	Mejora
o	Art. 6.30	Mejora
o	Art. 6.31	Mejora
o	Art. 6.32	Actualización

CAPÍTULO CUARTO. Zona de edificación abierta

Art. 6.22	Art. 6.33	Coordinación

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Art. 6.23	Art. 6.34	Coordinación
o	Art. 6.36	Mejora
Art. 6.23	Art. 6.37	Género
Art. 6.24	Art. 6.38	Coordinación
Art. 6.25	Art. 6.35	Coordinación
Art. 6.25	Art. 6.39	Mejora
o	Art. 6.40	Actualización

CAPÍTULO QUINTO. Zona de vivienda unifamiliar

Art. 6.26	Art. 6.41	Numeración
Art. 6.27	Art. 6.43	Mejora
Art. 6.28	Art. 6.42	Coordinación
Art. 6.28	Art. 6.44	Género
Art. 6.29	X	Mejora
Art. 6.30	Art. 6.46	Mejora
Art. 6.31	Art. 6.47	Mejora
Art. 6.32	Art. 6.44	Mejora
Art. 6.33	Art. 6.45	Mejora
Art. 6.34	Art. 6.48	Mejora
Art. 6.35	Art. 6.49	Género
Art. 6.36	Art. 6.50	Mejora
Art. 6.37	Art. 6.51	Mejora
Art. 6.38	Art. 6.52	Numeración
Art. 6.38bis	Art. 6.53	Género
Art. 6.39	Art. 6.54	Mejora
Art. 6.40	Art. 6.55	Mejora
Art. 6.41	Art. 6.56	Numeración
o	Art. 6.57	Mejora
o	Art. 6.58	Mejora
o	Art. 6.59	Mejora
o	Art. 6.60	Mejora
o	Art. 6.61	Mejora
o	Art. 6.62	Actualización

CAPÍTULO SEXTO. Zona de terciario

Art. 6.42	Art. 6.63	Numeración
Art. 6.43	Art. 6.65	Mejora
Art. 6.44	Art. 6.64	Coordinación
Art. 6.44	Art. 6.69	Género
Art. 6.44	Art. 10.20	Mejora
Art. 6.45	Art. 6.66	Actualización
Art. 6.46	X	Actualización
Art. 6.47	Art. 6.67	Género
Art. 6.47	Art. 6.68	Mejora
o	Art. 6.69	Mejora
Art. 6.48	Art. 6.70	Mejora
Art. 6.49	Art. 6.71	Género
Art. 6.49	Art. 6.72	Mejora
Art. 6.50	Art. 6.74	Mejora

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Art. 6.50	Art. 6.75	Mejora
Art. 6.51	Art. 6.73	Numeración
o	Art. 6.76	Mejora

CAPÍTULO SÉPTIMO. Zona de industrias y almacenes

Art. 6.52	Art. 6.77	Numeración
Art. 6.53	Art. 6.79	Mejora
Art. 6.54	Art. 6.78	Coordinación
Art. 6.54	Art. 6.80 + 6.82	Género
Art. 6.55	Art. 6.81	Coordinación
Art. 6.56	X	Mejora
Art. 6.57	Art. 6.84	Actualización
Art. 6.58	Art. 6.83	Mejora
Art. 6.58bis	Art. 6.84	Actualización

CAPÍTULO NUEVO (OCTAVO). Subzonas de actuaciones singulares

o	Art. 6.85	Actualización

CUADRO DE USOS EN SUELO URBANO (NUEVO)

TÍTULO NUEVO (SÉPTIMO): RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 6.59	Art. 7.1	Numeración
Art. 6.60	Art. 7.2	Actualización
Art. 6.61	Art. 7.3	Mejora
Art. 6.62	Art. 7.4	Numeración
Art. 6.63	Art. 7.5	Actualización
Art. 6.64	Art. 7.6	Coordinación
Art. 6.65	Art. 3.26	Adaptación

TÍTULO CUARTO (OCTAVO): RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO NUEVO (ÚNICO): Zonas en suelo no urbanizable

Art. 4.1	Art. 8.1	Numeración
Art. 4.2	Art. 8.2	Numeración
Art. 4.3	Art. 8.3	Numeración
Art. 4.4	Art. 8.4	Numeración
Art. 4.5	Art. 8.5	Numeración
Art. 4.6	Art. 8.6	Numeración
Art. 4.7	Art. 8.7	Numeración
Art. 4.8	Art. 8.8	Numeración
Art. 4.9	Art. 8.9	Numeración
Art. 4.10	Art. 8.10	Numeración
Art. 4.11	Art. 8.11	Numeración
Art. 4.12	Art. 4.12	Numeración

TÍTULO NUEVO (NOVENO): ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN LOS SUELOS DOTACIONALES

CAPÍTULO NUEVO (PRIMERO). Red Primaria de dotaciones públicas.

Art. 6.67	Art. 9.1	Numeración
Art. 6.68	Art. 9.2	Numeración

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Art. 6.69	Art. 9.3	Numeración
Art. 6.70	Art. 9.4	Numeración
Art. 6.71	Art. 9.5	Numeración

CAPÍTULO NUEVO (SEGUNDO). Red secundaria de dotaciones públicas.

Art. 6.72	Art. 9.6	Coordinación
Art. 6.73	Art. 9.7	Mejora
Art. 6.74	Art. 9.8	Mejora
Art. 6.75	Art. 9.9	Mejora
o	Art. 9.10	Mejora
Art. 6.76	Art. 9.11	Mejora
Art. 6.76	Art. 9.12	Mejora
Art. 6.76	Art. 9.13	Mejora
o	Art. 9.14	Mejora
Art. 6.77	Art. 1.29	Mejora

CAPÍTULO NUEVO (TERCERO). Suelo dotacional de dominio y uso privado

Art. 6.78	Art. 9.15	Numeración
o	Art. 9.16	Mejora

TÍTULO DÉCIMO (SÉPTIMO): RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales

Art. 7.1	Art. 10.1	Numeración
Art. 7.2	Art.10.2	Mejora
Art. 7.3	Art.10.2	Mejora
o	Art. 10.3	Mejora

CAPÍTULO SEGUNDO. Clasificación de los usos.

o	Art. 10.4	Mejora
Art. 7.4	Art. 10.5	Mejora
o	Art. 10.6	Mejora
Art. 7.5	Art. 10.7	Mejora
o	Art. 10.8	Mejora
o	Art. 10.9	Mejora
o	Art. 10.10	Mejora
o	Art. 10.11	Mejora
o	Art. 10.12	Mejora
Art. 7.6	Art. 10.13	Mejora
o	Art. 10.14	Mejora
Art. 7.7	Art. 10.15	Mejora
o	Art. 10.16	Mejora
o	Art. 10.17	Mejora
Art. 7.8	Art. 10.18	Mejora
Art. 7.9	X	Mejora
o	Art. 10.19	Mejora
o	Art. 10.20	Mejora
Art. 7.10	Art. 10.21	Mejora

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

CAPÍTULO NUEVO (TERCERO). Reglas de compatibilidad de los usos por gradación en altura.

o	Art. 10.22	Mejora
o	Art. 10.23	Mejora

TÍTULO OCTAVO: NORMATIVA ESPECIFICA DE ADAPTACION A LAS NORMAS DE COORDINACION METROPOLITANA (julio de 1988). –ELIMINADO-

CAPÍTULO ÚNICO.

Art. 8.1	X	Actualización
Art. 8.2	X	Actualización
Art. 8.3	X	Actualización
Art. 8.4	X	Actualización

DISPOSICIONES ADICIONALES

D.A. 1ª	Art. 5.107	Mejora
D.A. 2ª	Art. 5.77	Mejora
o	D.A. 1ª	Coordinación

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

D.T. 1ª	X	Mejora
D.T. 2ª	D.T. 1ª	Coordinación
D.T. 3ª	X	Actualización
D.T. 4ª	D.T. 1ª	Coordinación
D.T. 5ª	X	Actualización
D.T. 6ª	X	Actualización
D.T. 7ª	D.T. 1ª	Coordinación
D.T. 8ª	D.T. 2ª	Actualización
D.T. 9ª	D.T. 11ª	Coordinación
D.T. 10ª	Art. 10.22	Mejora
o	D.T. 3ª	Coordinación
o	D.T. 4ª	Coordinación
o	D.T. 5ª	Coordinación
o	D.T. 6ª	Coordinación
o	D.T. 7ª	Coordinación
o	D.T. 8ª	Coordinación
o	D.T. 9ª	Coordinación
o	D.T. 10ª	Coordinación
o	D.T. 12ª	Mejora

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única	Única	Mejora

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente modificación no se encuentra incluida en los supuestos del artículo 22.5 de la Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana, por lo que no procede elaborar un estudio de sostenibilidad económica.

3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En esta Modificación Puntual no se proponen acciones de transformación del territorio que sean susceptibles de generar productos urbanísticos de mercado, por lo que no procede elaborar un estudio de viabilidad económica.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

4. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

**En aplicación de lo dispuesto en el artículo 4bis de la Ley 9/2003 GV, de 2 de abril, para la igualdad entre mujeres y hombres. En su redacción, se han seguido las instrucciones del Manual editado al efecto por el Servicio municipal de Igualdad y Políticas Inclusivas del Ayuntamiento de Valencia.*

PASO 1: DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO O NORMA

Denominación del proyecto o norma

Modificación de la ordenación pormenorizada de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Órgano administrativo que la promueve

Ayuntamiento de Valencia – Concejalía de Planificación y Gestión Urbana

Contexto o ámbito de actuación de la norma

La modificación de plan se redacta al amparo de la legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, calidad ambiental, espectáculos públicos, comercio y accesibilidad, entre otras. En la elaboración del informe se ha seguido el Manual para la realización de los informes de impacto de género en el ayuntamiento de Valencia, aprobado por acuerdo nº 50 de la Junta de Gobierno Local el 5 de marzo de 2021.

Objetivos generales del proyecto

El objetivo general del Plan propuesto es adaptar las normas urbanísticas del Plan General de Valencia a la normativa urbanística y sectorial vigente, actualizarlo con las modificaciones habidas y los criterios de la Comisión de Unificación e introducir algunas mejoras en materia de regulación de usos y aclaración de conceptos.

Objetivos previstos para promover la igualdad entre mujeres y hombres

Considerar la perspectiva de género en la ordenación de los usos.

PASO 2: ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO

(Justificación de la respuesta afirmativa o negativa. Cabe tener en cuenta si la propuesta se dirige a uno o más grupos objetivos, si afectará a su vida diaria y si existen en ese entorno diferencias entre mujeres y hombres en los ámbitos económico, social, educativo, de participación y representación en órganos de decisión y cultural. Si es así, es pertinente el análisis de género).

Conforme a los objetivos del Plan, parece pertinente la observación en el mismo de consideraciones de género.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

PASO 3: DIAGNÓSTICO DEL CONTEXTO

A) ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN

(Descripción de la situación de partida utilizando indicadores de género cualitativos y cuantitativos respecto de la situación y posición de mujeres y hombres en el ámbito de actuación, mediante estadísticas oficiales desagregadas por sexo, así como mediante estudios, investigaciones o encuestas de opinión sobre las relaciones de género en el ámbito. Es recomendable incluir una breve conclusión sobre el análisis).

Puesto que el ámbito de actuación es el término municipal de Valencia, la caracterización de la población se realiza sobre toda la población, partiendo de los datos del padrón municipal de 01/01/2023 y de los estudios realizados por la Oficina de Estadística del ayuntamiento de Valencia para el año 2024:

- En el término municipal de Valencia constan empadronadas 809.501 personas, de las cuales un 52’55% son mujeres. Por su parte, la población empadronada menor de 16 años asciende a 108.868 personas, de las cuales el 48’56% son mujeres. El porcentaje de población extranjera asciende al 16’50%.
- La edad media de la población femenina es de 46’50 años y el de la población masculina de 43 años. La tasa bruta de natalidad se sitúa en el 6’67%, y la tasa bruta de mortalidad en el 9’44%. El índice de envejecimiento es del 159’20%, y el índice de dependencia de la ciudad se sitúa en el 53’50%.
- En términos económicos, la población activa media anual en el año 2022 era de 378.500 personas, de las cuales el 49’54% eran mujeres. En este rango, los menores de 30 años representaban el 14’74%, de los cuales, el 50% eran mujeres, mientras que los mayores de 55 años representaban el 21’74%, siendo el 50’30% mujeres. El índice de estructura de la población activa es del 131’50%.
- En cuanto al nivel de estudios, en Valencia el 15’80% de la población mayor de edad no tiene estudios y, de ésta, el 55’83% son mujeres. Entre la población analfabeta, que asciende a 996 personas, el 78’61% son mujeres. En cuanto a la población que únicamente ha alcanzado el graduado escolar, ésta asciende al 28’90% del total, con un 51’20% de mujeres. Los niveles superiores de enseñanza recogen al 55’30% de la población y, en este estrato, el porcentaje de mujeres tituladas (53’40%) supera también, ligeramente, al de varones. Estos datos permiten deducir que la brecha de estudios de generaciones pasadas se va compensando en las nuevas generaciones.
- En cuanto al paro registrado, en el cuarto trimestre del año 2022 se registraron 49.402 personas en paro, de las cuales el 59’76% eran mujeres. El sector servicios fue el sector económico con mayor paro registrado, contabilizándose 38.360 personas, el 64’55% mujeres. Según los datos de la oficina de estadística, la diferencia entre hombres y mujeres en el paro registrado es mínima por debajo de los 25 años, siendo incluso un poco superior en los hombres (2’58%) que en las mujeres (2’35%). Sin embargo, este indicador es creciente con la edad en el caso de las mujeres, registrándose variaciones que van desde 1’08 puntos por encima del de los hombres, en la franja de edad de 25 a 29 años, a los 3’97 puntos en la franja de edad que se sitúa por encima de los 60 años.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

B) PREVISIÓN DE EFECTOS SOBRE LA IGUALDAD

(Descripción de la previsión de resultados positivos o negativos para la igualdad entre mujeres y hombres).

En principio, revisar el régimen de usos establecido en las zonas residenciales para mejorar las prestaciones del uso residencial-vivienda y garantizar que las actividades compatibles son acordes con este uso, entendido como uso dominante en las zonas residenciales, resultaría en un impacto positivo, puesto que la idea actualmente más extendida es que son mayormente las mujeres las que desarrollan su actividad en el domicilio.

En todo caso, los parámetros que se utilizan para evaluar los efectos previsibles sobre la igualdad de género son los recogidos en el Anexo XII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la *Comunitat* Valenciana (LOTUP).

PASO 4: VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

A) PARÁMETROS UTILIZADOS PARA LA VALORACIÓN

(La valoración del impacto de género trata de llegar a conclusiones sobre cómo la propuesta va a afectar a la población en función del diagnóstico realizado. A las consideraciones relacionadas con la igualdad entre mujeres y hombres han de sumarse los requerimientos específicos que la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje exige en su Anexo XII para planificación con perspectiva de género. Los ítems recogidos en la normativa se agrupan por materias y los que se contemplan en la propuesta se indican con una X en la casilla correspondiente)

Tabla 0: IGUALDAD ENTRE MUJERES Y HOMBRES	
Presencia de hombres y mujeres	X
Acceso a los recursos	X
Participación en la toma de decisiones	X
Normas sociales y valores	
Cumplimiento de la normativa en materia de igualdad	X

Tabla 1: MODELO DE OCUPACIÓN	
Se facilita un modelo de ciudad compacta, con un tejido denso definido (3.1.)	
Se limita el crecimiento disperso (3.1.)	
Se propicia la combinación de usos (4.1.)	X
Se evitan las zonificaciones con usos exclusivos (4.1.)	X
Se evita la disposición concentrada de viviendas para un mismo perfil familiar y económico (4.1.)	
Se fomenta la distribución equitativa de los equipamientos y servicios (4.1.)	
Se contempla la presencia de diferentes formas de desplazamiento y transporte (4.3.)	
Se favorece el transporte público y la movilidad en bicicleta, sin reducir el espacio destinado a peatones (9.1)	
Se mejora la relación entre el espacio público destinado a las personas (ciudad cuidadora) y el espacio público destinado a los vehículos (ciudad productiva)	

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Tabla 2: RED DE ESPACIOS COMUNES	
Se define en el ámbito la red de espacios comunes y sus elementos de conexión (2.3)	
El ámbito de planificación es el barrio o una unidad morfológica y poblacional con características propias (2.2)	
Se prevé una distancia máxima de diez minutos, caminando sin dificultad, desde cualquier punto del barrio a todos los espacios y servicios públicos (3.2)	
Se disponen espacios de estar y de relación vinculados a la red de peatones, cada 300 metros (3.2)	
Se prevén espacios para actividades comunes. (4.3.)	
La red de espacios comunes es continua (5.3)	
La red de espacios comunes está jerarquizada (5.3)	
Se crean hitos que facilitan la identificación y lectura del espacio, la orientación y la apropiación de cada espacio. (5.3)	
Se evita la monotonía y la uniformidad de los espacios públicos para mejorar la diferenciación visual de los mismos. (5.3)	
Se facilita la visibilidad de los espacios públicos desde los edificios limítrofes. (5.3)	
La red de espacios comunes incluye jardines (2.1)	
La red de espacios comunes incluye plazas (2.1)	
La red de espacios comunes incluye espacios libres vinculados a la red de peatones (2.1)	
La red de espacios comunes incluye equipamientos de uso diario (2.1)	
La red de espacios comunes incluye comercios y servicios cotidianos (2.1)	
La red de espacios comunes incluye paradas de transporte público (2.1)	
La red de espacios comunes incluye viales de conexión (2.1)	
La red de espacios comunes incluye espacios para la gestión y reciclaje de residuos (2.1)	
La red de espacios comunes incluye espacios para los animales de compañía (2.1)	
La red de espacios comunes incluye otros elementos de uso cotidiano que necesitan ser diseñados de forma inclusiva (2.1)	

Tabla 3: ESPACIOS DE RELACIÓN	
Los espacios públicos están bien señalados. (5.4.)	
Las señales e hitos incluyen la información necesaria para localizarlos y relacionarlos con los otros espacios de la red de espacios comunes y con los puntos de emergencia. (5.4.)	
Se prevén espacios de recreo y de relaciones sociales que permitan la buena convivencia intergeneracional (5.6)	
Se proporcionan espacios para actividades de relación social, de estar y de reunión (6.1.)	
Se garantiza la calidad, seguridad, mantenimiento y limpieza de los espacios de recreo y de relaciones sociales (5.6.).	
Se prevén espacios peatonales anchos, seguros y libres de conflictos con el tráfico de vehículos motorizados y no motorizados (6.1.)	
La vegetación, iluminación y mobiliario urbano están incluidos en el diseño de los espacios de relación, con carácter inclusivo y con perspectiva de género (6.1.)	
Se adoptan medidas de calidad del aire, de confort térmico y acústico y de accesibilidad en los itinerarios y los espacios públicos. (6.1.)	

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Tabla 4: EQUIPAMIENTOS Y COMERCIOS	
Los equipamientos y comercios se localizan próximos a las actividades diarias (3.1.)	
Se procuran usos dotacionales, de equipamientos y de servicios en las proximidades de las estaciones de transporte público, especialmente en las estaciones intermodales. (4.4.)	
Se incorpora el criterio de seguridad en la localización y el diseño de los edificios públicos. (5.7.)	
Se establecen reservas de suelo para la edificación de equipamientos y centros destinados a la atención de las personas que necesiten espacios especializados. (7)	
Los servicios, equipamientos y comercios ubicados en plantas bajas que abran al espacio público no reducen el espacio de peatones en más del 50 % de la anchura destinada en el vial de peatones ni del 30 % de la superficie del espacio público de uso de peatones. En superficies menores se asegura, como mínimo, el doble paso de peatones con equipaje, silla de ruedas o semejante. (6.3.)	

Tabla 5: CONECTORES VIARIOS	
Se facilita las conexiones con los espacios y equipamientos adyacentes al casco urbano, localizados en la periferia (3.1.)	
Se fomentan los recorridos a pie y se fortalece la red de peatones (5.1)	
La red de peatones es accesible, dispone de bancos para el descanso, la iluminación y visibilidad es la necesaria y no hay barreras físicas que condicionen la seguridad (5.1.)	
Se fomenta la autonomía en la movilidad de la infancia (caminos escolares) (5.1.)	
Se eliminan los puntos conflictivos entre los itinerarios de peatones y los viales de tránsito para vehículos y bicicletas. (5.2.)	
Los carriles de bicicletas están físicamente separados de los itinerarios peatonales y de los carriles destinados a vehículos a motor (5.2.)	
La red de los espacios comunes alcanza, mediante el transporte público, a todas las zonas residenciales, a los espacios adyacentes al casco urbano, a las zonas donde se desarrollan actividades de gran afluencia de público y a los grandes equipamientos (5.7.)	
Se identifican los sitios inseguros (5.8.)	
Los itinerarios de peatones son seguros, con iluminación adecuada y ausencia de barreras físicas y visuales, como garantía de seguridad en los itinerarios nocturnos (9.3.)	
Se evitan los espacios escondidos, oscuros y los rincones que puedan favorecer posibles agresiones (5.7.)	
Se fomenta el transporte público para garantizar la seguridad en los itinerarios nocturnos (9.3.)	
Se favorece el transporte público y la movilidad a pie y en bicicleta sin reducir el espacio peatonal destinado a actividades de relación, estancia, reunión y recreo. (9.1)	
Como mínimo, el 75 % de la superficie viaria que conforma la red de espacios para la vida cotidiana está constituida por espacios peatonales (6.2.)	
El 60 % de la superficie total de viales del barrio o de la unidad espacial de referencia es peatonal (6.2)	
Las paradas de transporte público son seguras, accesibles y visibles (5.5.)	

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Tabla 6 : VIVIENDA	
Se impulsa la construcción o adaptación de viviendas atendiendo a la diversidad familiar y de relación que se da actualmente entre las personas, proporcionando una respuesta diversa y multifuncional a la demanda. (4.1.)	
Se fomenta la presencia de diferentes tipos de viviendas (8.1.)	
Se prevé la construcción de viviendas diseñadas conforme a los principios de accesibilidad universal. (8.1)	

Tabla 7 : NORMAS URBANÍSTICAS/ORDENANZAS	
Se establecen las condiciones mínimas aplicables a los proyectos de urbanización y de obra pública que se desarrollen en el ámbito de la red de espacios comunes (2.3.)	
Se regula la realización de actividades remuneradas en la vivienda, estableciendo las limitaciones necesarias para garantizar la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos y entre la diversidad vecinal. (4.2.)	X
Se limita la superficie del espacio público que puede ser ocupada por actividades comerciales. En cualquier caso, ésta no reduce el espacio destinado a la estancia y paseo público en más del 50 % de la anchura destinada en el vial a los peatones, ni del 30 % de la superficie si se trata de espacio público de uso peatonal. En superficies menores se garantiza, como mínimo, el doble paso de peatones con equipaje, silla de ruedas o semejantes. (6.3.)	
Se favorece la flexibilidad en el uso de las viviendas, de manera que faciliten la diversidad de las nuevas estructuras familiares y puedan adaptarse a los ciclos evolutivos y vitales de quien los habite. (8.2.)	
Se favorece la vida familiar y personal, que es la que especialmente se desarrolla en el ámbito del hogar. (8.2.)	
Se establece la obligación de diseñar los vestíbulos y otros elementos comunes de los edificios con criterios de género, garantizando la seguridad. (8.3.)	
En el diseño de los espacios comunes de los edificios se tendrá en cuenta los distintos vehículos de acceso doméstico (bicicletas y otros, carritos de la compra, de bebés, de personas con movilidad reducida, etc.). (8.3.)	

B) VALORACIÓN FINAL DEL IMPACTO DE GÉNERO

El mayor impacto de la norma, desde la perspectiva de género, se da en materia de regulación de usos. Para ello se propicia la combinación de usos, se evitan las zonificaciones con usos exclusivos y se regula la realización de actividades remuneradas en la vivienda desde el punto de vista de la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos y la actividad vecinal, favoreciendo la vida familiar y personal, que es la que especialmente se desarrolla en el ámbito del hogar.

Por tanto, visto desde la perspectiva actual, el impacto del plan sería: Positivo ☒
Negativo ☐

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

PASO 5: RECOMENDACIONES

a) En la misma norma o política

(Descripción de las modificaciones a incluir en el texto y contenido)
Considerar e incorporar, en lo posible, las sugerencias de los diferentes agentes que intervienen en el proceso de edificación como resultado de los procesos de información pública que se van a seguir en la tramitación del Plan.

b) En otras actuaciones o futuras normas

(Propuestas para adoptar medidas dirigidas a complementar o mejorar la eficacia de la norma)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

5. INFORME DE IMPACTO SOBRE LA FAMILIA, LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

**En aplicación de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia.*

1. IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA (NORMA, PLAN O PROGRAMA)

Denominación del proyecto o norma

Modificación de la ordenación pormenorizada de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Órgano administrativo que la promueve

Ayuntamiento de Valencia – Delegación de Planificación y Gestión Urbana

2. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS, NECESIDADES Y GRUPOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PUEDE PRODUCIR ALGÚN IMPACTO

a. DERECHOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PUEDE TENER INCIDENCIA (Marcar con una X donde corresponda)

Definición de niño o adolescente	
Principio de no discriminación	
Principio de interés superior de las personas menores de edad	X
Dar efectividad a los derechos hasta el máximo de los recursos disponibles	
Derechos y deberes de los padres y evolución de las facultades del menor	
Derecho a la vida, la supervivencia y el desarrollo	
Derecho a un nombre y una nacionalidad	
Derecho a preservar la identidad	
Derechos respecto a la separación de las personas menores de edad de sus progenitores	
Reunificación de la familia	
Derechos frente a traslados ilícitos y retención ilícita	
Derechos de las personas menores de edad a ser escuchadas	
Derecho a la libertad de expresión	
Derecho a la libertad de pensamiento, de conciencia y de religión	
Derecho de asociación y de reunión	
Derecho a la protección de la vida privada	
Derecho a la información	
Responsabilidades parentales y asistencia de los poderes públicos para llevarlas a cabo	
Derecho a la protección contra toda forma de violencia	

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Derechos de las personas menores de edad privadas de su medio familiar	
Derechos de las personas menores de edad en materia de adopción	
Derechos de las personas menores de edad refugiadas	
Derechos de las personas menores de edad con diversidad funcional	
Derecho a la salud	
Derecho a la evaluación periódica del internamiento	
Derecho a beneficiarse de la Seguridad Social	
Derecho a beneficiarse de un nivel de vida adecuado para su desarrollo	
Derecho a la educación	X
Derechos como integrantes de minorías o pueblos indígenas	
Derecho al esparcimiento, al juego y a participar en actividades artísticas y culturales	X
Derecho a la protección contra la explotación económica y el trabajo infantil	
Derecho a la protección contra el uso ilícito y el tráfico de estupefacientes	
Derecho a la protección contra la explotación y el abuso sexual	
Derecho a la protección frente a la venta, tráfico y trata de personas	
Derecho a la protección contra otras formas de explotación	
Derechos frente a la tortura y respecto de la privación de libertad	
Derechos de la infancia y adolescencia afectada por un conflicto armado	
Derecho a la recuperación y reintegración social de las víctimas de toda forma de abandono o maltrato	
Derechos de las personas menores de edad que han infringido las leyes penales	
No se considera que la iniciativa tenga ningún impacto sobre los derechos de la infancia y adolescencia	

b. NECESIDADES BÁSICAS DE LA INFANCIA SOBRE LAS QUE LA INICIATIVA PUEDE TENER INCIDENCIA (Marcar con una X donde corresponda)

Alimentación adecuada	
Vivienda adecuada	X
Vestido e higiene adecuados	
Atención sanitaria	X
Sueño y descanso	X
Espacio exterior adecuado	X
Ejercicio físico	X
Protección de riesgos físicos	
Protección de riesgos psicológicos	
Necesidades sexuales y reproductivas	
Participación activa y normas estables	
Vinculación afectiva primaria	
Interacción con personas adultas	
Interacción con iguales	
Educación formal	X
Educación no formal	X
Juego y tiempo de ocio	
No se considera que la iniciativa tenga impacto sobre las necesidades de la infancia	

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

c. ESPECIAL IMPACTO DE LA INICIATIVA EN GRUPOS CONCRETOS O CIRCUNSTANCIAS DE NIÑOS Y ADOLESCENTES (Marcar con una X donde corresponda)

La iniciativa no impacta en ningún grupo de forma especial	X
La iniciativa impacta especialmente en los siguientes colectivos:	
a) Población masculina menor de edad	
b) Población femenina menor de edad	
c) Menores de 0 a 3 años	
d) Menores de 3 a 6 años	
e) Menores de 6 a 12 años	
f) Adolescentes	
g) Menores con problemas de salud mental	
h) Menores con enfermedades crónicas graves	
i) Menores consumidores de drogas	
j) Menores que no asisten a clase o abandonan sus estudios prematuramente	
k) Menores víctimas de maltrato	
l) Menores con dificultades de aprendizaje	
m) Menores con trastornos de conducta	
n) Menores en conflicto con la ley	
o) Menores en el sistema de protección por riesgo o desamparo	
p) Menores refugiados y solicitantes de asilo	
q) Menores en procesos migratorios con referentes familiares adultos	
r) Menores extranjeros no acompañados	
s) Menores de etnia gitana y otras minorías	
t) Menores con diversidad funcional	
u) Menores de entornos urbanos	
v) Menores de entornos rurales	
w) Identidad sexual en la infancia y la adolescencia	
x) Otros grupos *(especificar)*	

3. IDENTIFICACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y TIPOS DE FAMILIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PUEDE PRODUCIR ALGÚN IMPACTO

a. TIPO DE FAMILIA A LA QUE AFECTA LA NORMA (Marcar con una X donde corresponda)

Familia nuclear	
Familia extensa	
Familia monoparental	
Familia reconstituida	
Familia homoparental	
Familia no parental (acogedora o educadora)	
Familia integrada por personas inmigrantes	
Familia integrada por personas refugiadas	

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Familia integrada por personas de minorías étnicas *(identificar)*	
Familia integrada por parejas sin descendencia	
Familia integrada por personas solas sin descendencia	
Grupos similares a familias	
Otros tipos de familia *(especificar)*	
No se considera que la iniciativa tenga impacto sobre un tipo determinado de familia	X

b. IMPACTO DE LA INICIATIVA (Marcar con una X donde corresponda)

Acciones encaminadas al mantenimiento de la unidad familiar	
Acciones encaminadas al desarrollo individual de las personas integrantes de la unidad familiar	
Impacto sobre los derechos y obligaciones de las personas que integran la unidad familiar	
Impacto sobre los derechos y obligaciones de las personas que integran la unidad familiar en cuanto a las relaciones intrafamiliares	
Acciones encaminadas a facilitar el acceso a la información como unidad familiar	
Afectación sobre el sistema de protección a la familia (prestaciones económicas, acceso a recursos, etc.)	
Acciones dirigidas a la reunificación familiar	
Otras acciones *(especificar):* **Regulación de usos en la ciudad y establecimiento de normas de compatibilidad entre ellos.**	X
No se considera que la iniciativa tenga impacto alguno sobre la familia	

4. ANÁLISIS DEL IMPACTO

4.1.- Especificar de forma resumida los aspectos concretos que se han identificado en la iniciativa como productores de algún tipo de impacto en la familia, la infancia o la adolescencia.

El establecimiento de normas de compatibilidad entre los distintos usos en los edificios destinados al uso residencial, mediante reglas de compatibilidad por gradación de usos en altura que deben garantizar que no se producen interferencias negativas en la convivencia de los diferentes usos permitidos.

La remisión a las normas de calidad vigentes en materia de centros educativos para los suelos con destino docente, especialmente los que forman parte de la reserva educativa obligatoria.

La revisión del régimen de usos permitidos en las diferentes zonas urbanísticas, a fin de relegar los que podrían suponer impactos negativos a las áreas menos habitadas.

4.2.- Resumen de datos objetivos, observaciones y valoración subjetiva de los aspectos concretos analizados que reflejen la situación de partida y los cambios que sobre estos puede producir la aprobación de la iniciativa. Cuando las observaciones las hayan realizado personas menores de edad, se indicará expresamente la procedencia de sus aportaciones.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

a) Descripción de la situación de partida

Se han detectado procesos adversos en la evolución de los usos en las zonas residenciales de la ciudad que exigen establecer reglas de convivencia entre unos usos y otros para garantizar que la vida de las familias, de la infancia y de la adolescencia se desarrolla en condiciones ambientales adecuadas.

Se ha detectado, también, que la regulación normativa de los suelos destinados a usos educativos no se encuentra adaptada a condiciones de calidad establecidas reglamentariamente para los centros de educación obligatoria.

b) Previsión de resultados que producirá la aprobación de la iniciativa

La nueva regulación debe incidir en una mejor convivencia entre los diferentes usos sin afectar a la deseable diversidad que debe darse en una ciudad para mantener la dinámica urbana.

Asimismo, debe garantizar que las instalaciones educativas que se amplíen o construyan en el futuro reúnen las condiciones de calidad exigidas por la normativa autonómica, especialmente en la etapa de enseñanza obligatoria.

5. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA FAMILIA (Marcar con una X donde corresponda)

1. Negativo. *Cuando de la aprobación de la iniciativa no se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o se empeore la situación de partida, cualquiera que sea ésta.*	
2. Sin impacto. *Cuando de la aprobación de la iniciativa no se derive ninguna modificación que afecte a la situación de partida*	
3. Positivo. *Cuando de la aprobación de la iniciativa se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o mejore en todo caso la situación de partida, cualquiera que ésta sea.*	X

Motivación y justificación de la valoración

Con la aplicación de las medidas establecidas en la iniciativa propuesta debería garantizarse la calidad de las instalaciones educativas y el disfrute de un medio urbano adecuado para el desarrollo de la vida y de la actividad cotidiana de las familias.

6. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA (Marcar con una X donde corresponda)

1. Negativo. *Cuando de la aprobación de la iniciativa no se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o se empeore la situación de partida, cualquiera que sea ésta.*	
2. Sin impacto. *Cuando de la aprobación de la iniciativa no se derive ninguna modificación que afecte a la situación de partida*	
3. Positivo. *Cuando de la aprobación de la iniciativa se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o mejore en todo caso la situación de partida, cualquiera que ésta sea.*	X

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Motivación y justificación de la valoración:

Con la aplicación de las medidas establecidas en la iniciativa propuesta debería garantizarse la calidad de las instalaciones educativas y el disfrute de un medio urbano adecuado para el desarrollo de las personas en las etapas de infancia y adolescencia.

7. RECOMENDACIONES SOBRE LA APLICACIÓN DE LA NORMA (Recomendaciones sobre la aplicación de la norma o sobre las medidas complementarias o compensatorias que sea posible adoptar para evitar el impacto negativo o para garantizar o fortalecer el impacto positivo).

Revisar periódicamente las quejas, sugerencias y aportaciones de la ciudadanía en las materias reguladas por la presente modificación, especialmente en materia de convivencia de usos y actividades.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

6. EVALUACIÓN DEL IMPACTO CLIMÁTICO. INCORPORACIÓN DE LA PERSPECTIVA CLIMÁTICA EN EL PLANEAMIENTO.

A) INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO CLIMÁTICO.

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA SERVICIO DE MEJORA CLIMÁTICA OBJETO: INFORME EATE EXPEDIENTE: E 3001 -2024- 00120 ASUNTO: E.A.T.E. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA

1 ANTECEDENTES

El presente informe se emite en respuesta a lo solicitado por el Servicio de Planeamiento en su escrito de fecha 13 de enero de 2.025 en el que se solicita informe, en virtud de lo previsto en el art.53 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) aprobada por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell .sobre la posible incidencia medioambiental de la “Modificación de la ordenación pormenorizada de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de València"”, cuya admisión a trámite e inicio de la Evaluación ambiental Territorial Estratégica de la documentación que lo conforma, fue aprobada mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 10 de enero de 2.025, en el ámbito de las competencias de este Servicio . En este sentido, el servicio de Planeamiento traslada documentación técnica, consistente en: Acuerdo Admisión a trámite, Memoria de la Modificación , DIE modificación , Normas

2 ACTUACION PROPUESTA

Según se indica en la memoria de la documentación aportada el objeto de la presente modificación es, en esencia, actualizar las normas urbanísticas del Plan General de Valencia a la legislación urbanística y del suelo vigente, incorporar regulaciones que amparen los nuevos usos, tipologías y formas de actividad generados por los continuos avances tecnológicos y adaptar las regulaciones existentes a las demandas de la sociedad en relación con los nuevos modos de vida, formación, comunicación y relación.

El ámbito territorial de aplicación es el término municipal de Valencia que se encuentra directamente regulado por las normas urbanísticas del Plan General, salvando el suelo clasificado como no urbanizable y el incluido en ámbitos ordenados por planes de desarrollo que cuentan con normas urbanísticas propias.

La finalidad de esta selección es ceñirse estrictamente a aquellos aspectos de las normas urbanísticas que son de estricta competencia municipal y seguir el procedimiento más ágil, sencillo y rápido que permita la ley urbanística para solucionar lo más rápidamente posible los problemas cotidianos y de naturaleza inmediata que se están produciendo en materia de autorizaciones y licencias. Con esta misma finalidad, además de excluir del ámbito de la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

modificación el suelo no urbanizable y a los ámbitos ordenados por planeamiento de desarrollo, se excluirán también las determinaciones que se refieran a aspectos relacionados con la protección del patrimonio, bien sea de naturaleza cultural, natural o de paisaje, cuya revisión, además, se está llevando a cabo en otros procedimientos.

Aun así, el alcance de la modificación es extenso. Afecta parcialmente a la estructura de la norma y a gran parte de su contenido, y en todo caso debe abordarse desde una perspectiva amplia, es decir, teniendo en cuenta todos los aspectos implicados, tanto urbanísticos como funcionales, tecnológicos, sociales, ambientales, económicos o de género. La propuesta no afecta a ninguna de las determinaciones que se recogen en los artículos 21 a 33 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell. Específicamente, no contiene regulaciones sobre características físicas y límites de las zonas afectadas, no afecta a parámetros que forman parte de la ordenación estructural ni se altera el trazado, ubicación, superficie o uso de elementos de la Red Primaria y Estructural de Dotaciones Públicas. Se trata, según se indica, de una modificación de planeamiento de carácter pormenorizado.

3 CONSIDERACIONES RESPECTO A LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

Una vez analizada la documentación del Documento Inicial Estratégico y de la memoria presentada, se detalla a continuación a modo informativo la legislación de aplicación en materia de cambio climático

3.1. la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, En el artículo 21 se detallan los objetivos a perseguir, en el desarrollo de la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte.

3.2. Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana, Artículo 22. Perspectiva climática.

1. En los procedimientos de elaboración de leyes y de disposiciones de carácter general y en la actividad planificadora que promuevan o aprueben las administraciones públicas valencianas, se incorporarán la perspectiva climática, de conformidad con los estándares u objetivos indicados en esta ley y en el Plan Valenciano Integrado de Energía y Cambio Climático.

2. El órgano encargado de tramitar cualquier iniciativa normativa o planificadora incorporará, con carácter preceptivo, una evaluación de impacto climático, que tendrá por objeto analizar la repercusión del proyecto en la mitigación y adaptación al cambio climático.

Artículo 24. Perspectiva climática en los instrumentos de planificación.

1. La nueva formulación, adaptación o revisión de los planes sectoriales y territoriales de carácter supramunicipal incorporarán la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental. Así mismo, la documentación ambiental de los instrumentos de planeamiento

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

municipal estructural y de los instrumentos de planeamiento municipal que desarrollen ordenación detallada incluirán también esta perspectiva en el proceso de evaluación ambiental. La perspectiva climática incluirá, al menos, los siguientes análisis:a) Un análisis de su impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero directas e indirectas, así como medidas destinadas a minimizarlas o compensarlas en caso de que no se puedan evitar.b) Un análisis de riesgos y vulnerabilidad actual y prevista ante los efectos del cambio climático y medidas destinadas a reducirla.c) Una evaluación de las necesidades energéticas de su ámbito de actuación y la determinación de las medidas necesarias para minimizarlas y para garantizar la generación de energía de origen renovable.

2. Los planes generales de ordenación municipal reservarán una o varias zonas de suelo destinadas a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para atender las necesidades de energía que requieran los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el planeamiento municipal.

Artículo 25. Evaluación ambiental.

1. En los procedimientos de evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que estén sujetos a la misma se tendrán en cuenta los objetivos de esta ley y los del Plan Valenciano Integrado de Energía y Cambio Climático.

2. En los informes que emita el departamento con competencias en materia de cambio climático en estos procedimientos se evaluará el potencial impacto directo e inducido sobre el consumo energético y emisiones de gases de efecto invernadero y evaluación del riesgo climático, así como la adecuación en el Plan Valenciano Integrado de Energía y Cambio Climático y a la normativa vigente en materia de cambio climático. Igualmente deberán contemplarse los objetivos y medidas descritos en el resto de la ley que sean de aplicación.

Artículo 72. Ordenación del territorio y urbanismo.

1. Los nuevos instrumentos de ordenación del territorio y urbanismo de la Comunitat Valenciana deben incorporar los aspectos relacionados con el cambio climático desde la perspectiva de la reducción de los riesgos, la vulnerabilidad, el mantenimiento y el fomento de la biodiversidad, los sistemas naturales y los agrícolas, y el tráfico hacia un territorio neutro en carbono.

2. En los núcleos urbanos han de atender a la atenuación del efecto isla de calor, el incremento del confort térmico y la reducción de las necesidades energéticas para climatización, mediante la introducción o potenciación de la vegetación y, cuando sea viable, de masas de agua. 3. Para ello, deben utilizar la información y las tecnologías más apropiadas y avances en cada momento. Se han de considerar, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Incorporación de los riesgos climáticos (inundación, estrés térmico, estrés hídrico y protección de los acuíferos, pérdida de la biodiversidad, aumento del nivel del mar, etcétera) como factores condicionantes del medio físico.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

b) Inclusión de las causas y efectos del cambio climático y la adaptación, en particular en el ámbito territorial y la planificación urbana, a través de una cartografía temática de resiliencia territorial, de impactos, vulnerabilidad y riesgo.

c) Promoción de la infraestructura verde y las soluciones basadas en la naturaleza, como mecanismos para regenerar los ecosistemas y para mantener y mejorar la resiliencia territorial y la salud de la población y, en general, reducir el riesgo ante el cambio climático.

d) Incorporación de la perspectiva climática en los planes de acción territorial sectoriales e integrados.

Así mismo, las administraciones públicas valencianas deben impulsar la adaptación de los planes territoriales parciales, planes territoriales sectoriales y planes generales de ordenación urbana desde la citada perspectiva de la reducción de los riesgos y el tráfico hacia un territorio neutro en carbono. a. Planes y Estrategias estatales y autonómicas, en materia de cambio climático Atendiendo a los planes y estrategias en el ámbito nacional y autonómico vigentes en materia de mitigación y adaptación al cambio climático, que pudieran aplicarse en la planificación urbanística,:

Respecto a la Estrategia Valenciana de Cambio Climático y Energía 2030 (EVCCE 2030), se establece una serie de medidas de mitigación y de adaptación frente al cambio climático, relativas al planeamiento urbanístico y ordenación del territorio.

En relación con el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC 2030), si se aplicase en la modificación plan, para conseguir los objetivos de descarbonización, es necesario un importante desarrollo de las energías renovables de forma compatible y con las condiciones de la planificación y ordenación del territorio y urbanística.

4 CONCLUSIONES

Una evaluada la documentación aportada, se informa:

1) En aplicación al art.21. a y b de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética en el que se indican los objetivos en materia de cambio climático a considerar en materia de planificación urbanística y territorial entre otros, y del art.72 de la Ley 6/2022 en el que se definen las medidas de adaptación a incorporar en los instrumentos de ordenación del territorio y urbanismo, se proponen las siguientes medidas:

- Se podría incorporar entre los principios rectores del Plan los aspectos relacionados con el cambio climático, se aporta un texto a modo orientativo: -Garantizar el mantenimiento de la calidad de vida en la ciudad valorando la vulnerabilidad de las distintas zonas a riesgos derivados de los fenómenos producidos por el aumento de las temperaturas. Promoviendo, además de un desarrollo sostenible y un uso racional del suelo, la incorporación de las medidas de mitigación y adaptación resultantes de la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

incorporación de los riesgos climáticos en la evaluación. • Consecuentemente, se deberían incorporar como apartado de los criterios para la ocupación del suelo: - Criterios para la protección de la población y la reducción de los riesgos existentes (Estrés térmico, inundación pluvial, inundación fluvial, estrés hídrico, incendios, protección de los acuíferos, pérdida de la biodiversidad, aumento del nivel del mar, etcétera) incorporándolos como factores condicionantes del medio físico.

• Si es posible, Incluir como documentación integrante del Plan la caracterización climática de las Áreas funcionales en donde queda definidos los riesgos y la vulnerabilidad del territorio asociados al cambio climático .

2) La ley Indica en su art. 24 la obligación de incorporar la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental instrumentos de planeamiento municipal estructural y de los instrumentos de planeamiento municipal que desarrollen ordenación detallada, dado que no se trata de ninguno de estos instrumentos, según se indica en la documentación aportada, no procedería realizar tal análisis en el presente documento ya que no modifica la ordenación estructural. Si bien, se podría indicar en la definición de los instrumentos de ordenación en el art. 2.11.2 la necesidad de incorporar los análisis mencionados en cumplimiento de la legislación ambiental, en aquellos instrumentos que les corresponda.

3) Respecto a lo reflejado en las Normas Urbanísticas: - Se indica en el Capitulo quinto del Título quinto el Artículo 5.121.- Condiciones generales de implantación:

a) La superficie ocupada por las instalaciones se ajustará a las necesidades energéticas y a la configuración del propio edificio. Esta redacción no se consideraría adecuada ya que se pueden realizar instalaciones que suministren a usuarios que cuyo consumo se produzca en otros edificios. Según los requisitos establecidos en el art 55 de la Ley 6/2022 se debería incorporar respecto a los grandes aparcamientos en superficie y de cubiertas lo estipulado sobre la obligatoriedad de ubicar instalaciones de energía solar fotovoltaica en grandes superficies.

4) Se incluyen a continuación algunos apartados de la ley que se considera podrían ser de aplicación para su consideración :

3.1.)Incluidos en su capítulo II: Eficiencia energética

Artículo 35. Otorgamiento de licencias.

1. No se podrá otorgar la licencia de primera ocupación a nuevas edificaciones sin disponer previamente del certificado de eficiencia energética al que hace referencia el artículo 34 anterior, debidamente inscrito. (…)

Artículo 36. Sistemas de gestión energética.

Artículo 37. Regeneración urbana.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

1. Las medidas que se adopten en materia de planeamiento urbanístico en conformidad con el texto refundido de la Ley del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, en el diseño y ejecución de proyectos de urbanización de nuevas áreas urbanas o en la regeneración de espacios urbanos degradados, deben ir encaminadas a un cambio de modelo urbanístico que priorice la rehabilitación del parque de viviendas y los edificios de consumo energético casi nulo y a reducir la vulnerabilidad y las emisiones de gases de efecto invernadero, y concretamente deben ir encaminadas a:

a) La adaptación de la normativa urbanística y energética para que las nuevas áreas residenciales sean el máximo de autosuficientes energéticamente y se diseñen de acuerdo con la siguiente jerarquía de criterios: reducir la demanda energética, ser eficientes en el diseño de los sistemas que cubran la demanda energética, aprovechar los recursos energéticos locales, promover el uso de materiales de construcción de bajo impacto ambiental y compensar las emisiones de dióxido de carbono derivado del impacto energético de los edificios con parques de generación a partir de fuentes renovables.

b) El fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables en el sector de la edificación.

c) La adaptación de la normativa urbanística y ambiental para que tanto las figuras de nuevos planeamientos urbanísticos, sus modificaciones y revisiones que estén sujetas a evaluación ambiental estratégica ordinaria como el planeamiento territorial incorporen, dentro del estudio ambiental estratégico, un análisis cuantitativo y una valoración descriptiva del impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero y los impactos del cambio climático sobre el nuevo planeamiento, así como las medidas para mitigarlo y adaptarse; todo ello en los términos previstos en el artículo 25.1 de esta ley. Los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones del planeamiento incluirán un análisis de las emisiones vinculadas a la movilidad generada, los consumos energéticos del ciclo del agua y de los residuos, y los consumos energéticos de los usos residenciales y terciarios.

d) La selección y clasificación de espacios ya urbanizados u ocupados por infraestructuras y servicios con potencialidades para situar o compartir superficies para captar energías renovables.

3.2) Respecto a lo indicado en la Ley referido a las Energías Renovables en su capitulo III:

Artículo 44. Preferencia de las energías renovables.

1. En todas las edificaciones e instalaciones, sea cual sea su titularidad, se ha de implantar progresivamente el consumo de energía renovable.(…)

Artículo 51. Participación local en instalaciones de generación renovable.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

1. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana deben incentivar la participación local en instalaciones de energía renovable y promover la capacitación de la ciudadanía, las comunidades de energía renovables, las comunidades ciudadanas de energía y otras entidades de la sociedad civil para fomentar la participación en el desarrollo y la gestión de los sistemas de energía renovable.(…)

Artículo 52. Establecimiento del derecho de superficie.

1. Las administraciones públicas podrán constituir un derecho de superficie sobre patrimonio de su titularidad a favor de cooperativas, comunidades de energía renovable o comunidades ciudadanas de energía legalmente constituidas para el desarrollo de proyectos de generación de energías renovables o almacenamiento energético.

2. El derecho de superficie para esta finalidad solo se podrá conceder mediante concurso público reservado para este tipo de entidades, y se deberá establecer necesariamente en las bases (…):

Artículo 55. Aprovechamiento de los grandes aparcamientos en superficie y de cubiertas.

1. Los espacios destinados en las plazas de estacionamiento de todos los nuevos aparcamientos de titularidad privada en suelo urbano situados en superficie que ocupen un área total superior a 1.000 metros cuadrados se han de cubrir con placas de generación solar fotovoltaica destinadas al autoconsumo de las instalaciones asociadas al aparcamiento.

2. En las instalaciones de titularidad privada con aparcamiento en superficie en suelo urbano que ocupe un área total de 1.500 metros cuadrados o más, y disponga de una potencia contratada de 50 kW o más, se ha de incorporar generación solar fotovoltaica para autoconsumo, bien en el espacio de aparcamiento, bien en la cubierta de las instalaciones.

3. Se debe cubrir con placas solares de generación fotovoltaica los espacios destinados a las plazas de estacionamiento de todos los aparcamientos de titularidad pública en suelo urbano situados en superficie que ocupen un área total superior a 1.000 metros cuadrados.

4. Las administraciones públicas valencianas pueden establecer obligaciones de incorporación de generación renovable en aparcamientos situados en suelo no urbano.

5. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa básica estatal, se debe incorporar generación solar fotovoltaica para las cubiertas de las siguientes edificaciones:

a) Edificios residenciales plurifamiliares y viviendas unifamiliares.

b) Construcciones de uso dotacional, industrial o terciario, de titularidad pública o privada, con una superficie en planta superior a 250 metros cuadrados. Esta disposición se ha de aplicar en edificaciones, edificios o viviendas unifamiliares de nueva construcción y en los que sean objeto

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

de una reforma integral o cambio de uso. Se establece la posibilidad de instalar estos sistemas en ubicaciones alternativas como fachadas en la misma parcela. Quedan exceptuadas aquellas edificaciones, edificios o viviendas con cubierta de fibrocemento y en aquellos casos en los que las sombras proyectadas hagan inviable la instalación, lo cual se debe justificar mediante un estudio técnico.

6. De manera excepcional, el organismo competente en la autorización de la correspondiente actuación puede determinar la exención o limitación de las obligaciones establecidas en este artículo por motivos de inviabilidad técnica o de protección del paisaje o del patrimonio cultural, con el informe previo favorable del ayuntamiento correspondiente.

7. En edificaciones o cubiertas industriales con una superficie en planta inferior o igual a 1.000 metros cuadrados con techos no aptos para la implantación de instalaciones fotovoltaicas, se debe favorecer la sustitución por techos que sean aptos para estas, a través de incentivos fiscales o líneas de apoyo específicas para este tipo de reformas.

8. Para facilitar la integración de proyectos de generación renovable en entornos urbanizados y conseguir una mayor penetración de renovables en cubiertas y aparcamientos, cuando sea necesaria la conexión de las diferentes partes de un mismo proyecto para asegurar la viabilidad económica y que esta se tenga que hacer a través de suelo público, el Consell ha de facilitar las servidumbres. Por decreto del Consell se deben definir los criterios y el procedimiento.

9. Las administraciones públicas deben fomentar las instalaciones fotovoltaicas para todo tipo de empresas en los términos establecidos en la legislación vigente. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo establecido en el Decreto ley 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la reactivación económica urgente.

Artículo 56. Parámetros urbanísticos. Las instalaciones de producción de energía renovable situadas en aparcamientos en suelo urbano o sobre cubierta, así como los apoyos y los elementos auxiliares necesarios, no computarán urbanísticamente en ocupación, en edificabilidad, en distancia a hitos ni en altura. Igualmente serían de aplicación otros apartados dedicados a movilidad, gestión de residuos, aguas, etc que se consideran fuera del alcance del presente informe y de las competencias del Servicio.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

B) INCORPORACIÓN DE LA PERSPECTIVA CLIMÁTICA EN EL PLANEAMIENTO.

Emitido informe en fecha 28 de febrero de 2025 por el Servicio municipal de Mejora Climática, departamento competente en materia de cambio climático a nivel municipal, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 22, 24 y 25 de la Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la *Generalitat,* del Cambio Climático y la Transición Ecológica de la *Comunitat* Valenciana, las medidas propuestas para incorporación la perspectiva climática al planeamiento son:

a) Incorporar entre los principios rectores del Plan los aspectos relacionados con el cambio climático.

   En atención a lo informado en fecha 13/02/2025 por el Servicio Territorial de Urbanismo, órgano dependiente de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación ambiental, de la *Conselleria* de Medioambiente, Infraestructuras y Territorio, los principios rectores del Plan forman parte de la Ordenación Estructural. Se encuentran, por tanto, fuera del ámbito de la presente modificación y se han eliminado del texto normativo modificado.

b) Como apartado de los criterios para ocupación del suelo se deberían incorporar criterios para la protección de la población y la reducción de los riesgos existentes (estrés térmico, inundación pluvial, inundación fluvial, estrés hídrico, incendios, protección de los acuíferos, pérdida de biodiversidad, aumento del nivel del mar, etc.) como factores condicionantes del medio físico.

   En atención a lo informado en fecha 13/02/2025 por el Servicio Territorial de Urbanismo, órgano dependiente de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación ambiental, de la *Conselleria* de Medioambiente, Infraestructuras y Territorio, los criterios para ocupación del suelo del Plan forman parte de la Ordenación Estructural. Se encuentran, por tanto, fuera del ámbito de la presente modificación y se han eliminado del texto normativo modificado.

c) Si es posible, incluir como documentación integrante del Plan la caracterización climática de las áreas funcionales.

   La realización de estudios de caracterización climática puede resultar apropiada en modificaciones de planeamiento que revisen de forma integral las determinaciones del Plan y sus efectos sobre el territorio, pero no en modificaciones puntuales que no afectan a la ocupación del suelo ni a aspectos globales o territoriales que puedan afectar al clima, lo que es el caso. Tratándose de una modificación puntal, que afecta únicamente a determinados artículos de las normas, que no entra en la parte estructural del planeamiento y que no afecta tampoco a la zonificación, a la densidad de edificación o a la cartografía del Plan, debe entenderse que no es el momento de llevar a cabo este tipo de estudios, puesto que exceden de su objeto.

d) Se podría indicar en la definición de los instrumentos de ordenación la necesidad de incorporar los análisis requeridos en el artículo 24 de la Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la *Generalitat,* del Cambio Climático y la Transición Ecológica de la *Comunitat* Valenciana, en aquellos instrumentos que les corresponda.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

En atención a lo informado en fecha 13/02/2025 por el Servicio Territorial de Urbanismo, órgano dependiente de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación ambiental, de la *Conselleria* de Medioambiente, Infraestructuras y Territorio, la definición de los instrumentos de ordenación que deben desarrollar el Plan General forma también parte de la ordenación estructural. Se encuentran, por tanto, fuera del ámbito de la presente modificación y se han eliminado del texto normativo modificado.

e) En relación con lo dispuesto en el artículo 5.121.- Condiciones generales de implantación, en relación con las instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar, se indica que debe tenerse en cuenta la posibilidad de que en los edificios se realicen instalaciones que suministren a usuarios cuyo consumo se produzca en otro edificio.

   El artículo aludido forma parte de una modificación de planeamiento que se está tramitando de forma independiente. Su contenido, por tanto, ha debido retirarse del texto de la presente modificación y será incorporado de nuevo, si fuera el caso, cuando obtenga la aprobación autonómica definitiva. Por tanto, la sugerencia planteada en este punto debe ser derivada al expediente en el que se están tratando estos aspectos.

f) El artículo 55 de la Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la *Generalitat,* del Cambio Climático y la Transición Ecológica de la *Comunitat* Valenciana, obliga a ubicar instalaciones de energía solar fotovoltaica en los grandes aparcamietnros en superficie y en las cubiertas de los edificios, lo que afecta al Capítulo Sexto del Título quinto de las normas propuestas, que trata de los espacios destinados al aparcamiento de vehículos.

   Puesto que es un deber establecido por Ley, no procede reiterar este aspecto en la norma urbanística.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

C) EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

ACORD

ÒRGAN JUNTA DE GOVERN LOCAL		
DATA 25/07/2025	**CARÀCTER SESSIÓ** ORDINÀRIA	**NÚM. ORDE** 74
UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO		**EFECTES GESTIÓ** N
EXPEDIENT E-03001-2024-000120-00		**PROPOSTA NÚM.** 3
ASSUMPTE SERVICI DE PLANEJAMENT. Proposa resoldre favorablement l'avaluació ambiental i territorial estratègica pel procediment simplificat de la proposta de modificació de l'ordenació detallada de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de València.		
RESULTAT APROVAT		**CODI** 00002-O-00074

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Ante su necesaria actualización atendiendo a la nueva legislación urbanística y del suelo, a los nuevos usos y tipologías y a las normas técnicas sectoriales que se han aprobado durante los años de vigencia del PGOU de València, mediante moción del concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana, de 27/03/24, se consideró adecuada y de interés general la modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente para establecer una regulación de ordenación urbanística actualizada y adaptada a la nueva legislación urbanística y sectorial que responda a las cada vez más cambiantes y aceleradas transformaciones sociales, encargando al Servicio de Planeamiento la redacción y elaboración de la modificación de la ordenación pormenorizada de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en 1988.

SEGUNDO. El Servicio de Planeamiento redactó un documento de Consulta Previa conforme establece el artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de la Modificación de la Ordenación Pormenorizada de las Normas Urbanísticas el PGOU de València, que fue expuesto en el portal web municipal por espacio de veinte días hábiles computado desde el día siguiente a la publicación de la documentación en la web municipal, desde el 14/06/24 hasta el 15/07/24 ambos inclusive, no habiéndose presentado sugerencias u observaciones al respecto, ni en la dirección electrónica facilitada en el documento de consulta previa (cpreviapl@valencia.es), ni mediante instancia presentada en el Registro General del Ayuntamiento.

TERCERO. El 17 y 19 de diciembre de 2024, el Servicio de Planeamiento finaliza la redacción de los documentos para iniciar la fase de evaluación ambiental y territorial estratégica

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

ACORD

de la Modificación de la Ordenación Pormenorizada de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de València, consistente en Documento Inicial Estratégico y Borrador de Plan.

CUARTO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 10 de enero de 2025, acordó admitir a trámite la documentación presentada relativa al procedimiento de evaluación ambiental, y el sometimiento del expediente a consulta de administraciones públicas afectadas y público interesado.

QUINTO. En el expediente obran los siguientes informes:

- Servicio de Infraestructuras Educativas, de 24/01/25, informando lo siguiente:

...' a) Las alternativas propuestas en el Documento Consultivo serán compatibles con la legislación sectorial vigente en materia educativa, siempre y cuando, la Modificación de la Ordenación Pormenorizada de las Normas Urbanísticas del PGOU incorpore las reservas suficientes de suelo dotacional educativo público que cumpla los requisitos establecidos en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la normativa técnica en materia de reservas dotacionales educativas. Respecto a la magnitud de los efectos previsibles desde el punto de vista ambiental, no hay sugerencias al no ser la evaluación ambiental competencia de esta Conselleria.

b) Con respecto a los estudios complementarios, estos deberán considerar la ubicación de la reserva educativa, determinando las posibles afecciones ambientales, especialmente en lo referido a la contaminación acústica y atmosférica, incorporando el planeamiento las medidas correctoras necesarias. De igual forma y basándose en los estudios complementarios, la reserva educativa deberá ubicarse en ámbitos que no presenten sobreexposición a ningún tipo de contaminante, especialmente en lo referente a su ubicación en las zonas cuya calidad del aire no rebase los límites y valores de la normativa vigente, y cuyo nivel sonoro exterior máximo este dentro de los límites admitidos para uso dominante docente establecido en la Ley 7/2002.

c) Sobre los aspectos que deben ser considerados en la elaboración de la Versión Preliminar del Plan, que será informado en fase de consultas (art. 55 de la TRLOTUP) por esta Conselleria en cuanto a sus competencias en materia educativa, indicar que deberá cumplir lo establecido en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, presentando un Anexo Educativo con la documentación, debidamente diligenciada por el Secretario del Ayuntamiento, según lo indicado en los artículos, 14, 15, 16 y 17 del Anexo II del mismo Decreto'.

- Informe de los Servicios Territoriales de Urbanismo, de 13/02/25, que informan lo siguiente:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

ACORD

...' para la correcta adaptación al TRLOTUP, se deben diferenciar las normas urbanísticas de rango estructural (art. 34.4.b del TRLOTUP) y las Ordenanzas generales y ordenanzas particulares (art. 39.b.2° del TRLOTUP). Asimismo, si la Modificación afecta a las normas urbanísticas con rango estructural, la aprobación definitiva deberá ser de competencia autonómica, según el art. 44.3.c). En el caso de que la Modificación no tenga las características de ninguno de los tres casos recogidos en el art. 49.2 del TRLOTUP, la competencia para la evaluación ambiental y territorial en el procedimiento deberá ser de la Comisión de Evaluación Ambiental'.

- Informe favorable de la de la Dirección General de Comercio. Artesanía y Consumo de 21/01/25.

- Informe del Servicio municipal de Gestión Urbanística, de 31/05/24, proponiendo una redacción al articulado de las Normas Urbanísticas respecto al ámbito vial de servicio de la parcela.

- Informe del Departamento de Bomberos, Prevención, Intervención en Emergencias y Protección Civil. Unidad de Prevención y Protección Civil, de 16/05/24, que informa que se estudie el articulado de las Normas Urbanísticas respecto a las piezas habitables bajo rasante.

- Informe del Servicio municipal de Devesa-Albufera, de 28/01/25, que propone una nueva redacción del punto 1 apartado e) del artículo 1.19 respecto la situación de fuera de ordenación: 'Sean manifiestamente incompatibles con las previsiones del planeamiento por su nivel de afectación a valores patrimoniales protegidos reconocidos en el plan general o en sus instrumentos de desarrollo, o en espacios naturales protegidos'.

- Informe de la Dirección General de Licencias, de 13/03/24, que señala que los Servicios municipales a su cargo se encuentran trabajando en diversas regulaciones, proponiendo que las Normas Urbanísticas incorporen en su articulado algunos dictámenes emitidos por la Comisión Municipal de Unificación de Criterios, a la vez que regulen algunos temas como el coliving, cocinas industriales, ubicación de piscinas, reserva de aparcamientos, etc.

- Informe del Servicio municipal de Mejora Climática, de 28/02/25, que informa lo siguiente:

...' 1) En aplicación al art.21. a y b de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética en el que se indican los objetivos en materia de cambio climático a considerar en materia de planificación urbanística y territorial entre otros, y del art.72 de la Ley 6/2022 en el que se definen las medidas de adaptación a incorporar en los instrumentos de ordenación del territorio y urbanismo, se proponen las siguientes medidas:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

ACORD

Se podria incorporar entre los principios rectores del Plan los aspectos relacionados con el cambio climático, se aporta un texto a modo orientativo:

- Garantizar el mantenimiento de la calidad de vida en la ciudad valorando la vulnerabilidad de las distintas zonas a riesgos derivados de los fenómenos producidos por el aumento de las temperaturas. Promoviendo, además de un desarrollo sostenible y un uso racional del suelo, la incorporación de las medidas de mitigación y adaptación resultantes de la incorporación de los riesgos climáticos en la evaluación.

Consecuentemente, se deberian incorporar como apartado de los criterios para la ocupación del suelo:

- Criterios para la protección de la población y la reducción de los riesgos existentes (estrés térmico, inundación pluvial, inundación fluvial, estrés hídrico, incendios, protección de los acuíferos, pérdida de la biodiversidad, aumento del nivel del mar, etcétera) incorporándolos como factores condicionantes del medio físico.

Si es posible, incluir como documentación integrante del Plan la caracterización climática de las Áreas funcionales en donde queda definidos los riesgos y la vulnerabilidad del territorio asociados al cambio climático.

2) La ley Indica en su art. 24 la obligación de incorporar la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental instrumentos de planeamiento municipal estructural y de los instrumentos de planeamiento municipal que desarrollen ordenación detallada, dado que no se trata de ninguno de estos instrumentos, según se indica en la documentación aportada, no procedería realizar tal análisis en el presente documento ya que no modifica la ordenación estructural. Si bien, se podria indicar en la definición de los instrumentos de ordenación en el art. 2.11.2 la necesidad de incorporar los análisis mencionados en cumplimiento de la legislación ambiental, en aquellos instrumentos que les corresponda.

3) Respecto a lo reflejado en las Normas Urbanisticas:

- Se indica en el Capítulo quinto del Título quinto el Artículo 5.121.- Condiciones generales de implantación:

a) La superficie ocupada por las instalaciones se ajustará a las necesidades energéticas y a la configuración del propio edificio. Esta redacción no se consideraria adecuada ya que se pueden realizar instalaciones que suministren a usuarios cuyo consumo se produzca en otros edificios.

Según los requisitos establecidos en el art 55 de la Ley 6/2022 se deberia incorporar respecto a los grandes aparcamientos en superficie y de cubiertas lo estipulado sobre la obligatoriedad de ubicar instalaciones de energia solar fotovoltaica en grandes superficies.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

4) Se incluyen a continuación algunos apartados de la ley que se considera podrían ser de aplicación para su consideración:

3.1) Incluidos en su capítulo II: Eficiencia energética:

Artículo 35. Otorgamiento de licencias.

1. No se podrá otorgar la licencia de primera ocupación a nuevas edificaciones sin disponer previamente del certificado de eficiencia energética al que hace referencia el artículo 34 anterior, debidamente inscrito.

(...)

Artículo 36. Sistemas de gestión energética.

Artículo 37. Regeneración urbana.

1. Las medidas que se adopten en materia de planeamiento urbanístico en conformidad con el texto refundido de la Ley del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, en el diseño y ejecución de proyectos de urbanización de nuevas áreas urbanas o en la regeneración de espacios urbanos degradados, deben ir encaminadas a un cambio de modelo urbanístico que priorice la rehabilitación del parque de viviendas y los edificios de consumo energético casi nulo y a reducir la vulnerabilidad y las emisiones de gases de efecto invernadero, y concretamente deben ir encaminadas a:

a) La adaptación de la normativa urbanística y energética para que las nuevas áreas residenciales sean el máximo de autosuficientes energéticamente y se diseñen de acuerdo con la siguiente jerarquía de criterios: reducir la demanda energética, ser eficientes en el diseño de los sistemas que cubran la demanda energética, aprovechar los recursos energéticos locales, promover el uso de materiales de construcción de bajo impacto ambiental y compensar las emisiones de dióxido de carbono derivado del impacto energético de los edificios con parques de generación a partir de fuentes renovables.

b) El fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables en el sector de la edificación.

c) La adaptación de la normativa urbanística y ambiental para que tanto las figuras de nuevos planeamientos urbanísticos, sus modificaciones y revisiones que estén sujetas a evaluación ambiental estratégica ordinaria como el planeamiento territorial incorporen, dentro del estudio ambiental estratégico, un análisis cuantitativo y una valoración descriptiva del impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero y los impactos del cambio climático sobre el

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

nuevo planeamiento, así como las medidas para mitigarlo y adaptarse; todo ello en los términos previstos en el artículo 25.1 de esta ley. Los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones del planeamiento incluirán un análisis de las emisiones vinculadas a la movilidad generada, los consumos energéticos del ciclo del agua y de los residuos, y los consumos energéticos de los usos residenciales y terciarios.

d) La selección y clasificación de espacios ya urbanizados u ocupados por infraestructuras y servicios con potencialidades para situar o compartir superficies para captar energías renovables.

3.2) Respecto a lo indicado en la Ley referido a las Energías Renovables en su capítulo III:

Artículo 44. Preferencia de las energías renovables.

1. En todas las edificaciones e instalaciones, sea cual sea su titularidad, se ha de implantar progresivamente el consumo de energía renovable. (...)

Artículo 51. Participación local en instalaciones de generación renovable.

1. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana deben incentivar la participación local en instalaciones de energía renovable y promover la capacitación de la ciudadanía, las comunidades de energía renovables, las comunidades ciudadanas de energía y otras entidades de la sociedad civil para fomentar la participación en el desarrollo y la gestión de los sistemas de energía renovable. (...)

Artículo 52. Establecimiento del derecho de superficie.

1. Las administraciones públicas podrán constituir un derecho de superficie sobre patrimonio de su titularidad a favor de cooperativas, comunidades de energía renovable o comunidades ciudadanas de energía legalmente constituidas para el desarrollo de proyectos de generación de energías renovables o almacenamiento energético.

2. El derecho de superficie para esta finalidad solo se podrá conceder mediante concurso público reservado para este tipo de entidades, y se deberá establecer necesariamente en las bases (...):

Artículo 55. Aprovechamiento de los grandes aparcamientos en superficie y de cubiertas.

1. Los espacios destinados en las plazas de estacionamiento de todos los nuevos aparcamientos de titularidad privada en suelo urbano situados en superficie que ocupen un área total superior a 1.000 metros cuadrados se han de cubrir con placas de generación solar fotovoltaica destinadas al autoconsumo de las instalaciones asociadas al aparcamiento.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

2. En las instalaciones de titularidad privada con aparcamiento en superficie en suelo urbano que ocupe un área total de 1.500 metros cuadrados o más, y disponga de una potencia contratada de 50 kW o más, se ha de incorporar generación solar fotovoltaica para autoconsumo, bien en el espacio de aparcamiento, bien en la cubierta de las instalaciones.

3. Se debe cubrir con placas solares de generación fotovoltaica los espacios destinados a las plazas de estacionamiento de todos los aparcamientos de titularidad pública en suelo urbano situados en superficie que ocupen un área total superior a 1.000 metros cuadrados.

4. Las administraciones públicas valencianas pueden establecer obligaciones de incorporación de generación renovable en aparcamientos situados en suelo no urbano.

5. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa básica estatal, se debe incorporar generación solar fotovoltaica para las cubiertas de las siguientes edificaciones:

a) Edificios residenciales plurifamiliares y viviendas unifamiliares.

b) Construcciones de uso dotacional, industrial o terciario, de titularidad pública o privada, con una superficie en planta superior a 250 metros cuadrados. Esta disposición se ha de aplicar en edificaciones, edificios o viviendas unifamiliares de nueva construcción y en los que sean objeto de una reforma integral o cambio de uso. Se establece la posibilidad de instalar estos sistemas en ubicaciones alternativas como fachadas en la misma parcela. Quedan exceptuados aquellas edificaciones, edificios o viviendas con cubierta de fibrocemento y en aquellos casos en los que las sombras proyectadas hagan inviable la instalación, lo cual se debe justificar mediante un estudio técnico.

6. De manera excepcional, el organismo competente en la autorización de la correspondiente actuación puede determinar la exención o limitación de las obligaciones establecidas en este artículo por motivos de inviabilidad técnica o de protección del paisaje o del patrimonio cultural, con el informe previo favorable del ayuntamiento correspondiente.

7. En edificaciones o cubiertas industriales con una superficie en planta inferior o igual a 1.000 metros cuadrados con techos no aptos para la implantación de instalaciones fotovoltaicas, se debe favorecer la sustitución por techos que sean aptos para estas, a través de incentivos fiscales o líneas de apoyo específicas para este tipo de reformas.

8. Para facilitar la integración de proyectos de generación renovable en entornos urbanizados y conseguir una mayor penetración de renovables en cubiertas y aparcamientos, cuando sea necesaria la conexión de las diferentes partes de un mismo proyecto para asegurar la viabilidad económica y que esta se tenga que hacer a través de suelo público, el Consell ha de facilitar las servidumbres. Por decreto del Consell se deben definir los criterios y el procedimiento.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

9. Las administraciones públicas deben fomentar las instalaciones fotovoltaicas para todo tipo de empresas en los términos establecidos en la legislación vigente. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo establecido en el Decreto ley 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la reactivación económica urgente.

Artículo 56. Parámetros urbanísticos.

Las instalaciones de producción de energía renovable situadas en aparcamientos en suelo urbano o sobre cubierta, así como los apoyos y los elementos auxiliares necesarios, no computarán urbanísticamente en ocupación, en edificabilidad, en distancia a hitos ni en altura.

Igualmente serían de aplicación otros apartados dedicados a movilidad, gestión de residuos, aguas, etc. que se consideran fuera del alcance del presente informe y de las competencias del Servicio'.

- Informe del Servicio municipal de Mejora Climática-Sección Acústica, de 12/02/25, que informa varias cuestiones:

a) Con respecto el DIE: se detectan algunos errores en lo que respecto a la calidad del aire y a la acústica que deben ser corregidos.

b) Con respecto a la cuestión sobre 'si la ordenación propuesta o cualquiera de sus alternativas son, total o parcialmente, incompatibles con la legislación sectorial vigente en materia de su competencia': Existe una discrepancia entre la nomenclatura utilizada en el borrador de Plan y la nomenclatura utilizada en la normativa acústica de aplicación (en concreto la Ley 37/2003 de Ruido y Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley anterior) con respecto al uso predominante del suelo. Dicha normativa sectorial clasifica las áreas acústicas en diferentes tipos, atendiendo al uso predominante actual o previsto del suelo en la planificación territorial o el planeamiento urbanístico, con el objetivo de asignar a cada una de estas áreas un objetivo de calidad acústica diferente. Esto se traduce en que los usos indicados en Planos de Calificación del Suelo (Serie B, escala 1/5.000), que establecen *las distintas Zonas de Calificación urbanística en que se dividen el término municipal con asignación de los usos globales, permitidos y prohibidos y sus respectivas intensidades*, no coincidan necesariamente con los establecidos el Mapa de Zonificación Acústica (MZA) del Municipio. Además, recuerdan que recientemente se ha aprobado una Zonificación Acústica Actualizada que debe tenerse en cuenta en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- Informe del Servicio municipal de Parques y Jardines, de 19/01/25, que propone respecto a la redacción del artículo 5.19 de las Normas Urbanísticas que se especifique en las zonas verdes y espacios libres de la red secundaria un espesor mínimo de capa de tierra vegetal de un metro.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

ACORD

- Informe de Nedgia Cegas- Grupo Naturgy, el 29/01/25, que indica que no tiene nada que informar al respecto.

- Informe de OCOVAL, de 04/03/25, que realiza las siguientes propuestas:

a) Añadir un punto tercero al articulo 5.104 de las Normas Urbanisticas relativo a la instalación de las tomas de tierra en instalaciones como las antenas de telecomunicación.

b) Propone una nueva redacción del punto tercero del articulo 5.65 de las Normas Urbanísticas 'Instalaciones en la fachada', en el sentido de No admitir tendidos de instalaciones vistos grapados en fachada y en su vuelo en la vía pública (cruces) en todas las obras de nueva edificación o rehabilitación integral, debiéndose proceder a su soterramiento.

c) Propone añadir un apartado d.3 del articulo 10.20 de las Normas Urbanísticas 'Clasificación', en el sentido de no autorizar, como regla general, el uso de la vía pública para las instalaciones particulares fotovoltaicas ni para canalización de unión entre instalaciones particulares fotovoltaicas.

- Informe del Servicio municipal de Asesoramiento Urbanistico, de 01/04/25, realizando sugerencias en la redacción de diversos articulos de las Normas Urbanísticas respecto a desarrollo y ejecución del plan, condiciones de urbanización, etc.

- Informe del Servicio municipal de Patrimonio, de 14/01/25, informando que la actuación propuesta, en principio, no afecta al ámbito competencial del Servicio de Patrimonio, sin perjuicio de los informes que corresponda emitir sobre inmuebles o bienes concretos que se puedan plantear.

- Informe del Servicio municipal de Licencias Urbanisticas, de 22/07/24, proponiendo sugerencias en el contenido de los articulos relativos a la intervención municipal en la edificación y uso del suelo.

- Informe del Servicio municipal de Limpieza y Gestión de Residuos, de 14/03/25, proponiendo sugerencias en el contenido de los articulos relativos a la limpieza, vallado y mantenimiento de terrenos y solares.

- Informe de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones, de 06/02/25, especificando las condiciones generales y especificas que debe reunir el contenido de la versión preliminar del Plan.

SEXTO. También obran en el expediente las sugerencias u observaciones de los distintos organismos consultados y público interesado:

- Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia (CTAV) de 12/02/25.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- IDCQ Inmuebles Hospitalarios, SLU de 21/02/25.

- Asociación de Supermercados de la Comunidad Valenciana (ASUCOVA) de 21/02/25.

- B. Atienza Giménez de 20/03/25.

- Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Valencia de 12/03/25.

- Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de la Comunidad Valenciana de 20/03/25.

- D.ª M.ª R. Ferrer Iranzo de 02/05/25.

- Rain Forest Valencia, SA de 24/02/25.

- Triar Bim Projects, SL de 10/02/25.

- Don D. Zapatero Gómez de 20/03/25.

A los antecedentes de hecho descritos, le siguen los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resulta de aplicación la siguiente legislación:

- La Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU), aprobado por el Real decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

- El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP).

- La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local (en adelante LRBRL).

- El Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen local (en adelante TRRL), aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del Cambio Climático y la Transición Ecológica de la Comunitat Valenciana.

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- Demás normativa sectorial de aplicación.

SEGUNDO. El objeto de la presente modificación es actualizar las Normas Urbanísticas del Plan General de València a la legislación urbanística y del suelo vigente, incorporando regulaciones que amparen los nuevos usos, tipologías y formas de actividad generados por los continuos avances tecnológicos y adaptar las regulaciones existentes a las demandas de la sociedad en relación con los nuevos modos de vida, formación, comunicación y relación.

La Modificación pretende revisar las Normas Urbanísticas del Plan General de València en las determinaciones de ordenación pormenorizada que no se refieran a aspectos relacionados con la protección del patrimonio, sea de naturaleza cultural, natural o de paisaje.

El ámbito territorial de aplicación es todo el territorio municipal de València que se encuentra directamente regulado por las Normas Urbanísticas del Plan General, salvando tanto el clasificado como no urbanizable como el incluido en ámbitos ordenados por planes de desarrollo que cuentan con normas urbanísticas propias, por lo que la pretensión de esta Modificación Puntual es no alterar ni afectar ninguna determinación de rango estructural del PGOU, ni al potencial residencial del PGOU de València.

TERCERO. En la documentación presentada se estudian las siguientes alternativas:

- Alternativa 0: La alternativa 0 es no actuar, esto es, no refundir un texto ampliamente corregido y modificado, y continuar solventando los problemas de aplicación mediante instrucciones internas, interpretaciones y más modificaciones puntuales, cuando las opciones más sencillas no sean legalmente posibles.

- Alternativa 1: Se plantea la opción de revisar el Plan General de València en su integridad, dada la obsolescencia cartográfica y normativa del Plan, la aprobación de sucesivos planes territoriales y planes de desarrollo que afectan a sus determinaciones, la aparición de leyes urbanísticas y sectoriales que imponen servidumbres y obligaciones, y la complejidad adquirida por el mismo merced a las múltiples modificaciones sufridas, hacen aconsejable afrontar una revisión completa del documento. De hecho, el Ayuntamiento de València continúa trabajando en este sentido, ya que aunque el proceso de revisión del Plan se ha visto interrumpido en numerosas ocasiones, sobre todo, por la aparición de sucesivos planes territoriales, como por ejemplo el futuro Plan de Acción Territorial Metropolitano de València (PATEVAL), el Ayuntamiento de València, mediante acuerdo plenario adoptado el 28 de marzo de 2019, resolvió

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

avanzar mediante la redacción de un documento de Homologación en el que se pretende diferenciar la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada que recoge las determinaciones de ordenación estrictamente municipal. La pretensión era no introducir ninguna modificación en el orden estructural, a fin de no interferir en las previsiones autonómicas y estatales que deben reflejarse en el PATEVAL, y delimitar claramente ambas esferas de planeamiento a fin de posibilitar la revisión futura del planeamiento dentro de la esfera competencial municipal.

- Alternativa 2: Se plantea la posibilidad de revisar únicamente las Normas Urbanísticas del Plan General ciñéndose, además, a la esfera de competencia municipal.

Esta posibilidad permite avanzar rápidamente la revisión del Plan (dentro de los plazos legales establecidos para ello) en aquellos aspectos que más afectan a los ciudadanos, detectados como los más acuciantes por los Servicios municipales gestores de los diferentes procedimientos de autorización y licencia. Al dejar aparte las cuestiones que precisan mayor reflexión, las que requieren alcanzar un consenso entre Administraciones supramunicipales para su aprobación y las que deben ser objeto de supervisión o el concierto con las previsiones futuras de dichas Administraciones, quedan aparte los prolijos, largos y complejos trámites de evaluación externa.

Seguirá siendo necesario afrontar la revisión de los aspectos urbanísticos más importantes, los que definen el modelo de ciudad y determinan su futuro, los que fijan las previsiones de crecimiento y las reservas dotacionales y de servicios necesarios para la población, o los que establecen las directrices de desarrollo y recogen la planificación de las infraestructuras necesarias, por citar algunos de los más relevantes. Todos estos aspectos serán recogidos en los documentos que deben culminar los procesos de homologación y revisión citados en la Alternativa 1, pero la ley permite que la revisión de las cuestiones más sencillas y urgentes pueda ser avanzada separándolas de las determinaciones urbanísticas de mayor alcance.

- Alternativa 3: Se plantea llevar a cabo una modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General respetando, en esencia, la estructura de las normas actuales.

Esta alternativa constituiría una variación de la anterior en la que, en vez de extraer en una separata aparte las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, las modificaciones se integrarían en el documento actual, consolidado con todas las correcciones de errores, modificaciones e interpretaciones normativas llevadas a cabo por la Comisión Municipal de Unificación de Criterios Técnicos aprobadas hasta la fecha; manteniendo la estructura de las normas que facilitará considerablemente su aplicación a las personas ya familiarizadas con su uso (personal del ayuntamiento, profesionales y ciudadanos) frente a la separación del texto normativo en dos documentos: normas estructurales y normas pormenorizadas, teniendo en cuenta que la parte estructural del Plan no se pretende modificar.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

ACORD

CUARTO. En cuanto a la identificación del público interesado en el procedimiento ambiental, se considera como público interesado a la Asociación de Promotores Inmobiliarios y Agentes Urbanizadores de la provincia de Valencia, Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de la Comunidad Valenciana, Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de la Comunidad Valenciana, Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de la Comunidad Valenciana, y a cuantas personas físicas y jurídicas hayan realizado observaciones y sugerencias en el procedimiento ambiental.

QUINTO. La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece que los planes y programas, así como sus modificaciones, que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental y que se refieran a la ordenación del territorio urbano y rural, deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria. Esto sugiere que una revisión de la ordenación pormenorizada de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana podría requerir una evaluación ambiental al cumplir con los requisitos del artículo 6 del citado texto normativo, y al justificar en la documentación que la actuación se refiere a condiciones urbanísticas específicas para la viabilidad de un proyecto, requerirá una evaluación ambiental simplificada.

En cuanto a la valoración ambiental de los documentos presentados, se exponen a continuación, a través de una relación de diferentes apartados o aspectos ambientales, una serie de consideraciones de la propuesta de modificación puntual, conforme lo establecido en el art. 53 y 55 del TRLOTUP.

a) Valoración y previsión de impactos de la actuación de las distintas alternativas propuestas:

Una vez analizadas las alternativas, en primer lugar, se realiza un diagnóstico del ámbito de actuación para, seguidamente, estudiar la propuesta de actuación planteada en la que se observa que no se alteran las condiciones ambientales iniciales, ya que el suelo se encuentra totalmente urbanizado y consolidado por la edificación; encontrándose el ámbito totalmente antropizado.

Por lo que respecta a la Alternativa 0, supondría mantener la situación actual, continuando para la resolución de los problemas de aplicación de la normativa urbanística con la elaboración de instrucciones internas, interpretaciones y modificaciones puntuales, en aquellos casos en que las opciones más sencillas no sean legalmente posibles.

En cuanto a la Alternativa 1, que plantea la opción de revisar el Plan General de València en su integridad, aunque sería lo recomendable, es poco realista dadas la numerosas ocasiones en que esta revisión se ha visto interrumpida, como por ejemplo la aparición de sucesivos planes territoriales como el futuro Plan de Acción Territorial Metropolitano de València (PATEVAL);

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

no obstante, el Ayuntamiento sigue trabajando simultáneamente a este procedimiento en otros procesos de revisión del Plan General como el documento de Homologación Global del mismo.

Si bien el Ayuntamiento de València no ha renunciado a la culminación de ninguno de estos dos procesos, la realidad es que ambos se encuentran en situación de paralización: el primero pendiente de la aprobación del PATEVAL y el segundo de la realización de los trabajos necesarios para subsanar las crecientes exigencias autonómicas para su aprobación definitiva.

Por lo que respecta a la Alternativa 2, que plantea la posibilidad de revisar únicamente las normas urbanísticas del Plan General ciñéndose, además, a la esfera de competencia municipal respetando la estructura de las normas actuales, permitiría avanzar rápidamente la revisión del Plan (dentro de los plazos legales establecidos para ello) en aquellos aspectos que más afectan a los ciudadanos, detectados como los más acuciantes por los Servicios municipales gestores de los diferentes procedimientos de autorización y licencia, al dejar aparte las cuestiones que precisan mayor reflexión, las que requieren alcanzar un consenso entre Administraciones supramunicipales para su aprobación y las que deben ser objeto de supervisión o el concierto con las previsiones futuras de dichas Administraciones, quedan aparte los prolijos, largos y complejos trámites de evaluación externa. Esta Alternativa quedaría incompleta al no recoger un texto que consolidara las numerosas modificaciones e interpretaciones acontecidas a lo largo de los años de vigencia del Plan General.

En cuanto a la Alternativa 3: Que plantea llevar a cabo una modificación de las normas urbanísticas del Plan General respetando, en esencia, la estructura de las normas actuales. Esta alternativa que parece la más factible constituiría una variación de la anterior en la que, en vez de extraer en una separata aparte las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, las modificaciones se integrarían en el documento actual, consolidado con todas las correcciones de errores, modificaciones e interpretaciones normativas sancionadas por la Comisión municipal de Unificación de Criterios aprobadas hasta la fecha; manteniendo la estructura de las normas que facilitará considerablemente su aplicación a las personas ya familiarizadas con su uso (personal del ayuntamiento, profesionales y ciudadanos) frente a la separación del texto normativo en dos documentos: normas estructurales y normas pormenorizadas, teniendo en cuenta que la parte estructural del Plan no se pretende modificar.

No obstante, seguirá siendo necesario afrontar la revisión de los aspectos urbanísticos más importantes, los que definen el modelo de ciudad y determinan su futuro, los que fijan las previsiones de crecimiento y las reservas dotacionales y de servicios necesarios para la población, o los que establecen las directrices de desarrollo y recogen la planificación de las infraestructuras necesarias, por citar algunos de los más relevantes.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Todos estos aspectos serán recogidos en los documentos que deben culminar los procesos de homologación y revisión citados en las Alternativas descritas anteriormente, pero la ley permite que la revisión de las cuestiones más sencillas y urgentes pueda ser avanzadas separándolas de las determinaciones urbanísticas de mayor alcance.

En cuanto a los efectos ambientales previsibles y el cambio climático, la actuación propuesta en el DIE no compromete ninguna modificación sobre dichos factores, al no suponer aquella un aumento de emisiones, ni empeoramiento de niveles de contaminación atmosférica, ni agravamiento de posibles riesgos naturales o mayor riesgo de generación de residuos, al focalizarse la actuación en un suelo urbano consolidado.

La actuación y sus efectos no ejercen afección medioambiental alguna en la visión, previsión y directrices de los elementos estratégicos del territorio y las consideraciones establecidas sobre el cambio climático, considerándose la propuesta planteada como una actuación de ámbito reducido en una zona consolidada de la ciudad. Asimismo, la propuesta de planeamiento tampoco afecta ni viene afectada por la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana, ni incide en algún otro instrumento de planificación territorial o sectorial vigente.

Asimismo, se encuentra justificada la aplicación del procedimiento simplificado, dado que la propuesta no altera el uso global o dominante de la zona, ni se efectúa ningún cambio sustancial ni modificación significativa en la estructura territorial prevista.

b) Valoración de la fase de consultas:

Con respecto a lo informado por el Servicio de Infraestructuras Educativas, de 24/01/25, respecto a que el documento incorpore las reservas suficientes de suelo dotacional educativo público que cumpla los requisitos establecidos en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la normativa técnica en materia de reservas dotacionales educativas, señalar que la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General en estudio no afecta a la ordenación estructural, y por tanto, a reservas de la red primaria, ni afecta a las reservas educativas de la red secundaria que contempla el vigente PGOU al no proponerse nuevas ubicaciones para estas reservas, correspondiendo a la administración promotora la construcción de los centros educativos en las reservas educativas ya existentes en el PGOU velar por el cumplimiento en materia de contaminación acústica, teniendo en cuenta la normativa sectorial al respecto y las ordenanzas municipales y mapas acústicos. No obstante, en la Versión preliminar del Plan las determinaciones del Decreto citado se incorporarán al sistema local educativo afectado por la enseñanza obligatoria.

En cuanto al informe emitido el Servicio Territorial de Urbanismo, de 13/02/25, que informa que para la correcta adaptación al TRLOTUP se deben diferenciar las normas urbanísticas de rango estructural y las Ordenanzas generales y ordenanzas particulares, y si la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

ACORD

Modificación afectase a las normas urbanísticas con rango estructural sería de competencia autonómica la aprobación definitiva, y que para que la evaluación ambiental y territorial sea de competencia municipal la Modificación debe tener las características de los tres supuestos recogidos en el art. 49.2 del TRLOTUP, señalar que los técnicos del Servicio de Planeamiento están trabajando conjuntamente con los técnicos del Servicio Territorial de Urbanismo que supervisa la redacción del documento continuamente, y en cuanto al órgano ambiental competente es el Ayuntamiento, ya que se encuentra en el supuesto regulado en el artículo 49.2 del TRLOTUP.

Por lo que respecta al informe emitido por el Servicio municipal de Gestión Urbanística, de 31/05/24, proponiendo una redacción al articulado de las Normas Urbanísticas respecto al ámbito vial de servicio de la parcela, que en aquello que sea posible deberá ser reflejado.

Por lo que se refiere al informe emitido por el Departamento de Bomberos, Prevención, Intervención en Emergencias y Protección Civil. Unidad de Prevención y Protección Civil, de 16/05/24, deberá estudiarse el articulado de las Normas Urbanísticas respecto a las piezas habitables bajo rasante.

En cuanto al informe emitido por el Servicio municipal de Devesa-Albura, de 28/01/25, deberá modificarse la redacción propuesta del punto 1 apartado e) del artículo 1.19 respecto a la situación de fuera de ordenación, la afectación a valores patrimoniales protegidos reconocidos en el plan general o en sus instrumentos de desarrollo, o en espacios naturales protegidos.

Respecto a lo informado por la Dirección General de Licencias, de 13/03/24, que señala que los Servicios municipales a su cargo se encuentran trabajando en diversas regulaciones, proponiendo que las Normas Urbanísticas incorporen en su articulado algunos dictámenes emitidos por la Comisión Municipal de Unificación de Criterios Técnicos, a la vez que regulen algunos temas como el coliving, cocinas industriales, ubicación de piscinas, reserva de aparcamientos, etc., y a lo informado por el Servicio municipal de Licencias Urbanísticas de 22/07/24, que propone sugerencias en el contenido de los artículos relativos a la intervención municipal en la edificación y uso del suelo, se deberá estudiar con detenimiento las mismas a la hora de redactar la Versión Preliminar de las Normas Urbanísticas del PGOU, haciendo constar que los técnicos del Servicio de Planeamiento, al igual que han realizado con el personal técnico del Servicio Territorial de Urbanismo, han colaborado estrechamente tanto con los técnicos del Servicio de Licencias Urbanísticas como con los del Servicio de Licencias de Actividades realizando reuniones periódicas durante el tiempo que se ha estimado oportuno por los servicios implicados. A su vez, la Versión preliminar deberá incorporar los dictámenes emitidos por la Comisión Municipal de Unificación de Criterios Técnicos, incluidos los emitidos este año 2025.

En cuanto a las consideraciones incluidas en el informe del Servicio de Mejora Climática, de 28/02/25, como es la inclusión en esta Modificación de la Ordenación Pormenorizada de las Normas Urbanísticas del PGOU de la caracterización climática de las Áreas funcionales en

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

donde queda definidos los riesgos y la vulnerabilidad del territorio asociados al cambio climático, señalar que supondría una reiteración de documentación que no es objeto de esta Modificación, que trata de una modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU para su adaptación al TRLOTUP y de carácter pormenorizado. También propone sugerencias como que el certificado de eficiencia energética constituya requisito obligatorio para la obtención de licencias de primera ocupación, que ya esta exigencia se encuentra establecida en el artículo 28 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, lo que supone una reiteración de la exigencia de un requisito que ya se encuentra establecido legalmente.

No obstante, el articulado propondrá condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales, así como condiciones mínimas ambientales en las edificaciones (nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración).

Respecto a la sugerencia de añadir en la definición de los instrumentos de ordenación (artículo 2.11.2) criterios de reducción de los riesgos existentes (estrés térmico, inundación pluvial, inundación fluvial, estrés hídrico, incendios, protección de los acuíferos, pérdida de la biodiversidad, aumento del nivel del mar, etcétera), además de redundar en lo ya exigido por las leyes sectoriales estatales y autonómicas al respecto y no corresponder al contenido del artículo esta sugerencia, la misma no forma parte del objeto de la Modificación propuesta que abarca a la ordenación pormenorizada debiendo ceñirse en su normativa a la estricta esfera de competencia municipal, teniendo en cuenta que ya existen ordenanzas municipales que disponen de normativa para reducir los riesgos existentes como puede ser en materia acústica, movilidad sostenible, etc., que desarrollan la normativa sectorial correspondiente. No obstante, entre los objetivos de las Normas Urbanísticas se encuentra el de promover un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes y garantizar la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas. Asimismo, indica en el articulado que las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad, siendo de aplicación las condiciones que se establezcan en las ordenanzas específicas municipales así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

La propuesta realizada de que figure en el articulado el incentivo de la administración local en instalaciones de energía renovable transciende del ámbito urbanístico, y otra medida como es el establecimiento del derecho de superficie sobre patrimonio de su titularidad a favor de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

cooperativas u otras comunidades tampoco corresponden regularlo en una modificación de la ordenación pormenorizada de unas normas urbanísticas, ni tan siquiera corresponde al ámbito urbanístico.

En conclusión se considera que los efectos previsibles la Modificación Puntual propuesta no van a ser de tal magnitud que hagan resultar incompatibles o inaceptables la ordenación propuesta o sus alternativas, en materia de cambio climático, dado que éstas afectan exclusivamente a suelo urbano consolidado.

En cualquier caso, se considera que la Modificación Puntual estaría conforme con las directrices, disposiciones y planes en el ámbito estatal en materia de cambio climático y en el ámbito de la Comunidad Valenciana, los objetivos y disposiciones de la Ley 6/2022, de 5 de diciembre, del Cambio Climático y la Transición Ecológica de la Comunitat Valenciana y las consideraciones de la Estrategia Valenciana de Cambio Climático y Energía 2030. Por lo tanto, sería compatible con la legislación sectorial vigente en materia de cambio climático.

En cuanto a lo informado por la Sección Acústica del Servicio municipal de Mejora Climática el 12/02/25, respecto a errores detectados en el DIE, será corregido en la Versión Preliminar del Plan aquellas consideraciones que se reflejen en la misma. Por lo que respecta a las discrepancias detectadas entre la nomenclatura del borrador de Plan y la de la normativa acústica de aplicación (en concreto la Ley 37/2003 de Ruido y Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley anterior) con respecto al uso predominante del suelo, se informa que las Normas Urbanísticas se rigen por la normativa sectorial urbanística que regula los usos urbanísticos y a ella se ha ceñido esta revisión de las Normas Urbanísticas, no afectando a determinaciones estructurales como puede ser la zonificación del suelo, debiendo regular las ordenanzas acústicas las cuestiones relativas planteadas en su informe respecto a los usos. Por otra parte, se recuerda que el Mapa de Zonificación Acústica (MZA) del municipio recientemente actualizado debe formar parte del Plan Acústico Municipal.

Asimismo, debe tenerse en consideración lo informado por el Servicio de Parques y Jardines de 19/01/25, que propone especificar en las zonas verdes y espacios libres de la red secundaria un espesor mínimo de capa de tierra vegetal de un metro.

También se tendrá en consideración lo informado por OCOVAL el 04/03/25, respecto a la instalación de las tomas de tierra en instalaciones como las antenas de telecomunicación y restringir, como regla general, el uso de la vía pública para las instalaciones particulares fotovoltaicas ni para canalización de unión entre instalaciones particulares fotovoltaicas.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta en la Versión Preliminar lo informado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico el 01/04/25, respecto al desarrollo y ejecución del plan, condiciones de urbanización, etc., así como lo informado por el Servicio de Limpieza y Gestión de Residuos el 14/03/25 que propone sugerencias en el contenido de los artículos relativos a la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

limpieza, vallado y mantenimiento de terrenos y solares; no obstante, estas deben ser consideraciones generales, debiendo regularse en profundidad este asunto en la respectiva ordenanza especifica sobre esta materia si así se considera conveniente.

Igualmente, deberá tenerse en cuenta las indicaciones de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones en su informe de 06/02/25, especificando las condiciones generales y específicas que debe reunir el contenido de la versión preliminar del Plan, que se incorporarán en aquellos supuestos que afecten a determinaciones de la ordenación pormenorizada.

c) En cuanto a las observaciones y sugerencias aportadas, se indica lo siguiente:

- Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia (CTAV), de 12/02/25, cuyas sugerencias y observaciones se refieren al alcance de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU, a la documentación gráfica, al régimen establecido del Fuera de Ordenación, a la relación de esta modificación del planeamiento con el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, al régimen de usos, al régimen de usos en el polígono de Vara de Quart, a diversos artículos de la modificación propuestas, así como a disposiciones derogatorias y transitorias, se deben estudiar las sugerencias relativas al régimen del fuera de ordenación teniendo en cuenta los factores medioambientales y de espacios protegidos, así como un análisis en profundidad de las nuevas actividades que van surgiendo y una adaptación de las actuales a los tiempos presentes y futuros en los aspectos y ámbitos relacionados por este Organismo.

- IDCQ Inmuebles Hospitalarios, SLU, de 21/02/25, que realiza las siguientes sugerencias:

...' 1) Procede la modificación de la calificación urbanística otorgada a la parcela donde se ubica el complejo hospitalario de la Avda. Blasco Ibáñez n.° 14, desde el GSP-3 actualmente previsto en el PGOU que no obedece (ni lo hacía en el momento de aprobación del propio Plan) a ninguna necesidad real o potencial, a GSP- 3P, reconociendo el carácter privado que ha tenido siempre este dotacional, esta decisión no procede tomarla en este momento debido a que el alcance de esta revisión es de ordenación pormenorizada de las Normas Urbanísticas, debiendo realizarse el estudio global de todas las dotaciones que se encuentran en esa situación en el Plan General en un marco más amplio como es la revisión del PGOU, estudiando las dotaciones necesarias en cada barrio en función de las necesidades no solo de València ciudad sino como capital de la amplia y poblada área metropolitana de la que forma parte que conllevará alcanzar consensos para poder atender adecuadamente las necesidades, correspondiendo, todo ello, una nueva decisión planificadora que considere el cambio de planeamiento la decisión más coherente y racional con los intereses generales. Así pues, cualquier intento individual que no recoja una solución global.

2) Procede igualmente la eliminación de la inclusión de la parcela en el Catálogo de Jardines, al no darse las circunstancias del artículo 4.24.3, debiéndose en todo caso ceñir la protección a las cuatro especies arbóreas existentes que, a criterio del Servicio Municipal

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

competente, puedan resultar merecedoras de ser protegidas y/o catalogadas. A su vez, pide que se permita la segregación sobre una parcela con un edificio protegido, siempre que no desvirtúe los valores que justificaron su protección, previa aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio como garante de esa protección. Sobre este particular, se debe tener en cuenta que el bien propuesto para descatalogar se encuentra en el entorno del BIC del Jardín de Monforte, debiendo ser en el Plan Especial de dicho BIC donde se delimite el entorno de protección del mismo y se analice si incorpora o no al mismo la parcela objeto de esta proposición.

4) Procede que se permitan segregar parcelas dotacionales de la red primaria en análogos términos a los previstos para la red secundaria en el artículo 9.9.2, al no existir razones que justifiquen un tratamiento diferenciado.

5) Por último, procede que los equipamientos de la red primaria de dotaciones (públicas o privadas) puedan ser destinados al uso específico que corresponda a su calificación en una proporción superior al 50 % de la superficie ocupada o construida, según sea el caso, respecto del resto de usos permitidos o compatibles en la parcela, que en todo caso se desarrollarán vinculados al uso principal, positivando el criterio favorable del Ayuntamiento en otros supuestos'.

Estas dos últimas sugerencias, no se entran a valorar en este Informe Ambiental al no pertenecer a la esfera de aspectos medioambientales y ceñirse al ámbito estrictamente urbanístico.

- Asociación de Supermercados de la Comunidad Valenciana (ASUCOVA), de 21/02/25, que presenta observación y sugerencias en la redacción de los articulados de las Normas Urbanísticas relativos a los aseos en locales de comercio, las condiciones específicas de establecimientos públicos de uso comercial, y de uso productivo, que no se valoran en este Informe Ambiental al pertenecer al ámbito estrictamente urbanístico; no obstante, las mismas se estudiarán en fases posteriores teniendo en cuenta los criterios establecidos por el Servicio municipal de Actividades.

- B. Atienza Giménez, de 20/03/25, que resumidamente sus alegaciones se centran en evitar discriminaciones en la aplicación de la normativa urbanística, especialmente en lo que respecta a las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa en zonas de Ensanche y otras áreas urbanizables, invocando el artículo 14 de la Constitución Española para argumentar que no debe haber discriminación por la zona de residencia de los ciudadanos. Además critica la regulación actual que limita el uso de las cubiertas planas, sugiriendo que se desaproveche una oportunidad para mejorar la calidad del espacio urbano, proponiendo la incorporación de cubiertas verdes, citando ejemplos de otras ciudades europeas como Copenhague y Madrid que han implementado normativas para fomentar la sostenibilidad en cubiertas planas. Además, detalla los beneficios de las cubiertas verdes, como la reducción del efecto isla de calor urbano, la absorción de CO_2, la regulación del drenaje urbano, y la creación de nuevos espacios accesibles

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

de calidad, proponiendo una modificación normativa para permitir en las cubiertas de las zonas de Ensanche los mismos usos que en las zonas de Edificación Abierta (EDA), incluyendo la instalación de piscinas y otras construcciones auxiliares. Finalmente, presenta propuestas específicas de modificación de artículos de las ordenanzas urbanísticas para adaptar la regulación a los principios expuestos, incluyendo cambios en las condiciones de volumen y forma de los edificios y la ubicación de instalaciones.

Con respecto a la implantación de piscinas, la Versión Preliminar de la Revisión de la Ordenación Pormenorizada de las Normas Urbanísticas del PGOU, conforme a lo informado por la Dirección General de Licencias el 13/03/24, debe incorporar entre otros, el Dictamen 2/2024 de la Comisión de unificación de criterios respecto a la construcción de piscinas y, en su caso, playas de la piscina en cubiertas de edificios que se encuentra publicado en la web municipal. Con respecto al resto de cuestiones, no se entra a valorar en este Informe Ambiental al no pertenecer a la esfera de aspectos medioambientales y ceñirse al ámbito estrictamente urbanístico, estudiándose en fases posteriores teniendo en cuenta los criterios establecidos por el Servicio municipal de Licencias Urbanísticas.

- Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Valencia, de 12/03/25, que propone la siguiente sugerencia de corrección en el articulado de las Normas Urbanísticas:

1. **Disposición Adicional Tercera**: Dado que el documento menciona una 'Disposición adicional tercera' que no está incluida, sería recomendable incluir esta disposición en el documento o eliminar la referencia a ella si no es relevante. Esto evitará confusiones y asegurará que todas las referencias sean precisas y completas.
2. **Uso Residencial**: En el artículo 10.8, donde se menciona 'reproductiva', parece que debería decir 'productiva' para referirse a las actividades compatibles con la vida diaria en un entorno residencial. Esta corrección mejorará la claridad del texto y evitará malentendidos.
3. **Cambio de Uso de Vivienda Turística a Residencial**: Se debe aclarar si el cambio de uso de vivienda turística a residencial debe cumplir con el régimen de compatibilidad de los usos por gradación de altura, como se menciona en el artículo 10.4. Esto proporcionará una guía clara sobre los requisitos necesarios para tales cambios de uso.
4. **Cuadro de Usos en Suelo Urbano**: Es importante incluir el significado de las siglas 3d, 9a, y 3e en la leyenda del cuadro de usos en suelo urbano. Esto garantizará que todos los términos utilizados sean comprensibles para los lectores.
5. **Ventilación e Iluminación**: Se sugiere modificar los apartados 2.a), 2.b) y 2.f) del artículo 5.86 para que estén en consonancia con el nuevo apartado 1, que se refiere a la normativa vigente en materia de edificación, habitabilidad, diseño y calidad en edificios de viviendas. Esto asegurará que las normas sean coherentes y se alineen con las regulaciones actuales.

En la Versión Preliminar de la Revisión de la ordenación pormenorizada de las Normas Urbanísticas deberán subsanarse las deficiencias detectadas; el resto de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

sugerencias no se valoran en este Informe Ambiental al pertenecer al ámbito estrictamente urbanístico así como a las normas técnicas sectoriales relativas al diseño, calidad y habitabilidad de las edificaciones; no obstante, se estudiarán las mismas en fases posteriores teniendo en cuenta los criterios establecidos por el Servicio municipal de Licencias Urbanísticas y el de Actividades.

- Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de la Comunidad Valenciana, de 20/03/25, cuyas se refieren a la falta de dotaciones para movilidad eléctrica, señalando que las Normas Urbanísticas no incluyen dotaciones mínimas para plazas de aparcamiento con estaciones de recarga para vehículos eléctricos, ni la previsión de instalaciones eléctricas necesarias para estas estaciones, tanto en edificios como en el viario. El Colegio considera que regular estas dotaciones en las ordenanzas municipales es crucial para asegurar una transición organizada hacia la movilidad eléctrica. Además, se enfatiza en la necesidad de adaptar las normativas a las necesidades específicas del territorio para promover la sostenibilidad y facilitar la implementación de estas infraestructuras. Sobre este particular, hay que recordar que la revisión de normas urbanísticas no puede entrar en exigir la incorporación de nuevas dotaciones, aunque sí puede regular sobre las condiciones a cumplir, en cuanto a dimensiones y características, por el espacio reservado para vehículos de movilidad personal así como para bicicletas.

- D.ª M.ª R. Ferrer Iranzo de 02/05/25, que propone que los locales comerciales vacíos de la ciudad sean adecuados para su uso como viviendas. La sugerencia incluye que estos locales se alquilen de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y que se incentive a los propietarios a rentabilizar estos espacios, contribuyendo así a la mejora de la ciudad y al aprovechamiento de los recursos disponibles. También agradece la atención del personal municipal, y discrepa con determinadas actuaciones municipales.

Por lo que se refiere al cambio de uso de las plantas bajas comerciales a residencial, en determinados supuestos, ya está contemplado en el planeamiento vigente, debiendo estudiarse en profundidad con los respectivos Servicios Municipales implicados (Licencias Urbanísticas y de Actividades) la generalización de este cambio de uso que puede provocar efectos indeseados. Por lo que se refiere al resto de cuestiones, escapan del ámbito de revisión de estas normas urbanísticas, incluso a la esfera administrativa y al ámbito municipal.

- Rain Forest Valencia, SA, de 24/02/25, siendo sus observaciones las siguientes:

1. Solicita que se modifique el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de València para permitir la ejecución de obras relacionadas con una concesión administrativa que les fue otorgada en 2003. Esta concesión incluye la construcción de un parque de atracciones, un bioparque, un aparcamiento y servicios anexos en el 'Parque de Cabecera' de València.
2. **Compatibilidad Urbanística**: RFV argumenta que las obras deben ser compatibles con la calificación urbanística del área, que actualmente está clasificada como suelo no

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

urbanizable común y calificado como Parque Público Sistema General GEL-1 (Parque Metropolitano) con zonificación ZRC-FO (Zona rural común forestal). El uso global del área prohíbe ciertos usos, pero permite instalaciones recreativas hasta un 25 % de la superficie del parque.

3. **Modificación del PGOU**: RFV solicita que el PGOU se modifique para incluir la posibilidad de ejecutar las obras de la concesión. Esto implica cambiar el artículo 6.69.2.c) del PGOU para permitir instalaciones, construcciones, obras y actividades objeto de concesión administrativa, haciéndolas compatibles con las condiciones específicas para infraestructuras básicas y de servicios.
4. **Justificación Legal**: La solicitud se basa en un informe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de 2022, que indicaba la necesidad de incluir la posibilidad de ejecutar las obras en el planeamiento municipal mediante la revisión del PGOU.

Estas sugerencias no se valoran en este Informe Ambiental al pertenecer al ámbito estrictamente urbanístico, debiendo estudiarse en fases posteriores teniendo en cuenta los criterios establecidos por el Servicio municipal de Licencias Urbanísticas y el de Actividades.

- Triar Bim Projects, SL, de 10/02/25, cuyas observaciones consisten en:

1. **Altura libre de planta**: Se agradece la flexibilidad para usos terciarios, especialmente hoteleros, pero se cuestiona la diferencia en las alturas de entreplantas (3,20 m vs. 3,45 m). Se sugiere una altura de 3,40 m para mayor flexibilidad. Además, se considera excesiva la exigencia de descuelgues de 220 cm en garajes, proponiendo que se limite a zonas de circulación y se remita a normativa aplicable en otros casos.
2. **Vivienda interior**: Se apoya el reconocimiento de viviendas interiores existentes y se cuestiona la prohibición de estas en edificios nuevos, argumentando que las condiciones interiores pueden ser mejores. Se sugiere reabrir el debate y establecer condiciones para estas viviendas, destacando la eficiencia de las tipologías resultantes. También se critica la obligatoriedad de un patio de manzana de 40 m de diámetro para rehabilitación, sugiriendo una dimensión más razonable de 20 m.
3. **Terminología y definiciones**: Se critica el exceso de terminologías que afectan la claridad del texto. Se menciona la desaparición de la definición de 'Residencial Comunitario' y se sugiere reconsiderar el uso de 'edificio de alojamientos' tras la entrada en vigor de las DC23. Se propone usar 'Residencial Compartido' para colivings y 'Residencia Comunitaria' para terciarios.
4. **Coliving**: Se destaca la falta de regulación específica para colivings tras la DC23 y se sugiere regular las dimensiones mínimas de las habitaciones. Se propone asimilar las superficies y porcentajes de zonas comunes del edificio de alojamientos de la DC09, exigiendo condiciones de ventilación e iluminación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

5. **Exigencias de plazas de turismo y bicicleta**: Se considera excesiva la exigencia de una plaza por unidad de alojamiento en residencial colectivo, sugiriendo una exigencia más coherente como la del alojamiento comunitario, considerando el perfil de los residentes.

Estas sugerencias no se valoran en este Informe Ambiental al pertenecer al ámbito estrictamente urbanístico, debiendo estudiarse en fases posteriores teniendo en cuenta los criterios establecidos por el Servicio municipal de Licencias Urbanísticas y el de Licencias de Actividades.

- Don D. Zapatero Gómez, de 20/03/25, que indica algunas observaciones y sugerencias de modificación para artículos específicos de las Normas Urbanísticas:

1. **Artículos 1.9 y 1.10**: Se sugiere aclarar que la Ordenanza de Obras y Actividades está obsoleta en lo referente a los títulos habilitantes, como la necesidad de licencia previa, en comparación con los criterios actuales definidos por la LOTUP.
2. **Artículo 5.41**: Se propone aclarar que el porcentaje de metros entre 0 y -1,40 también debe considerarse como planta baja.
3. **Artículo 5.42**: Se requiere una aclaración sobre la definición de ático, ya que se define como la última planta de un edificio coincidente con la planta de terrado, y se debe aclarar si es parte del edificio o no.
4. **Artículo 5.47**: Se sugiere que en edificios existentes donde se realicen obras de rehabilitación, mantenimiento o mejora sin cambio de uso, se pueda mantener la altura libre de planta actual.
5. **Artículo 5.49**: Se debe aclarar que las condiciones de planta de semisótano se produzcan en al menos el 50 % de su superficie para evitar confusiones entre semisótano y sótano.
6. **Artículo 5.50**: Se sugiere no reiterar medidas de seguridad contra incendios, evacuación y accesibilidad ya definidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE), para evitar solapamientos normativos.
7. **Artículo 5.52**: Se propone que las construcciones por encima de la altura, como casetas de ascensores, no sobrepasen 3.50 metros, y se sugiere tratar el techo del ático como la cubierta del edificio para permitir instalaciones como piscinas y otras construcciones auxiliares.
8. **Artículo 5.73**: Se argumenta que estancias como restaurantes y gimnasios no deberían requerir ser locales exteriores si cuentan con ventilación y climatización adecuadas.
9. **Artículo 5.86**: Se sugiere aplicar las normas de habitabilidad y no simultáneamente las exigencias de este artículo para el uso residencial.
10. **Artículo 6.10**: Se propone que el régimen de compatibilidad de usos en edificios de uso exclusivo y mixto respete las reglas de degradación de usos en altura, y se contemple el uso residencial colectivo.
11. **Artículo 6.24**: Se sugiere contemplar el régimen de residencial colectivo.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

12. **Artículo 6.38.6**: Se propone que las construcciones permitidas por encima de la cornisa del edificio también se permitan en la cubierta de los áticos en las zonas de ensanche.

Estas sugerencias no se valoran en este Informe Ambiental al pertenecer al ámbito estrictamente urbanístico, debiendo estudiarse en fases posteriores teniendo en cuenta los criterios establecidos por el Servicio municipal de Licencias Urbanísticas y el de Actividades.

Por último, incidir en que la Versión Preliminar de la Revisión de la Ordenación Pormenorizada de las Normas Urbanísticas del PGOU deberá acompañarse del correspondiente Informe de Perspectiva de Género y el Informe correspondiente a la incidencia e impacto en la infancia, familia y adolescencia.

SEXTO. La conclusión final es que la Alternativa 3 es la más idónea medioambientalmente, y que de la documentación presentada y la información proporcionada en la fase de consultas, así como de los criterios establecidos para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada (contemplados en el anexo V de la LEA y los criterios establecidos en el anexo VIII del TRLOTUP) y lo establecido en el art. 53.2.b) del TRLOTUP, se concluye que la Modificación de la Ordenación Pormenorizada de las Normas Urbanísticas del PGOU de València, no establece el marco para proyectos y otras actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental; no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio, ni produce incremento significativo en el consumo de recursos; no supone afección sobre elementos del patrimonio natural, por lo que teniendo en consideración los informes emitidos se puede concluir que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que la modificación de planeamiento de la ordenación pormenorizada propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, considerando como alternativa idónea la Alternativa 3, ya que se trata de una modificación de la ordenación pormenorizada que permite actualizar las Normas Urbanísticas del PGOU a las necesidades actuales dada la obsolescencia de Plan General vigente, e integra en un solo texto consolidado todas las correcciones de errores, modificaciones e interpretaciones normativas llevadas a cabo por la Comisión Municipal de Unificación de Criterios Técnicos hasta la fecha sin perder la estructura actual de las Normas Urbanísticas.

SÉPTIMO. Corresponde a la Junta de Gobierno Local, mediante Resolución de Alcaldía núm. 227, de 7 de noviembre de 2023, realizar todas las actuaciones administrativas propias que correspondan al órgano ambiental y territorial municipal conforme a la vigente legislación sobre evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, previa declaración de urgencia, se acuerda:

Primero. Concluir que la propuesta de la Modificación de la Ordenación Pormenorizada de las Normas Urbanísticas del PGOU de València, redactada por el Servicio de Planeamiento, no

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

tiene efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP.

Segundo. Resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de la Modificación de la Ordenación Pormenorizada de las Normas Urbanísticas del PGOU de València, designando como alternativa más idónea medioambientalmente en esta actuación la alternativa 3 descrita en el Fundamento de Derecho Tercero del Informe Ambiental, teniendo en cuenta lo establecido en el Fundamento de Derecho Quinto de dicho Informe.

Tercero. Dar cuenta del contenido de la resolución de Informe Ambiental a cuantos interesados aparezcan en la tramitación ambiental de esta actuación, incluyendo el informe en la documentación del instrumento de planeamiento urbanístico, identificando como público interesado a los reseñados en el Fundamento de Derecho Cuarto del Informe Ambiental.

Cuarto. Ordenar la publicación de la resolución del Informe Ambiental en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, a los efectos previstos en el artículo 53.7 del TRLOTUP.

Quinto. La resolución del Informe Ambiental no es susceptible de recurso alguno por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativa frente al acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que pueda utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en Derecho.

Sexto. La resolución del Informe Ambiental perderá su vigencia y cesará la producción de los efectos que le son propios, si una vez publicado en el DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años, prorrogables por otros dos, desde su publicación. En tales casos, el órgano promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

D) INCORPORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE RESULTAN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de 25 de julio de 2025, el Informe ambiental y Territorial Estratégico correspondiente a la presente modificación, se han cumplimentado los requerimientos recogidos en el fundamento de derecho quinto, apartados b) y c) de dicho informe de la manera siguiente:

1) Se han revisado las normas reguladoras de los centros docentes separando, por un lado, las aplicables a aquellos centros que no se encuentran vinculados a la reserva escolar de enseñanza obligatoria de las que se aplicarán a los centros vinculados a dicha reserva, que se remiten a las establecidas en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del *Consell*, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas o bien, en su caso, en la normativa que la complemente, modifique o sustituya. En el resto del texto normativo dedicado a estos centros se mantiene, en esencia, con algunas pequeñas adiciones que persiguen únicamente facilitar la aplicación de la norma vigente.

2) Se ha recogido el texto propuesto por el Servicio municipal de Gestión Urbanística en el artículo relativo al ámbito vial de servicio.

3) Se ha atendido la propuesta del Departamento de Bomberos, Prevención, Intervención en emergencias y Protección Civil en relación con recuperar la regulación de las piezas habitables bajo rasante normativa aprobada por Resolución del *Conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 27 de enero de 2003, si bien con pequeñas adaptaciones, necesarias para actualización normativa y coordinación con el resto del articulado de las normas.

4) Se mantiene la redacción vigente del supuesto de fuera de ordenación que afecta a espacios naturales protegidos.

5) Se han incluido en el texto los dictámenes de la Comisión de Unificación de Criterios relativos a las normas urbanísticas del Plan General, incluidos los emitidos en el año 2025.

6) El articulado se incluye condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales, así como condiciones mínimas ambientales para las edificaciones.

7) Se ha recogido en el artículo regulador de los usos y aprovechamientos de las zonas verdes la exigencia de mantener una capa de tierra vegetal de al menos un metro de espesor en las áreas destinadas a plantación de especies vegetales.

8) No se han incorporado a las normas las restricciones propuestas por OCOVAL respecto de la ocupación de la vía pública por instalaciones particulares, entendiendo que esta regulación es propia de la Ordenanza municipal reguladora de esta materia.

9) Se han tenido en cuenta las sugerencias indicadas por el Servicio municipal de Programación, excepto en lo relativo a cuestiones que afectan a la ordenación estructural.

10) Se ha tenido en cuenta la recomendación del Servicio municipal de Limpieza y Gestión de Residuos, remitiendo a la Ordenanza municipal de Limpieza en lo relativo al mantenimiento

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318

Id. document: FsG5 MQkU 8Zf2 1AyE pHci hYCJ PzI=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público en los solares.

11) Se ha tenido en cuenta el informe de 06/02/2025, emitido por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones. A tal efecto, se han incorporado las redes públicas de telecomunicaciones y comunicaciones electrónicas y recursos asociados a los servicios urbanísticos básicos que deberán contemplar todas las obras de urbanización que se lleven a cabo en suelo urbano y urbanizable, dándoles el mismo trato que al resto de infraestructuras básicas y servicios, tales como el servicio de abastecimiento de agua potable, las infraestructuras de saneamiento o las instalaciones de electricidad, alumbrado público o gas.

12) Se han considerado las sugerencias del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, incorporando las que proceden, de acuerdo con las instrucciones y criterios establecidos por los diferentes Servicios municipales que han intervenido en los trabajos de análisis y redacción del presente documento.

13) Se han corregido las deficiencias comunicadas por el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Valencia.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	09/07/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	330690267047260375830502104258676321347592615318