

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACION ESTRUCTURAL
NORMAS URBANISTICAS**

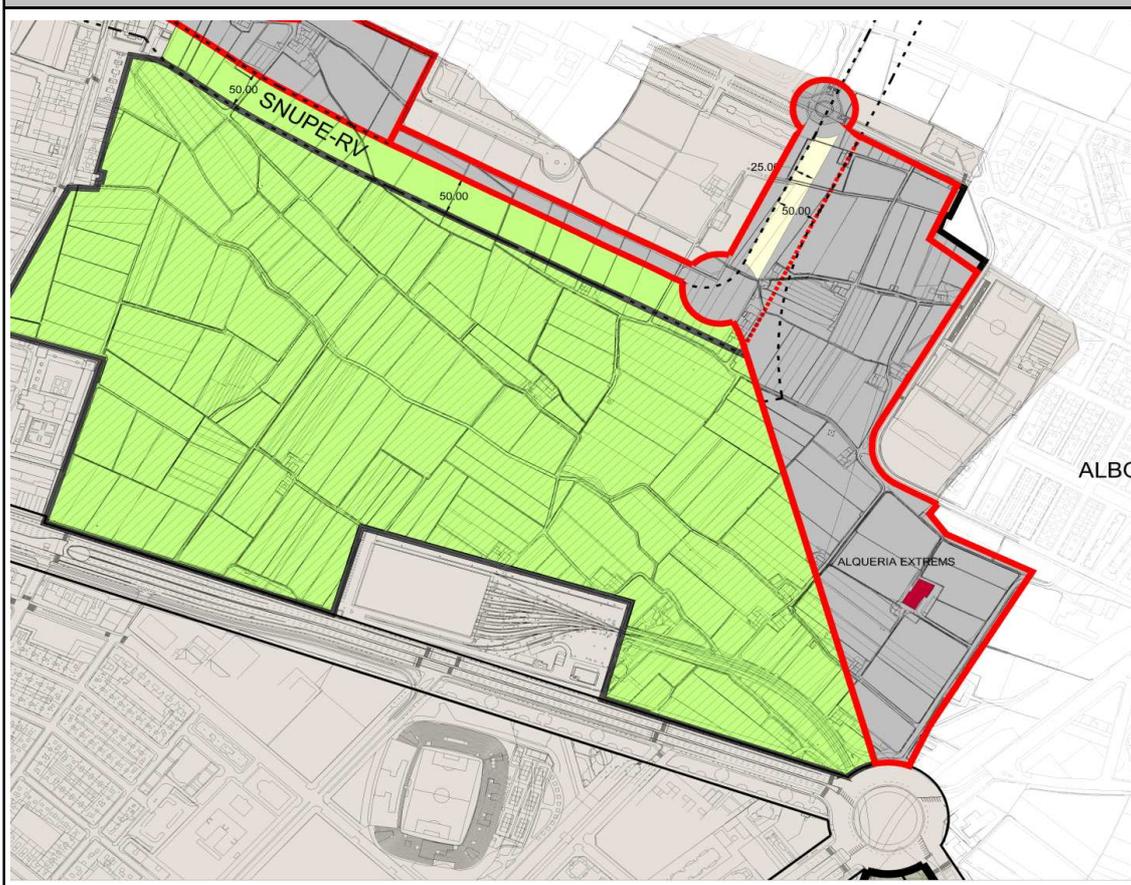
FICHA DE PLANEAMIENTO

SECTOR "ALBORAYA"

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

DENOMINACIÓN	ALBORAYA (SUBLE-R3)
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE (S.U.B.L.E.)
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL

DELIMITACIÓN GRÁFICA



SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	164.304,71 m²
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE	2.209,95 m²
Red Viaria	2.209,95 m ²
PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	11.096,33 m²
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR:	150.998,43 m²
RED PRIMARIA INTERNA:	0,00 m²



AJUNTAMENT DE VALENCIA

AREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACION ESTRUCTURAL
NORMAS URBANISTICAS

FICHA DE PLANEAMIENTO

SECTOR "ALBORAYA"

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	164.304,71 m²
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE	2.209,95 m²
Red Viaria	2.209,95 m ²
PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	11.096,33 m²
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR:	150.998,43 m²
RED PRIMARIA INTERNA:	0,00 m²

PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD TOTAL:	120.798,74 m²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	105.698,90 m²
EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	15.099,84 m²
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL:	0,00 m²
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	0,80 m²/m²s
INDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER):	0,70 m²/m²s
INDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET):	0,10 m²/m²s
INDICE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI):	0,00 m²/m²s
PORCENTAJE MINIMO DE RESERVA DE VPP.	100,00% %
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	123.516,72 ua
AREA DE REPARTO	141.682,75 m²s
APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO PROVISIONAL (AT)	0,6667 ua/m²s

USOS Y TIPOLOGÍAS

USO GLOBAL O DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario
USOS INCOMPATIBLES	Industrial
TIPOLOGÍAS DOMINANTES	EDA, ENS
DOTACIONES PRIVADAS	A determinar en las Bases de Programación



AJUNTAMENT DE VALENCIA

AREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACION ESTRUCTURAL
NORMAS URBANISTICAS

FICHA DE PLANEAMIENTO

SECTOR "ALBORAYA"

CRITERIOS DE ORDENACION

COMPUTO DE EDIFICABILIDAD Y ESTÁNDARES DOTACIONALES

Los primeros 25m de Protección Viaria de la carreteras de la Generalitat no computan a efectos de edificabilidad, ni a efectos de estándares dotacionales.

CONDICIONES PATRIMONIALES

Se integrará en la ordenación Pormenorizada el siguiente elemento:

Alquería Extrems

ORDENACION PORMENORIZADA

En la Ordenación Pormenorizada, el Plan Parcial, propondrá la ubicación de las Dotaciones Públicas de la Red Secundaria, en el entorno inmediato a la Alquería de Extrems y hasta conectar con la Avenida hermanos Machado, con el fin de dar continuidad a la Red de Espacios Libres periurbanos propuestos por el Plan.

La ubicación de las zonas verdes se realizará fundamentalmente a lo largo del borde exterior del Sector, delimitando el contorno de la ciudad y configurando un área de transición y amortiguación visual entre la edificación y la Huerta. Este borde exterior ejercerá de barrera visual y acústica .

El Plan parcial determinará las alturas a introducir en el borde urbano, tomando como referencia la percepción visual del observador.

La altura de las nuevas manzanas a generar en el borde urbano estará determinada por un ángulo de 30º desde el límite de la nueva edificación con el espacio Huerta, o en su caso por la altura de las edificaciones preexistentes, debiéndose respetar una distancia mínima libre de edificación. Las alturas podrán aumentar progresivamente, siempre por debajo del ángulo visual de 30º.

DISEÑO

El Plan Parcial podrá preservar e integrar en la ordenación cualquier elemento de relevancia que estime oportuno.

En el diseño de la Red Viaria interna, se deberá prever un itinerario para el tránsito peatonal y ciclista que paralelo a la vía ejerza de alternativa de movilidad sostenible y vincule la infraestructura viaria al uso público-recreativo. Además se utilizará vegetación para separar físicamente el carril-bici y las aceras.

En los puntos estratégicos del territorio, próximos a caminos e itinerarios que den acceso a la Huerta, se ubicarán Miradores o Portes d'entrada a la Horta, donde se concentrará mobiliario urbano de calidad para el esparcimiento y paneles explicativos de las visuales ofrecidas de los itinerarios existentes o del Patrimonio Cultural Rural más próximo.

Se estará a lo dispuesto en el Estudio de Paisaje, que acompaña la presente Revisión.

Se establecerán las medidas correctoras previstas en la Ley 7/2002 de Contaminación acústica de la Generalitat Valenciana con la Ley 37/2003 del Ruido.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

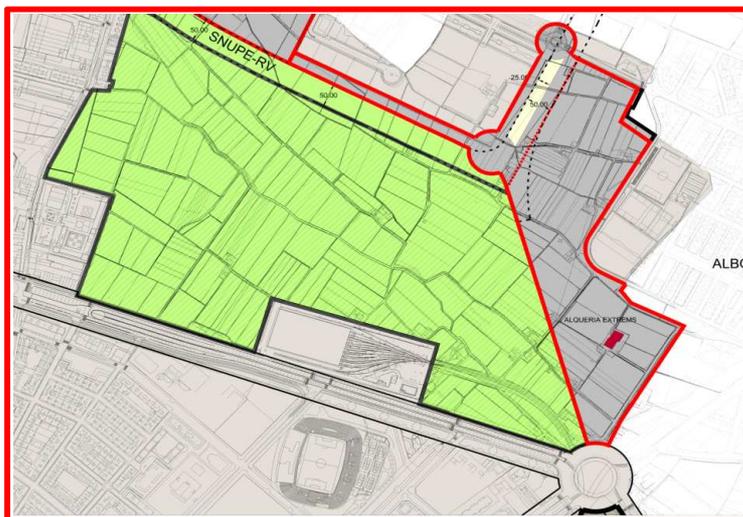
AREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

**REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACION ESTRUCTURAL
NORMAS URBANISTICAS**

FICHA DE GESTION .

SECTOR "ALBORAYA"

DELIMITACIÓN GRÁFICA DEL AREA DE REPARTO



PQL San Miguel de los Reyes.

AREA DE REPARTO	187.470,16 m²s
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	164.304,71 m²s
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA:	23.165,45 m²s
PQL SAN MIGUEL 23.165,45 m ² s	
SUPERFICIE DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO:	2.209,95 m²s
Red Viaria CV-500 2.209,95 m ² s	
APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO PROVISIONAL	0,6667 ua/m²s
APROVECHAMIENTO TIPO PROVISIONAL	0,6520 m²/m²s



AJUNTAMENT DE VALENCIA

AREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACION ESTRUCTURAL
NORMAS URBANISTICAS

FICHA DE GESTION .

SECTOR "ALBORAYA"

CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización deberá resolver los enlaces con la Red Viaria externa. Incluyendo la conexión de los carriles bici de nueva creación con los tramos ya existentes en la ciudad.

Se reservarán en los nuevos viales de la ordenación pormenorizada suelo correspondiente a contenedores, en proporción de 5 por cada 600 habitantes.

Ejecución de tubería DN 600 prevista en planeamiento, que discurre por el perímetro e interior del ámbito de Sector. Véase plano "Red Primaria Abastecimiento de Agua Potable"

Ejecución de tubería DN 315, que discurre por el interior del Sector . Véase plano "Red Primaria Abastecimiento de Agua Potable"

Ejecución de un pozo y la canalización de tubería de la Red de Baja Presión para conectar con la antedicha tubería DN 315. Véase plano "Red Primaria Abastecimiento de Agua Potable"

La red general de colectores será separativa.

Se preservará y restaurará lo posible la Red de Acequias de las comunidades de Regantes de la Vega de Valencia, tradicionales en coordinación con dichas entidades.

Se deberá suscribir convenio con la EPSAR para el tratamiento de las aguas residuales. En caso de que las aguas pluviales desemboquen en cauces públicos será necesario la autorización del organismo de Cuenca. Antes de la Programación del Sector será necesario contar con certificado en el que la entidad gestora de los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos asuma la recogida de los mismos.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

AREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO