
REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACION ESTRUCTURAL
NORMAS URBANISTICAS

REVISION SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

NORMAS URBANÍSTICAS

Valencia, julio de 2010



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

EQUIPO REDACTOR

DIRECCIÓN Y SUPERVISIÓN

Juan Antonio Altés Martí.
Arquitecto. Director General de Planeamiento

ASISTENCIAS TÉCNICAS

URBANÍSTICA

Dirección

Emilio Ordeig Fos
Arquitecto Urbanista

Equipo Técnico

Ana Ruth Tejedo Villalba
Arquitecto
Bélen Ordeig Gimeno
Arquitecto
José M^a Ruperez Castrillo
Arquitecto
Marcelino Conesa Lucerga
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
José A. García-Trevijano Carnica
Letrado
Jorge Joaquín Hervás Mas
Letrado
Vicente Iglesias Ferragud
Letrado
USM ENDECAR, S.A.U
Empresa Tratamiento Informático

MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJISTICA

Coordinación y Dirección

Javier Obarti Segrera
Director Técnico de EVREN, S.A.

Equipo Técnico

Juan Gumbau Bellmund
Geólogo y Abogado
Juan José García Molina
Ldo. C. Ambientales
Africa Pons Ruiz
Ingeniero de Montes
Enric Cardona Borrás
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Javier Martín Sáez
Ingeniero de Camino, Canales y puertos
Santos Ortiz Pérez
Geologo
M^a Cruz Blanco Redón
Lda. Ciencias Ambientales
M^a Angeles Albuixech Briz
Ingeniero Técnico Agrícola

ESTUDIOS E INFORMES COMPLEMENTARIOS

Estudio de necesidades de vivienda

GFK Emer Ad Hoc Research

Estudio de tráfico y transporte

Servicio de Circulación y Transportes

Estudio acústico

Audiotec

Informe riesgos de inundación suelos urbanizables

EVREN S.A.

Informe necesidades hídricas.

Servicio del Ciclo Integral del Agua.

Informe de sostenibilidad económica

Mur&Clusa

COLABORACIONES

Servicios de Planeamiento y Programación

Servicio de Circulación y Transportes

Servicio del Ciclo Integral del Agua

Servicio de Arqueología

Servicio de Gestión

Laboratorio Municipal



AJUNTAMENT DE VALENCIA

NORMAS URBANÍSTICAS REFERIDAS A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

INDICE

TITULO PRELIMINAR

Capítulo Único: Generalidades

Artículo 0.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 0.2.- Vigencia y alteración del Plan General.

Artículo 0.3.- La Revisión del modelo de ordenación territorial. Indicadores que la determinan.

Artículo 0.4.- Modificación del Plan

Artículo 0.5.- De la documentación del Plan General.

Artículo 0.6.- Publicidad e información urbanística

Artículo 0.7.- Interpretación del Plan General.

Artículo 0.8.- Instrumentos de desarrollo y ejecución: las Ordenanzas Municipales.

TITULO PRIMERO: DE LA DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y EL REGIMEN GENERAL DEL SUELO

Capítulo Primero: Disposiciones Generales.

Artículo 1.1.- Clases y categorías del suelo.

Capítulo Segundo: Suelo Urbano.

Artículo 1.2.- Definición y ámbito.

Capítulo Tercero: Suelo Urbanizable.

Artículo 1.3.- Definición y ámbito.

Capítulo Cuarto: Régimen del suelo no urbanizable de especial protección.

Sección 1ª. Clasificación.

Artículo 1.4.- Definición y categorías.

Artículo 1.5.- Régimen de suelo no urbanizable

Artículo 1.6.- Parcelaciones en suelo no urbanizable

Artículo 1.7.- Normas generales para todas las edificaciones en suelo no urbanizable

Artículo 1.8.- Construcciones existentes



Artículo 1.9.- Integración paisajística de las actuaciones

Sección 2ª. El suelo no urbanizable de especial protección

Artículo 1.10.- Ámbito y zonificación.

Artículo 1.11.- Condiciones de aplicación

Sección 3ª. Régimen jurídico del suelo no urbanizable de especial protección dominio público-marítimo terrestre (SNUPE-DPMT).

Artículo 1.12.- Definición del suelo no urbanizable de Especial Protección de Dominio Público-Marítimo Terrestre.

Artículo 1.13.- Usos comunes.

Artículo 1.14.- Usos prohibidos.

Sección 4ª. Régimen jurídico del suelo no urbanizable de especial protección dominio público-hidráulico. (SNUPE-DPH)

Artículo 1.15.- Definición del suelo no urbanizable de especial protección correspondiente del dominio público hidráulico.

Artículo 1.16.- Limitaciones y servidumbres correspondientes al dominio público-hidráulico.

Artículo 1.17.- Usos compatibles en la zona de policía.

Artículo 1.18.- Usos prohibidos.

Sección 5ª. Régimen jurídico del suelo no urbanizable de especial protección Parque Nacional de l'Albufera (SNUPE-PQN)

Artículo 1.19 Régimen jurídico del Parque Natural de l'Albufera.

Sección 6ª. Régimen jurídico del suelo no urbanizable de especial protección Area de Influencia del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Turia (ue SNUPE-PQN)

Artículo 1.20.- Régimen jurídico del Parque Natural del Turia (PORNTu) de aplicación a las Áreas de Influencia 1 (AR 1)

Artículo 1.21.- Uso global.

Artículo 1.22.- Usos compatibles.

Artículo 1.23.- Usos Prohibidos.

Sección 7ª. Régimen jurídico del suelo no urbanizable de especial protección de la Zona Húmeda de Rafalel y Vistabella (SNUPE-ZH)

Artículo 1.24.- Ámbito.

Artículo 1.25.- Usos dominantes.

Artículo 1.26.- Usos tolerados.

Artículo 1.27.- Usos prohibidos.

Sección 8ª Régimen jurídico del suelo no urbanizable de especial protección Huerta



Grado 1 (SNUPE-H1).

Artículo 1.28.- Ámbito.

Artículo 1.29.- Usos dominantes.

Artículo 1.30.- Usos compatibles.

Artículo 1.31.- Usos prohibidos.

Sección 9ª. Régimen jurídico del suelo no urbanizable de especial protección Huerta
Grado 2 (SNUPE-H2).

Artículo 1.32.- Ámbito.

Artículo 1.33.- Régimen urbanístico.

TITULO SEGUNDO: CALIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO.

Capítulo Primero: Concepto y Clasificación de los usos

Artículo 2.1.- Zonas primarias de ordenación.

Artículo 2.2.- Calificación de suelo y Zona de Ordenación Urbanística

Artículo 2.3.- Clases de uso de suelo

Artículo 2.4.- Uso residencial (R).

Artículo 2.5.- Uso Terciario (T).

Artículo 2.6.- Uso Industrial (Ind).

Artículo 2.7.- Uso Almacén (Alm).

Artículo 2.8.- Uso Dotacional (D).

Artículo 2.9.- Uso de Aparcamiento (Par).

Artículo 2.10.- Resumen de los usos.

Capítulo Segundo: Zonas de Ordenación urbanística en suelo urbano

Artículo 2.11.- Identificación de las Zonas.

Sección Primera: Zona de Conjuntos Históricos Protegidos (CHP).

Artículo 2.12.- Ámbitos.

Artículo 2.13.- Subzona "Ciutat Vella" (CHP-CV)

Artículo 2.14.- Subzona "Primer Ensanche"(CHP- PE)

Artículo 2.15.- Subzona "Núcleo originario del Ensanche de El Cabanyal-Canyamelar" (CHP-EC).

Sección Segunda: Zona de Ensanche (ENS)

Artículo 2.16.- Identificación, usos y determinaciones

Sección Tercera: Zona de Edificación Abierta (EDA)



Artículo 2.17.- Identificación, usos y determinaciones.

Sección Cuarta: Zona de Vivienda Unifamiliar (UFA)

Artículo 2.18.- Identificación, usos y determinaciones.

Sección Quinta: Zona de Poblats y Pobles del Nord, del Sud y de l'Oest (POB)

Artículo 2.19.- Identificación, usos y determinaciones

Sección Sexta: Núcleos Históricos Tradicionales y Asentamientos rurales

Artículo 2.20.- Identificación y determinaciones

Sección Séptima: Zona de Terciario (TER)

Artículo 2.21.- Identificación, usos y determinaciones

Sección Octava: Zona de Industrias y Almacenes (IND).

Artículo 2.22.- Identificación, usos y determinaciones

Capítulo Tercero: Zonas de Ordenación urbanística en suelo urbanizable

Artículo 2.23.- Identificación de zonas

TITULO TERCERO: TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

Artículo 3.1.- Red viaria.

Artículo 3.2.- Ferrocarril.

Artículo 3.3.- Dominio público natural marítimo terrestre.

Artículo 3.4.- Dominio público natural marítimo terrestre e hidráulico.

Artículo 3.5.-Servidumbres aeronáuticas.

Artículo 3.6.- Red básica de servicios: servicio eléctrico.

Artículo 3.7.- Red básica de servicios: saneamiento y agua potable.

Artículo 3.8.- Red básica de servicios: telecomunicaciones.

TITULO CUARTO: Red Primaria de Reservas de Suelo Dotacional Público.

Artículo 4.1.- Elementos de la red primaria de dotaciones.

Artículo 4.2.- Clasificación de los elementos de la red primaria de dotaciones públicas

Artículo 4.3.- Usos.

Artículo 4.4.- Condiciones particulares aplicables a las dotaciones de titularidad pública.

Artículo 4.5.- Condiciones particulares aplicables a las dotaciones de titularidad privada.

Artículo 4.6.- Cómputo de la red primaria a efectos del cálculo del índice de edificabilidad bruta y estándares dotacionales.

Artículo 4.7.- Expropiación y Ocupación Directa.



TITULO QUINTO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Capítulo Primero: Del planeamiento de desarrollo.

Artículo 5.1.- Instrumentos de desarrollo de la ordenación estructural.

Artículo 5.2.- Iniciativa en la formulación del planeamiento.

Artículo 5.3.- Planes Especiales.

Artículo 5.4.- Planes Especiales de Protección conjuntos histórico-artísticos.

Artículo 5.5.- Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano.

Artículo 5.6.- Planes Especiales de Aparcamientos.

Artículo 5.7.- Planes Especiales de Desarrollo de Infraestructuras Básicas.

Artículo 5.8.- Planes Especiales de Protección del Medio Físico y del Paisaje.

Artículo 5.9.- Planes Especiales de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares.

Artículo 5.10.- Planes Especiales de Protección y Ordenación de Asentamientos rurales (AR).

Artículo 5.11. Planes de Reforma Interior.

Artículo 5.12. Estudios de Detalle.

Artículo 5.13. Desarrollo ordenación del Suelo Urbanizable.

Artículo 5.14.- Delimitación de Sectores y Superficie Computable de sector.

Artículo 5.15.-Objetivos y criterios, generales y particulares, a observar por los Planes Parciales de Desarrollo.

Capítulo segundo: Ejecución del plan

Artículo 5.16.- Condiciones de ejecución del Plan.

Artículo 5.17.- Supuestos de Actuación Aislada en el suelo urbano

Artículo 5.18.- Actuaciones integradas en suelo urbano incluido dentro de unidades de ejecución.

TITULO SEXTO: DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Artículo 6.1.- Identificación de las áreas de reparto.

Artículo 6.2.- Delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no incluido en unidades de ejecución.

Artículo 6.3.- Ámbito vial de servicio a la parcela edificable.

Artículo 6.4. Delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano incluido en unidades de ejecución



Artículo 6.5.- Delimitación de las áreas de reparto en suelo urbanizable

Artículo 6.6.- Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICION DEROGATORIA

DISPOSICION FINAL

ANEXO 1: MODIFICACIONES PUNTUALES DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

ANEXO 2: FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

ANEXO 3: FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

ANEXO 4: MODIFICACIONES PUNTUALES EN SUELO URBANO.



TITULO PRELIMINAR

Capítulo Único: Generalidades

Artículo 0.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

1. Las presentes normas urbanísticas son parte integrante del documento de Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de 1988, en el estricto ámbito del término municipal de Valencia, sin perjuicio de las propuestas de ordenación de infraestructuras de ámbito supramunicipal que se plantean, dada la dimensión metropolitana del modelo de ordenación territorial que se postula.
2. El alcance de la presentes normas se circunscribe a regular determinaciones propias de la ordenación estructural definidas en la Sección Segunda del Capítulo III del Título II de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

Asimismo, supone la adecuación del modelo de ordenación territorial de la ciudad de Valencia a los Planes de Acción territorial, aprobados o en fase de aprobación, y la adaptación a la legislación urbanística aplicable conformada por:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP), modificada por la Ley 14/2005, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y Administrativa.
- LUV, modificada por la Ley 14/2007, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat, por el Decreto- Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, y por la Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.
- Ley 10/2004, de 9 de Diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU), modificada por la Ley 14/2005, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y Administrativa.
- Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de medidas urgentes para agilizar el ejercicio de actividades productivas y la creación del empleo.
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.



REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACION ESTRUCTURAL
NORMAS URBANISTICAS

- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU en adelante), modificado por posteriores Decretos 36/2007, de 13 de abril, y 46/2008, de 11 de abril.
 - Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.
 - Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.
3. Con excepción de las unidades de ejecución delimitadas “ex novo” sobre suelo urbano, (que, además comportan modificación en la ordenación detallada), ciertas modificaciones puntuales derivadas de convenios o acuerdos urbanísticos que se incorporan, así como ajustes o correcciones que se han estimado conveniente efectuar como resultado del proceso de consulta y participación pública, el contenido de la presente Revisión Simplificada no interfiere ni incide en la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de 1988 y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aprobados definitivamente o en tramitación, en el momento que se produzca su entrada en vigor.
- De igual forma, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable, delimitados en el planeamiento vigente, será la prevista en sus respectivos documentos urbanísticos que incorporan, a su vez, sus propias normas urbanísticas.
- En consecuencia, la entrada en vigor de la presente revisión únicamente supone una derogación parcial de la ordenación urbanística del PGOU de 1988 y, consiguientemente, la continuidad en su vigencia de la parte del planeamiento vigente cuya ordenación se mantiene y respeta.
4. Este concepto de planeamiento vigente incluye, consiguientemente, tanto el Plan General de 1.988 como las distintas modificaciones del mismo, así como el planeamiento de desarrollo: Homologaciones sectoriales, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y de Mejora, Planes Especiales, Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle y demás documentos de ordenación que con, arreglo a la legislación vigente aplicable, han sido aprobados definitivamente.
- A efectos aclaratorios, en la documentación gráfica de la revisión simplificada se incluye el correspondiente “Plano de Planeamiento vigente. Calificación del suelo y Equipamientos. Refundido, julio 2010”, referido las áreas de suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada, en las que continúa vigente la ordenación del Plan General aprobado definitivamente en 1988 y su desarrollo posterior con expresión de la denominación de su ámbito para su fácil identificación.
5. Las referencias y citas que las presentes normas realizan a artículos concretos o disposiciones normativas deben entenderse también referidas a las normas que en el futuro las sustituyan y disciplinen la materia objeto de la remisión.



Artículo 0.2.- Vigencia y alteración del Plan General.

1. La Revisión Simplificada del Plan General entrará en vigor y será inmediatamente ejecutiva, a todos los efectos, a los quince días de la publicación en el BOP del acuerdo de aprobación definitiva, con transcripción del contenido de las Normas Urbanísticas.
2. La presente Revisión tiene vigencia indefinida, habiendo previsto la expansión urbana de la ciudad de Valencia para un mínimo de 10 años, aproximadamente, abarcando la reserva de suelo y dotaciones para la implantación de infraestructuras previsibles a más largo plazo.

Sin perjuicio de todo ello, el contenido de la revisión podrá alterarse bien a través de su revisión o bien por la modificación del mismo con las formalidades previstas en la legislación aplicable.

3. La aprobación y entrada en vigor de la revisión simplificada lleva consigo los efectos previstos en la normativa urbanística vigente y, en particular, la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Esta declaración de utilidad pública también se extiende a los terrenos que conforman el área de reparto del Sector de suelo urbanizable “Vera II”, destinado a uso global o dominante dotacional (Dot-ED), ampliación de la UPV, a gestionar directamente mediante expropiación, así como los terrenos calificados como parque natural (PNL), que se imputen, en el momento de su programación, como carga de cesión del Sector “Faitanar”, destinado a uso global o dominante mixto Industrial-Terciario (Ind/Ter).

Artículo 0.3.- La Revisión del modelo de ordenación territorial. Indicadores que la determinan.

1. El modelo de ordenación territorial, contenido en el presente documento, deberá ser objeto de revisión cuando se adopten nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural, motivada por la elección de un modelo o estrategia territorial distinta, o la aparición de circunstancias sobrevenidas de extraordinaria importancia, que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.
2. En particular, serán causas de revisión las siguientes:
 - a) La reclasificación del suelo no urbanizable protegido, no prevista en las Directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio.
 - b) La aparición de nuevas demandas de suelos y usos, de tal envergadura, que no pueda ser atendida por una modificación puntual.
 - c) El agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por el Plan y, en concreto, cuando el número de viviendas de nueva construcción alcance el 75 por ciento del previsto para los sectores de suelo urbanizable de uso residencial.



- d) La aprobación de un Plan de Acción Territorial que obligue a la revisión total de los criterios sobre los que se redactó la revisión simplificada.
- 3. Sin perjuicio de ello, el Ayuntamiento de Valencia, en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico que le es propia, podrá promover la revisión cuando así lo estime oportuno.

Artículo 0.4.- Modificación del Plan

- 1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno/s de los elementos que lo integran.
- 2. No tendrán la consideración de modificaciones:
 - a) La actualización del riesgo de inundabilidad, a través de los estudios pormenorizados, en aquellos sectores que, conforme al PATRICOVA, presentan tal riesgo. En este sentido, el estudio de inundabilidad que acompañe a los planes parciales, que ordene sectores con riesgo de inundabilidad, servirá para concretar la delimitación exacta de los mismos.
 - b) La concreción del aprovechamiento tipo de las nuevas áreas de reparto en suelo urbanizable, al establecerse aquél con carácter provisional.
 - c) Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas que, por haber sido establecidas a título transitorio, sean susceptibles de soluciones alternativas sin pérdida de coherencia.
 - d) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala de planimetría o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las magnitudes establecidas por el Plan.
 - e) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.

Artículo 0.5.- De la documentación del Plan General.

- 1. Son documentos integrantes de la Revisión Simplificada del Plan General:
 - a) Parte sin eficacia normativa: Memoria informativa; Memoria justificativa y planos de información.
 - b) Parte con eficacia normativa: Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de utilización del territorio; las presentes Normas urbanísticas; las Fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión de las unidades de ejecución y de los sectores en suelo urbanizable delimitados en la presente revisión y Planos de ordenación, así como el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos que, como documento complementario, incorpora sus propias normas y planos y que tendrá eficacia en todos los documentos a los que se refiere el art. 182 del ROGTU.
- 2. Son documentos complementarios a la Revisión del Plan General: la Memoria Ambiental (Texto Refundido), el Estudio del Paisaje, el Estudio de demanda de vivienda en



el municipio de Valencia, el Estudio de Tráfico y Transporte, el Estudio acústico, el Estudio de inundabilidad, el Estudio de disponibilidad de recursos hídricos y el Estudio de sostenibilidad económica.

Artículo 0.6.- Publicidad e información urbanística.

1. Los Planes son públicos y todo ciudadano tiene derecho a consultarlos y a obtener información en la forma y en los términos previstos en la legislación vigente. El derecho a la información se hará efectivo, entre otros medios, a través de la difusión y consultas del contenido del plan general vía Internet a través de la página web del Escmo. Ayuntamiento de Valencia.
2. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.
3. Se autoriza el empleo de los archivos informáticos del Plan General sobre cartografía digital a cualquier escala, a fin de facilitar su uso e interpretación. Los documentos obtenidos a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos originales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna, y a su escala original, se entenderán como parte del propio Plan General.

Artículo 0.7.- Interpretación del Plan General.

1. La interpretación de todos los documentos que conforman esta Revisión Simplificada corresponde, sin perjuicio de las competencias de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat Valenciana, al Ayuntamiento de Valencia, el cual se pronunciara mediante resolución motivada, previos los informes técnicos o jurídicos que resulten preceptivos o los que, en su caso, se consideren oportunos.
2. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier ciudadano, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.
3. El conjunto de documentos integrantes de este Plan General está formulado pretendiendo garantizar una integración coherente y armónica en sus previsiones. No obstante, en caso de producirse discrepancia o contradicción, para su resolución se atenderá a los siguientes criterios:
 - a) Ponderación de los criterios de menor edificabilidad, mayores dotaciones para espacios públicos y mayor protección ambiental, debiéndose considerar a este respecto las exigencias dimanantes de la legislación de Ordenación del territorio y de los Planes territoriales.
 - b) En caso de diferencias entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor divisor).



- c) En los supuestos de divergencias entre las fichas de planeamiento y gestión y las determinaciones urbanísticas de las normas urbanística, prevalecerán aquellas.
- d) En caso de no coincidencia en la delimitación de las zonas primarias y de ordenación urbanística entre las normas urbanísticas y los planos de ordenación, prevalecerán estos últimos.

Artículo 0.8.- Instrumentos de desarrollo y ejecución: las Ordenanzas Municipales.

- 1. La revisión simplificada del Plan General se desarrollará y ejecutará mediante los instrumentos previstos en las presentes normas y, en su defecto, en la legislación urbanística vigente.
- 2. Las presentes Normas Urbanísticas podrán ser desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales, que las suplementarán en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados.

TITULO PRIMERO: DE LA DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y EL REGIMEN GENERAL DEL SUELO

Capitulo Primero: Disposiciones Generales.

Artículo 1.1.- Clases y categorías del suelo.

- 1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatuario y resulta de su vinculación a destinos concretos, en los términos previstos en la normativa de ordenación territorial y urbanística.

Las presentes normas establecen el régimen urbanístico del suelo, mediante la división del término municipal de Valencia atendiendo a su clasificación y zonificación urbanística.

- 2. El territorio del municipio se clasifica en los siguientes tipos y categorías de suelo:
 - a) Suelo Urbano, con o sin urbanización consolidada.
 - b) Suelo Urbanizable, que incluye el suelo urbanizable procedente del Plan General de 1988 ya programado o pendiente de programar.
 - c) Suelo No Urbanizable, que incluye una categoría única: la de Suelo No Urbanizable Protegido
- 3. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.
- 4. Los suelos dotacionales e infraestructuras de la red primaria se clasifican:
 - a) como urbanos, cuando formen parte del núcleo principal del suelo urbano (zona central de la ciudad) o constituyan zonas aisladas de dicha zona (pedanías).



- b) como urbanizables, los que el plan integra en los diferentes sectores, o los que no estando integrados espacialmente en ellos, el plan los adscribe a efectos de su inclusión en las diferentes áreas de reparto para su obtención.
- c) como no urbanizables, los suelos dotacionales aislados de red primaria, que se hallen rodeados de suelos así clasificados, así como los tramos de vías de comunicación o infraestructuras lineales que discurran por el suelo no urbanizable, a partir y desde el perímetro exterior de los suelos urbanos y urbanizables.

Capítulo Segundo: Suelo Urbano.

Artículo 1.2.- Definición y ámbito.

1. Constituirán el Suelo Urbano (SU):

- a) Los terrenos que, siguiendo la definición legal, han sido delimitados como tal en los planos de ordenación de la presente revisión simplificada y que son:
 - a.1) El suelo ya transformado, constituido por las áreas con urbanización consolidada o semiconsolidada del núcleo central de la ciudad y de las pedanías, que coinciden con los así clasificados como tales por el planeamiento anterior o, en su caso, resultantes de modificaciones sectoriales operadas y/o correcciones de uso y tipología de la edificación existente; más aquellos otros que, constituyendo operaciones de acabado o remate de borde urbano para su adecuación a la realidad construida y a la lógica urbanística de su desarrollo y ejecución, incorpora la presente revisión.
 - a.2) Los terrenos correspondientes a los sectores, inicialmente clasificados como suelo urbanizable, programado o no programado, conforme las previsiones del Plan General actualmente vigente que, en desarrollo y ejecución del planeamiento, han sido ya urbanizados o está próxima a concluirse su urbanización, como consecuencia de su programación, tales como: “Ademuz” (SUR-Rm-T1); “Tavernes Blanques” (SUR-Ind-T2); “Orriols” (SUR-Rm.T3); “Monteolivete” (SUR-Ter-R5); “Patraix” (SURP-Rm-A9); “Sant Pau” (SUR-Rm-T11); “Campanar Sur” (SUR-Rm-T12); “Campanar Norte” (SUR-Rm-T13); “Beniferri” (SUR-Rm-T14); “Masarrochos Sur” (SUR-Run-PN15); “Benicalap Norte” (SUR-Rm-T15); “Benicalap Sur” (SUR-Rm.T16); “Avenida de Francia” (SUR-Rm-M1); “Camino de las Moreras II” (SUR-Rm-M3); “Camino de las Moreras I” (SUR-Dot-M4); “Quatre Carreres” (SUR-Rm-R7)); y “La Torre Oeste” (SUR-Rm-PS”Sociópolis”)
 - a.3) Los terrenos que constituyen los ámbitos, según la denominación del actual Plan General, del Sistema General Educativo-Cultural: “Universidad Literaria” y “Universidad Politécnica”.
 - a.4) Asimismo los correspondientes, según la denominación del actual Plan General, a los Sistemas Generales de Espacios Libres: “Parque de Benicalap”,



“Parque de Marxalenes” y “Parque de la Rambleta” y de Infraestructuras y Servicios urbanos, que incluye las Instalaciones ferroviarias de la Fuente de San Luis (RENFE); las de la Empresa municipal de Transporte (EMT); Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (FGV), Mercavalencia; la Estación Depuradora de Pinedo; etc.; el conjunto de terrenos (muelles, instalaciones y servicios) comprendidos dentro del límite de la zona de servicios del Puerto autónomo de Valencia así como los de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) vinculada al mismo. Todos ellos insertados o inmediatamente contiguos al núcleo urbano y ya consolidados por la urbanización.

- b) Las parcelas vinculadas urbanísticamente a las edificaciones consolidadas y, en todo caso, a las viviendas unifamiliares aisladas -en uso o en condiciones de ser habitadas- que, encontrándose en el interior de un sector de suelo urbanizable, el planeamiento de desarrollo les otorgue la clasificación de suelo urbano, por reunir las condiciones exigidas en la legislación aplicable, quedando sujetas, por ello, al régimen de actuaciones aisladas. Se habilita, pues, al plan parcial para que, en tal supuesto, concrete la clasificación urbanística de las edificaciones consolidadas.
2. A efectos del régimen jurídico aplicable, se establecen dos categorías dentro del suelo urbano delimitado en el Plan. Dichas categorías son las siguientes:
- a) Suelo urbano con urbanización consolidada:
- Es aquel que está sujeto al régimen de las Actuaciones Aisladas.
- También tienen esta condición las dotaciones de la red primaria, insertadas dentro de la malla urbana, que no forman parte de ninguna unidad de ejecución o sector en suelo urbano, a efectos de su obtención con cargo a una actuación integrada.
- b) Suelo urbano con urbanización no consolidada:
- b.1) El suelo urbano sujeto a actuaciones integradas, razón por la cual la presente revisión los ha incluido dentro de una unidad de ejecución, ya sea para la implantación de nuevos usos, tipologías o aprovechamientos o por cambios en la estructura urbana. Estas unidades de ejecución delimitadas “ex novo” vienen identificadas en los planos de ordenación y en las fichas de gestión.
- b.2) El suelo urbano que, en virtud del planeamiento anterior, forma parte de una unidad de ejecución o sector a desarrollar mediante plan de reforma interior, si la programación de la actuación integrada a que están sujetos no ha sido ejecutada en su totalidad. Una vez recepcionada la obra de urbanización pasarán a la condición de suelo urbano con urbanización consolidada.
- b.3) el suelo urbano que, en virtud de un plan de reforma interior, pase a formar parte de una nueva unidad de ejecución, adicional a las previstas en la presente revisión simplificada.



Capítulo Tercero: Suelo Urbanizable

Artículo 1.3.- Definición y ámbito.

1. Constituye el suelo urbanizable los terrenos que, a través de la revisión simplificada se ha decidido a incorporar, o que se encuentra en tránsito de incorporación, al proceso urbanizador, cuya utilización está justificada objetivamente sobre la demanda, y en la cantidad estimada como suficiente y adecuada para usos productivos, dotacionales y para uso residencial; respecto de éste último, se ha efectuado una reserva proporcionada con destino a vivienda sujeta a régimen de protección pública.
2. Se incluyen en esta clase de suelo:
 - a) Los sectores clasificados como tales por el Plan General actualmente vigente, o en sus instrumentos de desarrollo posteriormente aprobados, ya adjudicada su programación que, manteniendo sus determinaciones de acuerdo con las previstas en sus respectivos documentos urbanísticos, están pendientes de ejecutar las obras de urbanización, tales como: “Benimaclet” (SURP/Rm-T4); “Malilla Norte” (SURP/Rm-R6); “Malilla Sur” (SURP/Rm-R7); “Horno de Alcedo” (SURP/Ind-PS8); “Vara de Quart” (SURP/Ind-A10); “Fuente de San Luís” (SURP/Rm/Ter-R8) y “Masarrochos Norte” (SURP/Run-PN16),
 - b) Los sectores clasificados como tales en el planeamiento actualmente vigente o en sus instrumentos de desarrollo posteriormente aprobados, con planeamiento parcial aprobado definitivamente pero pendientes de programación para su desarrollo y ejecución, tales como el sector “Grao” (SURNP/Rm/Ter-M2).
 - c) Los sectores que, en virtud del presente documento y atendiendo a su valoración ambiental, se delimitan expresamente para ser soporte de nuevas expansiones urbanas de carácter residencial o para la localización de actividades industriales, terciarias y dotacionales, distinguiéndose los siguientes:
 - “Mahuella” (SUBLE-R1), situado al Oeste de la pedanía del mismo nombre, entre el suelo urbano consolidado y urbanizable clasificado o previsto por el planeamiento del municipio de Albalat dels Sorells y la antigua “Vía Churra”.
 - “Vera I” (SUBLE-R2), situado al Sureste del distrito de Benimaclet, entre el suelo urbanizable clasificado por el planeamiento actualmente vigente, ya adjudicada su programación, ronda de Benimaclet ya ejecutada en medio, la autovía A-7 (Puzol) y el límite con el término municipal de Alboraya.
 - “Alboraya” (SUBLE-R3), situado al Norte del término municipal colindante con el de Alboraya, en la denominada partida del Racó de San Llorens, entre el suelo urbano consolidado de dicho término y el cierre de la ronda sur propuesta en el Concierto previo de Tavernes, que tiene que discurrir necesariamente por el término municipal de Valencia, que se define y se incluye en el sector



- “Tavernes” (SUBLE-R4), situado al Norte del término municipal colindante con el de Tavernes Blanques, entre el cierre sur de la ronda de la población propuesta en su Concierto previo, y cuyo trazado que tiene que discurrir necesariamente por el término municipal de Valencia se define y se incluye en el sector, y el suelo urbano consolidado de dicho término.
- “Benimamet” (SUBLE-R5) situado al Este y al Oeste de la pedanía del mismo nombre, entre el suelo urbano consolidado y semiconsolidado, clasificado por el planeamiento vigente como tal; el límite con el suelo urbano consolidado del término municipal de Burjassot y el suelo no urbanizable protegido de Huerta, Distribuidor norte de Valencia: Paterna-Vinalesa (Corredor Comarcal) en medio
- “Campanar Oeste” (SUBLE-R6), situado al Noroeste del distrito del mismo nombre, entre el suelo urbanizable clasificado por el planeamiento actualmente vigente, ya adjudicada su programación y ejecutadas las obras de urbanización; el Parque de Cabecera; y el límite con el término municipal de Mislata, en parte coincidente con el cauce del río Turia, y el trazado previsto por la Consellería d’Infraestructures i Transport del proyecto de nueva conexión de la V-30 con Maestro Rodrigo (Ronda de Mislata).
- “La Torre Sur” (SUBLE-R7), situado al Este de la pedanía del mismo nombre, entre el suelo urbano consolidado, clasificado por el planeamiento actualmente vigente; el Camino Real de Madrid; la línea férrea Valencia-Madrid por Albacete (porción de terrenos del término municipal de Sedaví en medio ya clasificados como suelo urbanizable y en programación) y el suelo urbano consolidado del término municipal de Alfafar
- “Horno de Alcedo” (SUBLE-R8), situado al Este y al Oeste de la pedanía del mismo nombre, entre el suelo urbano residencial e industrial consolidado y urbanizable clasificado por el planeamiento actualmente vigente; la V-30 y la V-31 (Pista de Silla).
- “Castellar Oeste” (SUBLE-R9), situado al Oeste de la pedanía del mismo nombre, entre el suelo urbano residencial consolidado, clasificado por el planeamiento vigente; la V-30 y la Carretera V-31 (Pista de Silla).
- “La Punta” (SUBLE-R10), situado en el distrito del mismo nombre, entre el Oceanográfico y el suelo urbanizable previsto por el planeamiento actualmente vigente: “Camino de las Moreras II”, ya adjudicada su programación y ejecución, Camino de las Moreras (futura Avenida de Nazaret) en medio; el barrio de Nazaret y la Autopista de El Saler.
- “Faitanar” (SUBLE-I11), situado en el polígono catastral del mismo nombre, a uno y otro lado de la Autovía de Torrent; entre la reserva ferroviaria del acceso



- a Valencia de la línea de Alta Velocidad; y el límite del término municipal con el suelo urbano industrial consolidado del municipio de Picanya y la reserva de terrenos destinada a uso dotacional de Servicios urbanos (nuevo cementerio)
- “Vera II” (SUBLE-D12), situado al Norte de la ciudad en la zona comprendida entre la autopista A-7 (autovía de Puzol), el cierre de la ronda norte de Valencia, incluida la actual calle Ingeniero Fausto Elio y los actuales terrenos de la Universidad Politécnica
- d) Los suelos dotacionales de la Red Primaria, externos a los sectores anteriormente descritos que, aunque no formen espacialmente parte de ellos, se les otorga esta clasificación a los efectos de su adscripción a las diferentes áreas de reparto para permitir su obtención, tales como:
- “San Miguel de los Reyes” (SUBLE-PQL) como Red Primaria de Zonas verdes que, localizado en las inmediaciones del Monasterio que lleva su nombre y manteniendo su carácter de huerta, queda conformando como Parque Periurbano.
 - “Ermita de Vera” (SUBLE-PQL) como Red Primaria de Zonas verdes que, localizado en las inmediaciones de la Ermita y Molino que lleva su nombre y manteniendo su carácter de huerta, queda conformando como Parque Periurbano.
 - “Castellar” (SUBLE-PJL) como Red Primaria de Zonas verdes que, localizado en las inmediaciones de la Pedanía que lleva su nombre y manteniendo su carácter de huerta, queda conformando como Parque Periurbano.
 - “Nuevo Cementerio” (SUBLE-PID) como Red Primaria Dotacional Infraestructuras y Servicios, PID-2 y localizado entre la Red Ferroviaria del acceso del AVE a Valencia y el sector urbanizable Faitanar.
 - “Depósito Mercavalencia” (SUBLE-PID), de laminación y retención, como Red Primaria de Infraestructuras y Servicios Urbanos, localizado en las inmediaciones de la Depuradora de Pinedo.
 - “Ecoparque” (SUBLE-PID), como Red Primaria de Infraestructuras y Servicios Urbanos, localizado en las inmediaciones de la ZAL.
 - “Ronda de Faitanar” (SUBLE-PRV), como Red Primaria Viaria PRV, próxima al sector que lleva su nombre, y conformando parcialmente la Ronda Sur de Poblados.
 - Ronda Castellar (SUBLE-PRV), como Red Primaria Viaria y situada al sur de la Pedanía que lleva su nombre, conformando parcialmente la Ronda Sur de Poblados.
 - “Depósito Malvarrosa” (SUBLE-PID), como Red Primaria de Infraestructuras y Servicios Urbanos, situado entre el Límite del Término Municipal, el Parque de Red Primaria de nueva creación Ermita de Vera, el sector urbanizable Vera II.



Capitulo cuarto: Régimen del suelo no urbanizable de especial protección

Sección 1ª. Clasificación

Art. 1.4.- Definición y categorías

1. Se clasifica como suelo no urbanizable aquél que, siguiendo la definición legal, se ha considerado que debe ser destinado a los usos propios de su condición de rústicos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen, por la presencia de riesgos naturales o por ser inadecuados para su desarrollo urbano; todo ello de conformidad con la estrategia territorial del presente Plan y los objetivos y criterios establecidos en los Planes de Acción Territorial.
2. La totalidad del suelo no urbanizable del término municipal de Valencia, se califica en la categoría de Suelo no urbanizable protegido.

Art. 1.5.- Régimen de suelo no urbanizable

1. La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable protegido y su adscripción a las distintas categorías previstas en estas normas, define la función social de aquéllos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
2. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable los derechos y deberes regulados en los artículos 7 y 8 de la LSNU.

Art. 1.6.- Parcelaciones en suelo no urbanizable

1. Por imperativo legal, es deber de los propietarios del suelo no urbanizable abstenerse de realizar actos de división o segregación de fincas en contra de lo establecido en la LSNU, en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.
2. Mediante resolución motivada adoptada por parte del Ayuntamiento de Valencia, y con objeto de proteger el sistema de parcelación existente en la Huerta de Valencia, podrán excepcionarse las condiciones de superficie mínima prevista en la normativa reseñada en el apartado anterior
3. Las licencias y los instrumentos que las testimonien, harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

Art. 1.7.- Normas generales para todas las edificaciones en suelo no urbanizable

1. En todos los casos en los que se admita las construcciones de nueva planta, rehabilitaciones integrales o reformas de edificaciones e instalaciones existentes, estas deberán ser ejecutadas mediante el empleo de materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural.
2. Las nuevas construcciones e instalaciones necesarias para el ejercicio de cualquier tipo de actividad, tanto en edificación de nueva planta como en el caso de remodelación



de edificios, deberán guardar una relación de dependencia y proporción adecuada a la actividad en el lugar concreto donde se ubique la misma.

3. Las nuevas edificaciones, así como las remodelaciones de edificios que afecten al aspecto exterior de los mismos, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos de calidad en el ámbito del suelo no urbanizable:
 - a) Adecuación a los tipos de materiales constructivos y gama de los colores apropiados al entorno paisajístico donde se encuentran.
 - b) Respetarán las características estéticas, de tendencias de paisaje y de materiales tradicionales, procurando su correcta integración en el paisaje y evitando la ruptura del mismo mediante la aparición de edificios o instalaciones que por su altura, volumen, carácter, o aspecto exterior, sean discordantes con las construcciones propias de la zona.
 - c) Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianeras y paredes unidas al descubierto, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.
 - d) Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.
 - e) Los cuerpos construidos sobre la cubierta del edificio quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos.
 - f) Deberá evitarse, en la medida de lo posible, la visibilidad desde el exterior de las líneas de conducción eléctrica y telefónica, así como de las antenas de televisión y radio.
5. En todo el ámbito del suelo no urbanizable queda prohibido el desmantelamiento, demolición o alteración sustancial de aquellos edificios e instalaciones tradicionales o de interés histórico-artístico o arqueológico, para los cuales se potenciarán las actuaciones que supongan su mejora, restauración y conservación.

Cuando por la especial índole de la edificación las soluciones arquitectónicas no puedan contemplar el uso de materiales tradicionales, se rematará el conjunto armonizándolo con el ambiente rural y paisajístico propio de la comarca, huyendo de colores vivos y materiales reflectantes.
6. Asimismo, y con carácter general, deberán preservarse, en la medida de lo posible, las masas arbóreas autóctonas de especial interés paisajístico en las parcelas en las que se autorice cualquier edificación, procurando la mayor integración posible con la edificación resultante.
7. En cualquier caso, las edificaciones de nueva planta autorizadas por estas normas deberán de tramitar el correspondiente Estudio de Integración Paisajística, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 120/2006 por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana.



Art. 1.8.- Construcciones existentes

1. En general, en las construcciones existentes de uso residencial, agrícola, cinegético o pecuario en suelo no urbanizable legalmente implantadas o legalizables, podrán realizarse cualquier tipo de obras con las limitaciones y procedimientos establecidos para las de nueva planta previstas en el art. 111.3 LUV en relación con el art. 471 ROGTU.
2. Las construcciones ejecutadas sin licencia de obras y contra las que no proceda medidas de restauración urbanística quedarán en situación de fuera de ordenación. Siempre que no se encuentren en la situación de fuera de ordenación sustantiva, definida en las presentes normas, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:
 - a) En las mismas no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.
 - b) Estas obras serán permisibles siempre que no obstaculicen la ejecución de obras públicas previstas
 - c) Las mismas no podrán consolidar usos prohibidos o que no sean propios de los permitidos de conformidad con la zonificación prevista en el Plan.
3. Por lo que se refiere a las actividades existentes a la entrada en vigor de esta Revisión del Plan General, se estará a lo dispuesto en las Disposición Transitorias 1ª de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, en relación con la Disposición Transitoria 1ª del Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.
4. La rehabilitación de edificios tradicionales por sus características tipológicas, constructivas y de los materiales empleados en su construcción, sea cual fuere su función primitiva, con o sin cambio del uso, siempre que se proyecte una adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico rural o industrial, pueden eximirse, justificadamente, de aquellas limitaciones que, con carácter general, impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico.

Art. 1.9.- Integración paisajística de las actuaciones

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto paisajístico negativo deberá realizarse de manera que se minimice su efecto negativo sobre el paisaje. A tal fin, se evitará especialmente la ubicación de los mismos en lugares de gran incidencia visual. En cualquier caso, las instalaciones y edificaciones en el medio rural deberán incorporar medidas adecuadas de integración paisajística y entre estas la elaboración del correspondiente Estudio de Integración Paisajística, previsto en el Decreto 127/2006 de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje de la Generalitat Valenciana,



REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACION ESTRUCTURAL
NORMAS URBANISTICAS

2. Con carácter general, no se permite la colocación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios. Se incluyen esta prohibición los supuestos de carteles apoyados directamente sobre elementos naturales del territorio o sobre las edificaciones, con finalidad ajena a las actividades económicas o sociales implantadas en el lugar donde se ubican dichos elementos informativos. Se excluyen de esta limitación los indicadores de carácter institucional.
3. Las instalaciones publicitarias preexistentes a la entrada en vigor del Plan General se registrarán por lo dispuesto en la Disposición Transitoria 3ª de las presentes normas.
4. Las pistas y caminos forestales y rurales, e instalación de infraestructuras de cualquier tipo que sean autorizadas, se realizarán atendiendo a su máxima integración en el paisaje y su mínimo impacto ambiental.
5. Se protegerá con especial atención el paisaje en torno de aquellos hitos y elementos singulares de carácter natural como zonas húmedas, formaciones vegetales notables, árboles singulares y otros componentes del paisaje que aporten calidad escénica al mismo, realizándose una remisión a los hitos y elementos singulares existentes en el estudio de Paisaje como documento integrante del Plan general.
6. En todo caso se cumplirán las normas de aplicación directa del artículo 18 del Reglamento de Paisaje.

Sección 2ª. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Art. 1.10.- Ámbito y zonificación

1. En función del valor que se pretende proteger se establecen las siguientes zonas, a efectos de determinar el régimen de usos permitidos y compatible con dicho valor:

| ZONIFICACIÓN | CÓDIGO |
|---|--------------|
| Protección Dominio Público Marítimo-Terrestre | SNUPE-DPMT |
| Protección Dominio Público Hidráulico | SNUPE-DPH |
| Protección especial Parque Natural de l'Albufera | SNUPE-PNLA |
| Protección especial Parque Natural del Río Turia | SNUPE-PNLT |
| Protección especial Humedal Rafalell-Vistabella | SNUPE-ZH. |
| Protección Huerta Grado 1 | SNUPE-H1 |
| Protección Huerta Grado 2/Áreas de Reserva Dotacional | SNUPE-H2/ARD |
| Protección y reserva de Red viaria. | SNUPE-RV |
| Protección y Reserva de Red de Infraestructuras de Transportes | SNUPE-ITR |
| Protección y reserva de Red de Infraestructuras y Servicios Urbanos | SNUPE-ID |

Art. 1.11.- Condiciones de aplicación

1. Lo dispuesto en el presente capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde se establecen restricciones de uso o aprovechamiento con el fin de conservar o potenciar los valores a proteger.



2. Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquélla.

Sección 3ª. Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público-Marítimo Terrestre (SNUPE-DPMT)

Art. 1.12.- Definición del suelo no urbanizable de Especial Protección de Dominio Público-Marítimo Terrestre.

Constituye esta categoría de suelo no urbanizable, la playa y la franja litoral conforme a la actual delimitación de la Zona Marítimo-Terrestre y los Planos de Ordenación del Plan General.

Art. 1.13.- Usos comunes.

1. Se estará a lo dispuesto en el Título III de la Ley 33/88 de Costas en relación con el Título III del RD correspondientes a los artículos 59 y siguientes del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la CCAA, de conformidad con lo establecido en los artículos 48.1 y 49 del RD 1112/92, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la ley de Costas.
3. Se garantizará el respeto a las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas y, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia.
4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas sitas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la D.T. 4ª de la Ley de Costas.
5. Las instalaciones de la red de saneamiento cumplirán las condiciones señaladas en el art. 44.6 de la ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Art. 1.14.- Usos prohibidos.

En cuanto al régimen de las prohibiciones se estará a lo dispuesto en los artículos 25.1 de la Ley de Costas y 45.1 y 69 y 69 de su Reglamento, excepto las de la letra b), previa declaración de utilidad pública emitido por el Consejo de Ministros.

Sección 4ª. Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público-Hidráulico. (SNUPE-DPH)

Art. 1.15.- Definición del suelo no urbanizable de especial protección correspondiente del dominio público hidráulico.

1. Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables y, en general, todas aquéllas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de



Cauces y del Dominio Público Hidráulico.

Se integran en este ámbito el cauce nuevo del río Turia, el barranco del Carraixet entre Benifarig y Bonrepós i Mirambell, el barranco de Torrent o Poio (vertiente a l'Albufera) y el propio lago de l'Albufera con sus golas de Pujol y Perellonet.

2. Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre de cinco metros, así como la zona de policía de cien metros, en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Júcar, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

Art. 1.16.- Limitaciones y servidumbres correspondientes al dominio público-hidráulico.

1. Los cauces y barrancos citados anteriormente están sujetos en toda su extensión longitudinal a:
 - Una zona de servidumbre de 5 m de anchura medidos a partir del cauce para uso público. En esta zona se permite el paso con distintas finalidades, como son: servicio del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
 - Una zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes.
2. En su momento se incluirán las infraestructuras resultantes de la ejecución de los proyectos de restitución y encauzamiento de los diferentes barrancos, promovidos por diferentes administraciones públicas.
3. El uso dominante será exclusivamente el agrícola de huerta, y en este sentido, la siembra, plantación y cultivo, manteniendo la estructura parcelaria actual, tolerándose, los usos ganaderos preexistentes-
4. La alteración de cultivos de huerta por cultivos leñosos estará sujeta a autorización municipal previa emisión de Informe por parte de la Dirección Territorial de Agricultura de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, según lo dispuesto en la Orden de de 17 de octubre de 2005, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico

Art. 1.17.- Usos compatibles en la zona de policía.

Previo Informe favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar se podrán admitir, en la zona de policía los siguientes usos:

1. Vertido aguas pluviales.
2. Construcción balsas, muros y vallas.



3. Proyectos Públicos y privados que supongan la realización de actuaciones de Nivelación, movimientos de tierras, nueva urbanización o urbanizaciones posteriores.
4. Instalación colector de aguas pluviales y fecales e instalación de Depósitos reguladores de Tormentas.
5. Construcción camino en zona policía de un cauce público
6. Vertido tierras en zona policía de un cauce público
7. Corta de árboles.

Art. 1.18.- Usos prohibidos.

1. No son admisibles las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar o alterar negativamente el curso de las aguas en los cauces permanentes o temporales, así como en los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación urbanística de los terrenos. Se excluyen de esta prohibición general las obras, construcciones o actuaciones de interés general promovidas o debidamente autorizadas por los órganos competentes autonómico o estatal.
2. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces que no haya sido promovida por el Organismo de cuenca o por la Conselleria competente en materia de medio ambiente, está sujeta a informe favorable vinculante de esta última, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones sectoriales que deberá emitir dicho Organismo de cuenca en virtud de la normativa estatal sobre aguas.
3. En la zona de dominio público hidráulico se conservará la vegetación de ribera originaria, no permitiéndose actuaciones que provoquen su deterioro o regresión. Las excepcionales labores de limpieza o desbroce selectivo motivadas por el riesgo para la seguridad de las personas o los bienes en caso de avenida que no hayan sido promovidas con dicha finalidad por el Organismo de cuenca o por la Consellería competente en materia de Medio Ambiente, requerirán informe favorable de esta última.
4. No se podrá ocupar el dominio público hidráulico ni su zona de servidumbre por instalaciones o construcciones de cualquier tipo, permanentes o temporales, salvo las promovidas o debidamente autorizadas por el organismo de cuenca. Tampoco se permiten en dicho ámbito las actividades extractivas, salvo aquellas debidamente autorizadas a la entrada en vigor del Plan General y en los casos necesarios para obras autorizadas de acondicionamiento, limpieza o protección de los cauces.

No está permitido el vertido sin depurar, directo o indirecto, de aguas residuales de cualquier origen que puedan contaminar los cauces de agua con sus márgenes, la superficie del suelo o el subsuelo con los acuíferos subterráneos.



Sección 5ª. Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Parque Natural de l'Albufera (SNUPE-PNLA)

Art. 1.19.- Régimen jurídico del Parque Natural de l'Albufera.

El suelo correspondiente al ámbito de aplicación de esta zonificación se regulará de conformidad con lo previsto en el Decreto 259/2004, de 19 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de l'Albufera, así como la normativa que sustituye o desarrolle la misma.

Sección 6ª. Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Área de Influencia del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Turia (SNUPE-PNLT)

Art. 1.20.- Régimen jurídico del Parque Natural del Turia (PORNT) de aplicación a las Áreas de Influencia 1 (AR 1)

El suelo correspondiente al ámbito de aplicación de esta zonificación se regulará de conformidad con lo previsto en el Decreto 42/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Turia, así como la normativa que sustituye o desarrolle la misma.

Art. 1.21.- Uso global.

Se considera como uso global el relacionado con la actividad agrícola en el régimen previsto en el art. 42 PORNT.

Art. 1.22.- Usos compatibles.

- a) Uso recreativo-naturalístico: referido a zonas que, por sus características ecológico-ambientales, se recomienda su utilización con fines didácticos, promocionando las actividades naturalísticas y el uso público basado en los recursos naturales, fomentando el respeto hacia el medio en que se basan. El uso recreativo en estos espacios se dirigirá a la realización de actividades de tipo pedagógico y naturalístico, tales como recorridos por itinerarios específicos o la observación de elementos singulares, por lo que únicamente contará con la instalación de equipamiento o servicios imprescindibles para el desarrollo de las actividades previstas.
- b) Uso recreativo extensivo: incluirá un conjunto de espacios que desempeñan una importante función social como lugares de uso recreativo, no necesariamente vinculados a actividades de conservación, estudio, enseñanza o disfrute consciente y regulado de los valores ambientales del futuro Parque Natural. Estos espacios presentan unas condiciones adecuadas para el desarrollo de actividades recreativas por poseer una infraestructura mínima como tales, o bien, reúnen condiciones básicas para desarrollarlas.
- c) Equipamientos e instalaciones vinculadas al uso público: podrán incluirse aquí elementos tales como centros o puntos de información y recepción de visitantes, centros didácticos, senderos, miradores, áreas de estancia y aparcamiento y otros. El Plan Rector de Uso y Gestión del futuro Parque Natural establecerá directrices concretas sobre la ubicación y características de estos equipamientos, que serán



desarrolladas

- d) Infraestructuras energéticas de conformidad con lo previsto en el art. 81 y ss PORNT
- e) Construcciones de carácter institucional o ligadas a la gestión del espacio protegido Funcionamiento, adecuación o remodelación de establecimientos de restauración o alojamiento turístico existentes.
- f) Implantación de nuevas actividades bajo la modalidad de casa rural, establecimientos de restauración y alojamientos turísticos previa autorización de la Consellería competente en materia de medio ambiente sin perjuicio de la preceptiva licencia municipal y de las autorizaciones sectoriales que correspondan, siempre que la actividad se realice mediante rehabilitación, restauración o reconstrucción de edificaciones preexistentes.
- g) Depósitos de agua, dotados de adecuados sistemas de salida para la fauna y conforme a las normas generales de este Plan sobre infraestructuras.
- h) Construcción, modificación de trazado, ampliación, operaciones de explotación y actuaciones de seguridad vial en carreteras, pistas forestales y sendas, conforme a los criterios establecidos en las normas generales.
 - k) Obras e instalaciones de utilidad pública e interés social promovidas o debidamente autorizadas por los órganos competentes.
 - l) Invernaderos, viveros o similares que no lleven anexos dedicados a la explotación comercial y depósitos para riego, casetas para riego por goteo, vinculados a la explotación agrícola de la finca.

Art. 1.23.- Usos Prohibidos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Título II Capítulo Primero del citado Decreto, se declaran expresamente como usos prohibidos los siguientes:

- a) Usos industriales (art. 62.1 PORNT)
- b) Construcciones e Instalaciones de Nueva Planta de carácter comercial o turístico. (Art. 63 PORNT)
- c) Actividades extractivas mineras. (art. 60 PORNT)
- d) Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación.
- e) Apicultura.
- f) Construcción de nuevas instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, incluso extensivas. Esta prohibición afecta, incluso, a las actuaciones sobre edificaciones existentes.
- g) Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas.
- h) Soporte de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, salvo indicadores de carácter institucional.



- i) Tala o descuaje de cualquier especie de porte arbóreo o arbustivo distinta de las especies exóticas que deban ser controladas. Se exceptúan de esta prohibición general las actuaciones necesarias por motivos fitosanitarios o de conservación de la vegetación, así como las vinculadas a los usos permitidos. Todo ello siempre que no exista contradicción con las normas sectoriales aplicables.
- j) Construcción de nuevas cercas y vallados no relacionados directamente con la gestión del Parque Natural.

Sección 7ª. Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Zona Húmeda de Rafalel y Vistabella (SNUPE-ZH)

Art. 1.24.- Ámbito.

Se corresponde con la zonificación prevista en la delimitación de la zona húmeda del mismo nombre efectuada al amparo de la Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril, relativa a las Zonas de Especial Protección de las Aves, la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, así como por el art. 15 de la Ley 11/1994 de 27 de diciembre de Espacios Naturales de la Generalitat Valenciana y por el Catálogo de Zonas Húmedas aprobado por el Consell de Govern Valencià 10 de septiembre de 2002.

Comprenden los terrenos correspondientes a la Marjal de Rafalell i Vistabella, que se definen en los Planos de Ordenación del Plan General.

Art. 1.25.- Usos dominantes.

Se considera como uso dominante el relacionado con la gestión de las zonas húmedas, quedando prohibidos los movimientos de tierras que conlleven cambios en la topografía actual del terreno, salvo si éstos constituyen parte de un proyecto de recuperación de las condiciones naturales de los ecosistemas de marjal aprobado por la Conselleria competente en materia de Medio Ambiente.

La alteración del cultivo de hortalizas en la zona más occidental a cultivos leñosos, estará sujeta a autorización municipal previa emisión de Informe por parte de la Dirección Territorial de Agricultura de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda según lo dispuesto en la Orden de 17 de octubre de 2005, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico.

Art. 1.26.- Usos tolerados.

Se admiten como usos compatibles y tolerados con el uso agrícola las intervenciones relacionadas con usos didácticos y estudios del medio. En este sentido se permite la habilitación de Aulas o Centros de Interpretación de la Naturaleza y de la Marjal. La citada Instalación, exigirá la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, para su tramitación como Estimación de Impacto Ambiental, según lo previsto en el Anexo II del Decreto 162/1990 de la Generalitat Valenciana.



Se habilita la redacción de un Plan Especial para la ordenación y racionalización de espacios y usos en el ámbito de los marjales del municipio, con el alcance máximo permitido por la legislación urbanística.

Art. 1.27.- Usos prohibidos.

- a) Construcciones e instalaciones agrícolas, incluyéndose invernaderos, depósitos para retención de agua, casetas para riego por goteo, quemadores, vinculados todos ellos a la explotación agrícola de la finca.
- b) Construcciones e Instalaciones ganaderas.
- c) Almacenes vinculados a una explotación agrícola.
- d) Viviendas rurales aisladas, vinculadas a explotaciones agrícolas.
- e) Las actividades extractivas y de cantería, areneros, graveras, prospecciones geológicas, arqueológicas, etcétera, salvo expresa autorización otorgada para fines compatibles con la conservación de la zona.
- f) La generación de vertederos o depósitos de materiales.
- g) Las explotaciones de las aguas superficiales o subterráneas o la alteración de los cauces del agua sin las autorizaciones pertinentes.
- h) Toda actuación que cause alteraciones del terreno y no vaya encaminada a la restauración de la zona.
- i) Toda acción que cause directa o indirectamente contaminación de las aguas o que altere su calidad o condiciones de habitabilidad.
- j) La introducción de especies animales o vegetales exóticas atípicas de la zona, sin autorización de Conselleria de Medio Ambiente.
- k) La captura de animales y la recogida o destrucción de sus huevos y nidos, así como la recolección de plantas. Si se tratase de especies protegidas la infracción se considerará muy grave.
- l) La caza y pesca, salvo en los lugares debidamente autorizados y señalizados.
- m) La publicidad exterior o cualquier otra alteración del paisaje, y la colocación de carteles, salvo los precisos para las señalizaciones, sin permiso de la Conselleria de Medio Ambiente.
- n) El vertido o depósito de materias no autorizados por la Conselleria de de Medio Ambiente.
- o) Las molestias causadas a la fauna en momentos de especial vulnerabilidad de la misma (período de cría, reproducción o descanso migratorio).
- p) El sobrevuelo rasante o aterrizaje de aeronaves, salvo los autorizados o realizados por motivos de urgencia manifiesta.
- q) La acampada, la realización de fuegos, la producción de ruidos o emisión de luces.



- r) La introducción, baño y tenencia de animales domésticos en las zonas no autorizadas.
- s) Infraestructuras energéticas tanto aéreas como subterráneas.
- t) Uso Residencial, Terciario e Industrial en cualquiera de sus posibilidades
- u) Aparcamiento (Par).
- v) Elementos de generación de energías renovables.
- w) Instalación de núcleos zoológicos, perreras, residencias caninas y centros de hípica.
- x) Instalaciones de campings o caravaning.
- y) Instalaciones y Vallas publicitarias que desfiguren la armonía del paisaje
- z) Instalaciones relativas a Chatarrerías, desguaces de coches, depósitos de materiales.

**Sección 8ª: Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Huerta
Grado 1 (SNUPE-H1)**

Art. 1.28.- Ámbito.

1. Se incluye en esta categoría de suelo no urbanizable, los sectores de huerta tradicional de elevado valor paisajístico y etnográfico situados al Norte de la ciudad y también los colindantes con el Parque Natural de La Albufera, al sur de la misma, así como aquellos otros de antigua huerta que han sufrido un proceso de transformación significativa a cultivos arbolados que conforme a la estrategia territorial adoptada, se excluyen del proceso de urbanización, tales como:

- a) Norte, alrededor de las pedanías de Rafalell y Vistabella (que además actuará como zona de amortiguación de impactos del “humedal” costero), Mahuella y Tauladella, Benifaraig, Borbotó, Carpesa, Casas de Bárcena y Poble Nou.
- b) Norte, en la pedanía de Massarrotjos y al noroeste de la acequia de Moncada hasta el límite del término municipal con los municipios colindantes, actualmente calificados como Protección Especial para la huerta (PA-1) y Protección Agrícola normal para el secano (PA-2).
- c) Sureste, en el área de la Pedanía de Castellar-El Oliveral que, además actuará como zona de amortiguación de impactos respecto a los espacios naturales de elevado valor ambiental del Parque Natural de La Albufera.
- d) Sur, colindantes con el Parque Natural de la Albufera, y al sur de la misma.
- e) Este, comprensivos de la gran bolsa de suelo en el entorno de la Carrera de San Luis, entre la autopista del El Saler, el Bulevar Sureste, La Fonteta, el trazado de la Línea férrea Valencia-Tarragona.

Se corresponde con las unidades ambientales, dominadas por el cultivo de variedades hortícolas propias de la Huerta de Valencia, con una extensión mínima suficiente para garantizar una explotación racional y económica de la misma y para ejercer la función de un paisaje escénico de calidad con amplia cuenca visual.



Este suelo comprende aquellas áreas en las que el valor del suelo o la actividad agrícola aconsejan mantener las citadas áreas, vinculadas a explotaciones agrícolas, con la vocación de preservar el tipo de terreno y de cultivo incluso manteniendo cultivos intensivos.

La finalidad del régimen de protección es el mantenimiento del uso agrícola evitando la proliferación de viviendas dispersas o la ocupación urbanística innecesaria de estos cultivos.

Comprende aquellas áreas en las que el valor del suelo o la actividad agrícola aconsejan mantener vinculadas directamente a las explotaciones agrícolas y que por el tipo de terreno y de cultivo permiten mantener cultivos intensivos.

Art. 1.29.- Usos dominantes.

Se permiten, en este ámbito, los usos agrícolas y aquellos otros directa o indirectamente relacionados con el proceso de cultivo, entre ellos los correspondientes a las plantaciones de cítricos, hortalizas y arrozales.

Los productos fitosanitarios empleados en la actividad agrícola deberán, en cualquier caso, ser inocuos para la fauna y la flora, atendiendo a la clasificación toxicológica y ecotoxicológica, fundamentalmente sobre las aves y la fauna acuícola.

En la materia específica de técnicas de abonado, el órgano competente sobre espacios naturales protegidos, en colaboración, asimismo, con la Conselleria competente en materia agrícola y con las entidades agrarias, impulsará en el ámbito del PORN la aplicación de la Orden de 29 de marzo de 2000, por la que se aprueba el Código Valenciano de Buenas Prácticas Agrarias, atendiendo a su consideración de territorio vulnerable en virtud de los Decretos 13/2000, de 25 de enero, y 11/2004, de 30 de enero, del Consell, por los que se designan, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, determinados municipios como zonas vulnerables a la contaminación de las aguas por nitratos procedentes de fuentes agrarias.

Art. 1.30.- Usos compatibles.

Se admiten como usos tolerados y compatibles con el dominante, las actividades que a continuación se relacionan:

1. Construcciones e instalaciones agrícolas.

Se permiten en este epígrafe, casas de aperos de labranza, depósitos y casitas para riego por goteo o localidad con una ocupación máxima de 30 m²s.

Así como invernaderos, viveros o similares que no lleven anexos asociados o vinculados a la explotación comercial. Estas actividades destinadas a invernaderos, viveros y similares cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²s) independientes o integradas por diferentes fincas cuya vinculación (agrupación) se hará constar en el registro de la propiedad.



- b) La superficie máxima ocupable se establece en el 10% de la finca o agrupación.
 - c) La altura máxima se limita a tres metros (3 m.).
 - d) Las separaciones mínimas a caminos se establecen en cinco metros (5 m.) y a linderos en dos (2 m.).
 - e) Las instalaciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.
 - f) Los invernaderos deberán construirse con materiales translúcidos y de estructura fácilmente desmontable, no constituyendo en ningún caso una instalación de carácter definitivo.
 - g) Las citadas instalaciones precisarán de la emisión de Informe previo por parte de la Dirección Territorial de Agricultura de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, según lo dispuesto en la Orden de de 17 de octubre de 2005, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico, o normativa que la sustituya.
2. Almacenes vinculados a una explotación agrícola.
- a) Sólo se permiten en fincas de superficie mayor de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) independientes o integradas por diferentes fincas cuya vinculación (agrupación) se hará constar en el registro de la propiedad..
 - b) La superficie máxima ocupable se establece en el 1 % de la finca.
 - c) La edificabilidad máxima se establece en 0,010 m²/m².
 - d) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).
 - e) Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m.).
 - f) Las construcciones se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 120/2006 de 11 de agosto del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje de la Generalitat Valenciana, deberán adjuntar Estudio de Integración paisajística.
 - g) Las citadas instalaciones precisarán de la emisión de Informe previo por parte de la Dirección Territorial de Agricultura de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, según lo dispuesto en la Orden de de 17 de octubre de 2005, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico.
 - h) Quedan prohibidas las actividades que precisen de la utilización de maquinaria o que supongan la manipulación y transformación o envasado de productos.
3. Viviendas rurales aisladas, vinculadas a explotaciones agrícolas.
- a) Sólo se permiten en edificaciones preexistentes y en su condición de elemento perteneciente al paisaje de la huerta objeto de protección y puesta en valor.



- b) La edificabilidad máxima se establece en 0,010 m²/m².
 - c) La altura máxima se limita a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.).
 - d) Las separaciones mínimas a caminos y linderos se establecen en cinco metros (5 m.).
 - e) Las construcciones y las rehabilitaciones o reformas integrales que se realicen en las mismas, se adecuarán al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia. De conformidad con lo dispuesto en el art. 48 del Decreto 120/2006 de 11 de agosto del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje de la Generalitat Valenciana, deberán adjuntar Estudio de Integración paisajística.
 - f) Las citadas instalaciones precisarán de la emisión de Informe previo por parte de la Dirección Territorial de Agricultura de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, según lo dispuesto en la Orden de de 17 de octubre de 2005, por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico.
 - g) Quedan excluidas de la aplicación de las anteriores reglas los elementos integrantes del catálogo de arquitectura rural, remitiéndose el régimen jurídico referente a los usos compatibles, tolerados y prohibidos a la elaboración de un Plan Especial que se apruebe al efecto.
4. Actividades culturales, recreativas, terciarias y de ocio en Alquerías, Barracas y otras edificaciones rurales preexistentes.

En las edificaciones e instalaciones preexistentes a la entrada en vigor del PG, se permitirá el ejercicio de actividades compatibles con la naturaleza agrícola del suelo, previa concesión de la correspondiente comunicación o licencia ambiental según la Ley 2/2006 de 5 de mayo de Prevención y Contaminación Ambiental y el Decreto 127/2006 que aprueba su Reglamento de desarrollo o normativa que la sustituye, tales como las actividades que a continuación se relacionan u otras similares:

- a) Salones de fiesta.
- b) Salones de banquetes.
- c) Establecimientos de restauración que supongan una puesta en valor de los productos de la Huerta en su condición de "Punts de gust".
- d) Hoteles rurales.
- e) Albergues turísticos.
- f) Tiendas de artesanía y productos agrícolas.
- g) Mercadillos, al aire libre o similares.

Las citadas actividades serán únicamente compatibles en edificaciones preexistentes, admitiéndose en ellas, obras de ampliación o modificación que no supongan una ocupación de superficie en planta superior a un 10 % de la existentes ni un aumento de plantas, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, siempre y cuando no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural.



5. Infraestructuras básicas.

Se incluyen en este apartado las instalaciones de telefonía móvil, redes de fibra óptica, redes de gas, líneas eléctricas, redes de saneamiento y agua potable y otros servicios que sea necesario o conveniente ubicar en suelo no urbanizable.

La autorización de la construcción estará condicionada a la valoración positiva que analice la conveniencia, oportunidad y necesaria implantación de la obra declarada en suelo no urbanizable o considerada de utilidad pública o interés social en el medio rural.

Los corredores que en el territorio conforman las infraestructuras viarias y ferroviarias se consideran los lugares más apropiados para la implantación de estos servicios siempre que se resuelva de forma satisfactoria el impacto visual y ambiental. En todo caso, las instalaciones de nueva creación se ejecutarán necesariamente soterradas.

Con el fin de minimizar el impacto ambiental y visual de estas instalaciones, a iniciativa de la administración o de las compañías concesionarias u operadoras de los servicios, se procederá, de conformidad con el art. 38.d) y 75 LUV en relación con el art. 177 ROGTU a la redacción y tramitación de planes especiales de ordenación, sectorial o global, en su condición de corredores de infraestructuras, que tiendan a agrupar las instalaciones de los diferentes operadores de cada servicio y definan la ubicación y características de las instalaciones de cada uno. Será necesario tramitar, de forma paralela, el correspondiente estudio de impacto ambiental que evalúe las consecuencias de la implantación de las instalaciones.

6. Movimientos de tierra, terraplenados y nivelados.

Se permiten los movimientos de tierra, terraplenados y nivelados propios de la actividad agrícola, quedando prohibidos los movimientos de tierras que conlleven cambios en la topografía actual del terreno, salvo si éstos constituyen parte de un proyecto de recuperación de las condiciones naturales de los ecosistemas del ámbito afectado.

7. Usos dotacionales públicos.

Se podrán llevar a cabo obras e instalaciones necesarias para la gestión de bienes de dominio o servicio público así como actividades de utilidad pública o interés social

Art. 1.31.- Usos prohibidos.

No se admitirá la implantación de las siguientes instalaciones:

- a) Residencial (R); salvo las viviendas en edificaciones tradicionales existentes con anterioridad a esta revisión del Plan General y las vinculadas a una explotación agrícola, de conformidad con el epígrafe 1.30.3
- b) Terciario (Ter): excepto en los supuestos previstos en el epígrafe 1.30.4.



- c) Industrial (Ind) en cualquiera de sus posibilidades y salvo lo previsto en la Disposición Transitoria 3ª de estas NNSS.
- d) Aparcamiento (Par), excepto los vinculados a usos dotacionales o a edificaciones preexistentes.
- e) Elementos de generación de energía por procedimientos alternativos, o placas solares, salvo que se encuentren vinculados a una edificación preexistente.
- f) Instalación y centros de hípica.
- g) Instalaciones de campings o caravaning.
- h) Actividades extractivas, cualquiera que sea el carácter y el suelo que afecte a las mismas.
- i) Plantas para el tratamiento, valorización y eliminación de residuos.
- j) Depósitos de contenedores y almacenamiento de cualquier tipo.
- k) Instalaciones y Vallas publicitarias.
- l) Apertura de nuevos caminos, salvo que su necesidad se deduzca de un estudio del territorio o de planeamiento específico.
- m) Instalaciones relativas a Chatarrerías, desguaces de coches, depósitos de materiales.

**Sección 9ª: Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Huerta
Grado 2/ Áreas de Reserva Dotacional (SNUPE-H2/ARD)**

Art. 1.32.- Ámbito.

1. Se incluye dentro de esta categoría los sectores de antigua huerta que han sido invadidos por zonas urbanas o por infraestructuras, lo cual produce una fragmentación de los cultivos y una disminución de su valor paisajístico y etnográfico, tales como los situados al sur, comprendidos entre Sociópolis, el sector de Faitanar y entre la Autovía de Torrent, la V-30, La Torre y los términos municipales de Alfafar y Paiporta, así como los situados en la partida de Castellar, entre el núcleo urbano consolidado, la V-31 y la variante de circunvalación Sur de El Oliveral, para los que se propone la calificación especial como área de reserva con destino a usos dotacionales privados o públicos (SNUPE-ARD).
2. La implantación de tales usos requerir la previa formulación, tramitación y aprobación de un Plan Especial que garantice una adecuada ordenación de la respectiva Área de reserva dotacional, preservando y/o regenerando la estructura territorial de la zona, así como la adecuada localización e integración paisajística y visual de las dotaciones, infraestructuras, recorridos, etc. que se pretenda implantar, sin perjuicio de que cada actuación deba ser objeto en su caso del correspondiente Estudio de Integración Paisajística, de conformidad con lo dispuesto en la correspondiente normativa sectorial
3. Se distinguen cuatro sectores o subámbitos



- a) Área de reserva dotacional (ARD-1), situada al Suroeste del termino municipal, partida de Faitanar entre la Autovía de Torrent, la V-3 0 y el acceso ferroviario de la línea del AVE.
- b) Area de reserva dotacional (ARD-2), situada al Suroeste del término municipal, partida de Faitanar y La Torre entre el nuevo acceso sur; la V-30, Sociópolis y limite con el término municipal de Paiporta.
- c) Área de reserva dotacional (ARD-3), situada al Sur del término municipal, desde la variante de La Torre, al sur del núcleo urbano consolidado, y el límite con el termino municipal de Alfafar.
- d) Área de reserva dotacional (ARD-4), situada al Sur del término municipal, partida de Castellar entre el núcleo urbano consolidado, la carretera V-31 y la variante de circunvalación Sur de El Oliveral,

Art. 1.33.- Régimen urbanístico.

1. Mediante Plan Especial podrá habilitarse la construcción de equipamientos, públicos o privados, de carácter cultural-científico, educativo, sanitario, religioso o asistencial, así como de carácter deportivo con excepción de campos de golf, frontones, deportes motorizados y pabellones no incluidos dentro de un conjunto, siempre que presenten un alto valor estratégico para el área metropolitana, sean de interés público o social y que, por su carácter singular, características tipomorfológicas y requerimiento de gran superficie disponible, su localización resulte mas adecuada efectuarse en este tipo de suelo

2. Las condiciones de implantación de estos usos, serán las siguientes:

- a) El ámbito de ordenación objeto de Plan Especial comprenderá, en el caso de las ARDs 1, 2 y 4, la totalidad de la superficie del sector o subámbito y, en el caso de la ARD-3 su superficie no podrá ser inferior a 15 hectáreas
- b) La superficie de la parcela, pública o privada, en la que se pretenda implantar la dotación propuesta no podrá ser superior al 30% de la superficie integrante del ámbito de ordenación del Plan Especial.
- c) El resto del ámbito de ordenación del Plan Especial no afecto a la dotación, deberá dedicarse a la explotación rural y efectiva de la huerta tradicional, con la finalidad de constituir un Espacio Natural Protegido¹ (ENP), una Huerta Metropolitana Periurbana (HMP) o una Huerta Urbana (HU)², vinculada su gestión a la actuación dotacional pública o privada. Reglamentariamente se determinarán las condiciones de gestión, mantenimiento y uso efectivo de la misma. Es decir, la parcela pública o privada, en la que se pretenda implantar la dotación propuesta, debe estar vinculada a una superficie adicional integrada por el resto del ámbito de ordenación del Plan Especial destinada a la conservación y/o restauración de los cultivos de huerta.

¹ Modelo de protección de la huerta, apartado 6.3 Régimen de usos. Plan de Acción Territorial de la Huerta.

² Apartado 7.7. Modelo de uso público de huerta. Creación de huertos urbanos. Plan de Acción Territorial de la Huerta.



- d) Para los usos dotacionales de carácter cultural-científico, educativo, sanitario, religioso o asistencial, se establece una ocupación máxima en planta del conjunto de las edificaciones e instalaciones de un 30% y con una edificabilidad máxima de 0,4m²t/m²t, ambos parámetros referidos a la superficie de la parcela dotacional, con un máximo de 3 plantas (PB + 2) equivalentes a una altura de cornisa de 12 metros.
- e) Para los usos dotacionales de carácter deportivo, se establece una ocupación máxima en planta del 15% para las edificaciones y del 40% para el conjunto de las instalaciones deportivas al aire libre con una edificabilidad neta cerrada máxima de 0,25 m²t/m²s, ambas sobre la superficie de la parcela dotacional, y una altura máxima de 9 m. (PB + 1) y excepcional de 12 metros para pabellones o elementos singulares.

3. En tanto no se formule el oportuno Plan Especial que permita la implantación de los correspondientes usos públicos o privados autorizados, el régimen urbanístico aplicable a los terrenos incluidos en estos sectores será el mismo que el del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Huerta Grado 1 (SNUPE-H1).

4. La aprobación definitiva del Plan Especial llevará implícita, a efectos expropiatorios, la declaración de interés público e interés social y la necesidad de ocupación de los terrenos que el plan especial califique como dotacionales, así como de la necesaria para la implantación y conexión de los servicios urbanísticos.

En el supuesto de que el plan especial aprobado fuera de iniciativa particular, el promotor, respecto de aquellos terrenos que no sean de su propiedad, gozará de la condición beneficiario de la expropiación.

5. La implantación y conexión de los servicios urbanísticos que resulten necesarios para el adecuado funcionamiento de la dotación deberá quedar resuelta y comprometida con cargo a la actuación.,

TITULO SEGUNDO: CALIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO.

Capítulo Primero: Concepto y Clasificación de los usos

Artículo 2.1.- Zonas primarias de ordenación.

1. A través de la presente revisión, el término municipal de Valencia queda dividido en zonas diferenciadas por razón de su uso global o dominante, entendiéndose por tal, el mayoritario o el que defina su función urbana en relación con el conjunto del territorio.

Las zonas de ordenación son independientes de las clases de suelo. En tanto que las primeras constituyen ámbitos homogéneos sobre los que se regulan las condiciones físicas en que debe producirse la evolución de la ciudad y su territorio, las segundas son ámbitos de naturaleza jurídica en los que implícitamente se atribuye a los propietarios y a la administración un conjunto de derechos y deberes y unas pautas a las que deben sujetarse para su consecución.



2. Estas zonas primarias, en razón del uso responden a las siguientes categorías básicas:
 - a) En suelo urbano y urbanizable
 - Uso Residencial: múltiple (Rm) o unitario (Ru)
 - Uso Terciario (Ter)
 - Uso industrial y/o de almacenaje (Ind/Alm)
 - b) En suelo no urbanizable las enunciadas en el artículo 1.4 de las presentes normas.
 - c) En cualquier clase de suelo, los diferentes elementos de la Red Primaria constituyen, por sí mismos, su propia Zona de ordenación urbanística.
3. Dentro de cada zona primaria que responde a un mismo uso global, se establecen zonas y subzonas de ordenación pormenorizada que se corresponden con las desarrolladas en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas del actual PGOU de 1988, que se mantienen vigentes (sin perjuicio de las modificaciones puntuales introducidas posteriormente hasta la fecha), dada su condición de ordenación pormenorizada y en la medida que no se opongan a lo previsto en el presente texto.

Artículo 2.2.- Calificación de suelo y Zona de Ordenación Urbanística.

1. A los efectos establecidos en las presentes Normas se llama calificación del suelo a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio. La calificación del suelo pormenorizado expresa, además, el destino público o privado del suelo.
2. Se denomina Zona de Ordenación Urbanística pormenorizada al conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan. Ello sin perjuicio de que, dentro de una misma zona se establezcan subzonas en las que, participando de unas normas comunes, se incorporen ciertas determinaciones, en atención al ámbito territorial en que se encuentra, a fin de adaptar más fielmente la normativa a la realidad urbanística de Valencia.
3. El alcance de las presentes normas (limitado a la ordenación estructural), en cuanto al contenido de las zonas de ordenación pormenorizada, es diferente en función de la clase de suelo. Así se diferencian:
 - a) En el suelo urbano y al urbanizable con ordenación pormenorizada, son de aplicación las normas del actual PGOU de 1988, sus modificaciones puntuales y las normas de los planes de desarrollo.
 - b) Y para el suelo urbanizable de nueva creación, las normas urbanísticas y las fichas de planeamiento de la revisión simplificada determinan el uso global, el compatible y el prohibido, la tipología dominante, remitiéndose la concreción de los parámetros de la edificación, la asignación pormenorizada de usos y la disposición de las dotaciones públicas al planeamiento parcial que lo desarrolle.



Artículo 2.3.- Clases de uso de suelo

1. En función de su adecuación y compatibilidad en las distintas Zonas de Ordenación Urbanística, los usos se clasifican en:
 - a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
 - b) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento en una zona determinada.
 - c) Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona
 - d) Uso complementario o exigible: es aquel que, en virtud de las determinaciones del propio plan, deba necesariamente acompañar al uso global o al uso permitido, en la proporción que se establezca respecto a ellos.
 - e) Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado.
2. Para cada zona se determina el uso dominante y la relación de usos compatibles e incompatibles cuyo ejercicio está permitido en la misma.
3. En las presentes Normas así como en las normas urbanísticas del planeamiento vigente, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental de la Comunidad Valenciana y Decreto que lo desarrolla. Igualmente serán de aplicación la legislación vigente en materia de espectáculos públicos (Ley 4/03 de 26 de Febrero).

Artículo 2.4.- Uso residencial (R).

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.
2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:
 - a) Uso Residencial unitario (**Ru**) \equiv Unifamiliar (**Run**)³: en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.
 - b) Uso Residencial Múltiple (**Rm**) \equiv Plurifamiliar (**Rpf**) en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.
 - c) Uso Residencial Comunitario (**Rc**) \equiv Comunitario (**Rcm**): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, etc.

³ El símbolo \equiv expresa equivalencia con los conceptos expresados por el Plan General de 1988



Artículo 2.5.- Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

1. Uso Comercial (**Tco**): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Uso Comercial compatible con la vivienda (**Tco.1**):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas distinguiéndose, a su vez, las siguientes categorías:

- Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m² (**Tco.1a**).
- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m². Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros (**Tco.1b**).
- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 2.000 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 25 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 12 metros cada una de ellas (**Tco.1c**).

b) Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (**Tco.2**):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, no calificadas y aquellas calificadas que, por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican, se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas. Estas actividades, en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial de superficie construida inferior a 12.000 m² de techo. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 40 metros.

c) Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (**Tco.3**):

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total construida de uso comercial superior a 12.000 m² de techo. Todo ello siempre y cuando si dichas actividades comerciales



estuvieren calificadas no tuvieren la consideración de incompatibles con el medio urbano que expresamente se recoja en las Ordenanzas municipales específicas. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 40 metros.

Con objeto de regular la implantación de nuevos comercios alimentarios Tco.1b,

Tco.1c, Tco.2 y Tco.3, podrán redactarse Planes Especiales u Ordenanzas específicas con el fin de establecer las condiciones exigibles para asegurar la ausencia de impactos negativos en el entorno urbano como consecuencia de los efectos aditivos que se pudieren producir respecto de instalaciones pertenecientes a la misma o distinta categoría.

2. Uso Hotelero (**Tho**): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:
 - a) Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera (**Tho.1**).
 - b) Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (**Tho.2**).
3. Uso de Oficinas (**Tof**): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado, distinguiéndose los siguientes:
 - a) Despachos profesionales domésticos (**Tof.1**): el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
 - b) Locales de oficina (**Tof.2**).
4. Uso Recreativo (**Tre**): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

 - a) Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (**Tre.1**).
 - b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12,50 metros (**Tre.2**).



- c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (**Tre.3**).
 - d) Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12,50 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (**Tre.4**).
5. Se podrán desarrollar Planes Especiales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

Artículo 2.6.- Uso Industrial (Ind).

- 1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.
- 2. Se distinguen los siguientes usos industriales:
 - a) **Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1):**
Comprende aquellas actividades industriales no *calificadas* y aquellas *calificadas* que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.
 - b) **Uso Industrial enclavado en Zonas no Residenciales (Ind.2):**
Comprende aquellas actividades industriales calificadas que, por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.
 - c) **Uso Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén (Ind.3):**
Comprende aquellas actividades industriales calificadas que, por no considerarse incompatibles con el medio urbano, se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Artículo 2.7.- Uso Almacén (Alm).

- 1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.
- 2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:
 - a) **Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1):**
Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no *calificadas* y aquellas *calificadas* que por no considerarse incompatibles con las



viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas. Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 120 m² (**Alm.1a**).
 - Con superficie total mayor de 120 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 8 metros (**Alm.1b**).
 - Con superficie total mayor de 600 m² y no superior a 1.600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (**Alm.1c**).
- b) **Uso Almacén enclavado en Zonas no residenciales (Alm.2):**
Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje *calificadas* que por no considerarse incompatibles con las Zonas de uso no residencial en las que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.
- c) **Uso Almacén limitado a zonas de uso Dominante Industrial y Almacén (Alm.3):**
Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje *calificadas* que por no considerarse incompatibles con el medio urbano se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Artículo 2.8.- Uso Dotacional (D).

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

1. Uso de Comunicaciones (Dcm):

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

2. Uso de Espacios libres (Del):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

3. Uso de Equipamiento comunitario:

- a) **Uso Educativo (Ded):** comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles
- b) **Uso Deportivo (Dep):** comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.



- c) Uso Socio-cultural (**Dsc**): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditorios, centros de investigación, etc., Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.
 - d) Uso Sanitario (**Dsa**): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.
 - e) Uso Asistencial (**Das**): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.
 - f) Uso Administrativo (**Dad**): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.
 - g) Uso de Abastecimiento (**Dab**): comprende las actividades que, constituyendo un uso público o colectivo, se realizan en mercados de abastos, mataderos y mercados de barrio destinadas a la provisión de productos de alimentación.
 - h) Uso Religioso (**Dre**): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.
 - i) i) Uso de Servicio Urbano (**Dsr**): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, etc., los servicios de limpieza de la vía pública, etc.
 - j) Uso de Cementerio (**Dce**): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.
4. Uso de Infraestructuras (**Din**): Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:
- a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (**Din.1**).
 - b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (**Din.2**).
 - c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (**Din.3**).



- d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (**Din.4**).
 - e) Servicios centrales de telecomunicaciones (**Din.5**).
 - f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (**Din.6**).
 - g) Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (**Din.7**).
 - h) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales y lechos de lagos o lagunas que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o Norma equivalente) (**Din.8**).
5. Uso de Defensa y fuerzas de seguridad (**Ddf**):
- Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal.

Artículo 2.9.- Uso de Aparcamiento (Par).

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.
2. Se distinguen los siguientes:
 - a) Aparcamiento para *uso público* o *privado*, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (**Par.1**):
 - Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (**Par.1a**)
 - Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y bajo las vías y espacios libres públicos. (**Par.1b**).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela (**Par.1c**).
 - En edificio de uso exclusivo (**Par.1d**).
 - c) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (**Par.2**).

Artículo 2.10.- Resumen de los usos.

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función.

Alm. Almacén.

Alm.1 Almacén compatible con la vivienda:

- Alm.1a superficie no superior a 120 m².
- Alm.1b superficie mayor de 120 m² y no superior a 600 m².
- Alm.1c superficie mayor de 600 m² y no superior a 1.600 m².

Alm.2 Almacén enclavado en zonas no residenciales.



Alm.3 Almacén limitado a zonas cuyo uso dominante sea industrial o almacén.

D. Dotacional.

Dab Abastecimiento.

Dad Administrativo.

Das Asistencial.

Dce Cementerio.

Dcm Comunicaciones.

Ddf Defensa y fuerzas de seguridad.

Ded Educativo.

Del Espacio libre.

Dep Deportivo.

Din Infraestructuras:

- Din.1 Captación y depuración de agua.
- Din.2 Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.
- Din.3 Estaciones depuradoras de aguas residuales.
- Din.4 Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
- Din.5 Servicios centrales de telecomunicaciones.
- Din.6 Estaciones de servicio de carburantes.
- Din.7 Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos.
- Din.8 Dominio público hidráulico.

Dre Religioso.

Dsa Sanitario.

Dsc Socio-cultural.

Dsr Servicio urbano.

Ind. Industrial.

- Ind.1 Industrial compatible con la vivienda.
- Ind.2 Industrial enclavado en zonas no residenciales.
- Ind.3 Industrial limitado a zonas de uso dominante industrial o almacén.

Par. Aparcamiento.

Par.1 Aparcamiento para uso público o privado.



Par.1a En Planta baja, semisótano o sótano.

Par.1b Bajo espacios libres privados o públicos.

- Par.1c Al aire libre.
- Par.1d En edificio de uso exclusivo.
- Par.2 Aparcamiento vehículos de transporte.

R .Residencial.

Rc Residencial comunitario.

Rm Residencial múltiple.

Ru Residencial unifamiliar.

T .Terciario.

Tco Comercial:

Tco.1 Comercial compatible con la vivienda.

- Tco.1a Superficie de venta no superior a 200 m2.
- Tco.1b Superficie de venta mayor de 200 m2 y no superior a 800 m2.
- Tco.1c Superficie de venta mayor de 800 m2 y no superior a 2.000 m2.

Tco.2 Comercial enclavado en zonas no residenciales.

Tco.3 Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario.

Tho Hotelero:

Tho.1 Hoteles, hostales, pensiones.

Tho.2 Campamentos.

Tof Oficinas:

Tof.1 Despachos profesionales domésticos.

Tof.2 Locales de oficinas.

Tre Recreativo:

Tre.1 Aforo no superior a 300 personas.

Tre.2 Aforo mayor de 300 y no superior a 700 personas.

Tre.3 Aforo mayor de 700 y no superior a 500 personas.

Tre.4 Aforo mayor de 1.500 personas.



Capítulo Segundo: Zonas de Ordenación urbanística en suelo urbano

Artículo 2.11.- Identificación de las Zonas.

1. Por razón del uso, sistema de ordenación y del tipo edificatorio dominante el suelo urbano queda estructurado en las siguientes zonas:

Con Uso global o dominante

- Con Uso global o dominante Residencial Múltiple (**Rm**) ≡ Plurifamiliar (Rpf). Alineación de calle y Manzana compacta.
 - Conjunto Histórico Protegido Antiguo recinto amurallado “Ciutat Vella”, (CHP-CV)
 - Conjunto Histórico Protegido Núcleo originario del Ensanche de “El Cabanyal-Canyamelar” (CHP-EC)
- Con Uso global o dominante Residencial Múltiple (**Rm**) ≡ Plurifamiliar (Rpf). Alineación de calle y Manzana cerrada
 - Conjunto Histórico Protegido: “Primer Ensanche” (CHP-PE)
 - Ensanche (ENS-1)
 - Ensanche protegido (ENS-2)
- Con Uso global o dominante Residencial Múltiple (**Rm**) ≡ Plurifamiliar (Rpf) o Uso mixto Residencial múltiple-terciario (**Rm/Ter**). Edificación Aislada. Bloque exento o manzana abierta o semiabierta
 - Edificación Abierta (EDA)
- Con uso global o dominante Residencial unitario (**Ru**) ≡ Unifamiliar (Run)) Manzana compacta o cerrada o Bloque exento o Bloque adosado
 - Vivienda Unifamiliar (UFA)
- Con uso global o dominante Residencial Múltiple (Rm) ≡ Plurifamiliar (Rpf) o Unitario (Ru) ≡ Unifamiliar (Run).Alineación de calle y Manzana Compacta o Cerrada o bloque adosado.
 - Zona de Poblats y Pobles del Nord, del Sud y de L´ Oest.
 - Núcleos Históricos Tradicionales (NHT) y Asentamientos rurales históricos (ARH)
- Con Uso Global Dominante terciario (Ter) ≡ Bloque exento o por volumen específico.
 - Terciario (TER)
- Con uso global o dominante Industrial-Almacenaje (Ind/Alm). Bloque exento o por volumen específico.



- Industrias y Almacenes (IND/ALM)

Sección Primera: Zona de Conjuntos Históricos Protegidos (CHP).

Artículo 2.12.- Ámbitos.

1. La Zona de Conjuntos Históricos protegidos (CHP) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas de Ordenación Urbanística.
2. Abarca aquellas áreas que han servido de origen a la formación de núcleos urbanos de carácter histórico tales como el Área Central: Recinto amurallado “Ciutat Vella” y Primer Ensanche, y el Ensanche de “El Cabanyal-Canyamelar”), declarados Bienes de Interés Cultural (BICs) por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano
3. Se diferencian las siguientes subzonas:
 - a) Recinto amurallado “Ciutat Vella”, (CHP-CV) delimitado por la calle Guillen de Castro, Paseo de la Pechina, calle Blanquerías, calle Conde Trenor, calle Pintor López, Paseo de la Ciudadela, calle Justicia, Plaza Porta de la Mar, calle Colon, calle Xàtiva y calle Guillen de Castro (línea quebrada que sigue el linde de fondo de las parcelas recayentes al paramento opuesto de estas tres últimas calles)
 - b) Primer Ensanche (CHP-.PE), a su vez, constituido por dos áreas diferenciadas:
 - b.1) Ensanche “Colón-Gran Vía Marques del Turia” delimitado por la calle Colón, Plaza Porta de la Mar, calle Justicia, Puente de la Exposición, Paseo de la Alameda, Plaza de Zaragoza, Puente de Aragón, Gran Vía Marques del Turia, Gran Vía de Germanías (línea quebrada que sigue el linde de fondo de las parcelas recayentes a ambas grandes vías), calle Alicante, calle Xàtiva hasta la calle Colon (línea quebrada que sigue el linde de fondo de las parcelas recayentes a la misma, coincidente con la delimitación de la subzona CHP-1: Ciutat Vella)
 - b.2) Ensanche “Guillen de Castro-Gran Vía Fernando El Católico” (área que se corresponde con los denominados ensanche de Convento Jerusalén, Padre Jofré y Quart) delimitado por la calles Xàtiva, Guillen de Castro (línea quebrada que sigue el linde de fondo de las parcelas recayentes a ambas calles, coincidente con la delimitación de la subzona CHP-1: Ciutat Vella), Paseo de la Pechina, Gran Vía Fernando el Católico, Plaza de España, Gran Vía Ramón y Cajal, calle Vives Liern y calle Bailen hasta calle Xàtiva.
 - c) Núcleo originario del Ensanche de “El Cabanyal-Canyamelar” (CHP-EC), delimitado por las calles, Escalante, Remonta, Reina, Dr. Lluch, Mariano Cuber, Padre Luis Navarro, Francisco Cubells, y Escalante.



Artículo 2.13.- Subzona "Ciutat Vella" (CHP-CV)

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial múltiple (Rm), con destino a viviendas cuya agrupación dará lugar a un edificio de uso exclusivo residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas incluida la baja o por encima de ésta (plantas de piso) se destinan a viviendas y el tipo edificatorio dominante manzana cerrada compacta
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - a.1) Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c) si se destinan a la venta de productos alimentarios. Edificios comerciales (Tco.2) salvo que se sitúen en enclaves expresamente recogidos por el planeamiento en esta Zona;- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - a.2) Campamentos (Tho.2).
 - a.3) Locales de oficinas (Tof.2) si se ubicaren en áreas en las que expresamente se estableciere limitación de usos terciarios mediante Plan Especial.
 - a.4) Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes:
 - b.1) Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - c) Dotacionales:
 - c.1) Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce),
 - c.2) Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento;
 - c.3) Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
 - d) Aparcamientos:
 - d.1) Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso global o dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
4. El régimen de usos permitidos dentro del uso global y dominante Residencial



múltiple (Rm) de esta Subzona, sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas, estará sujeto a las condiciones de compatibilidad que se establecen en las Ordenanzas particulares de las Zonas de Calificación urbanística: Subzona Ciutat Vella (CHP-1), contenidas en el Título Sexto de las normas del PGOU de 1988, relativas a la ordenación pormenorizada.

5. Asimismo, serán de aplicación en esta Subzona las condiciones especiales y determinaciones urbanísticas establecidas, respectivamente, por los cinco Planes Especiales de Protección actualmente vigentes

Artículo 2.14.- Subzona "Primer Ensanche"(CHP- PE)

1. El uso global o dominante de estas zona es el Residencial múltiple (Rm) con destino a viviendas cuya agrupación dará lugar a un edificio de uso exclusivo residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas incluida la baja o por encima de ésta (plantas de piso) se destinan a viviendas y el tipo edificatorio dominante manzana cerrada con patio interior.
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - a.1) Edificios comerciales Tco.2 si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
 - a.2) Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - a.3) Campamentos (Tho.2).
 - a.4) Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes: Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - c) Dotacionales:
 - c.1) Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce),
 - c.2) Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el Plan,
 - c.3) Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
 - d) Aparcamientos: Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan



limitaciones específicas.

4. El régimen de usos permitidos dentro del uso global y dominante Residencial múltiple (Rm) de esta Subzona, sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas, estará sujeto a las condiciones de compatibilidad que se establecen en las Ordenanzas particulares de las Zonas de Calificación urbanística: Subzona Ensanche Protegido (ENS-2), contenidas en el Título Sexto de las normas del PGOU de 1988, relativas a la ordenación pormenorizada.
5. Para el área de ensanche “Colón-Gran Vía Marques del Turia” serán de aplicación las condiciones especiales y determinaciones urbanísticas establecidas por el correspondiente Plan Especial de Protección (PEP-1), actualmente vigente.
6. Para el área de ensanche “Guillen de Castro-Gran Vía Fernando El Católico”y, en desarrollo de las previsiones de la presente Revisión del Plan General, se redactará el correspondiente Plan Especial de Protección (PEP-3) cuyos límites podrán reajustarse, previa justificación, en el momento de la redacción de los mismos. Los objetivos de dicho Plan serán los siguientes:
 - Protección del patrimonio edificado, así como de los elementos urbanos más importantes y singulares, con formación y, si procede, revisión de catálogos, niveles y tipos de protección.
 - Incorporación y modificación de equipamientos.
 - Análisis y propuestas de ordenación viaria y aparcamientos para residentes.

Con carácter transitorio hasta la aprobación del mismo, las edificaciones se ajustarán a las condiciones generales y particulares que se exigen respectivamente, en los Títulos Quinto “Ordenanzas Generales de la Edificación” y Sexto “Ordenanzas particulares de las Zonas de Ordenación urbanística: Subzona “Ensanche Protegido” (ENS-2), Título Sexto de las Normas del PGOU referidas a la Ordenación pormenorizada.

Artículo 2.15: Subzona “Núcleo originario del Ensanche de El Cabanyal-Canyamelar” (CHP-EC).

1. El uso global o dominante de estas zona es el Residencial múltiple (Rm), con destino a viviendas cuya agrupación dará lugar a un edificio de uso exclusivo residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas incluida la baja o por encima de ésta (plantas de piso) se destinan a viviendas y el tipo edificatorio dominante manzana cerrada compacta.
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - a.1) Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c) si se destinan a la venta de productos alimentarios.



- a.2) Edificios comerciales (Tco.2) salvo que se sitúen en enclaves expresamente recogidos por el planeamiento en esta Zona;
 - a.3) Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3). Campamentos (Tho.2).
 - a.4) Locales de oficinas (Tof.2) si se ubicaren en áreas en las que expresamente se estableciere limitación de usos terciarios mediante Plan Especial.
 - a.5) Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes: Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - c) Dotacionales:
 - c.1) Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce),
 - c.2) Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento;
 - c.3) Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
 - d) Aparcamientos: Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
4. El régimen de usos permitidos dentro del uso global y dominante, sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas, estará sujeto a las condiciones de compatibilidad que se establecen en las Ordenanzas particulares de las Zonas de Calificación urbanística: Subzona Grao-Cabanyal (CHP-2) contenidas en el Título Sexto de las normas del PGOU de 1988, relativas a la ordenación pormenorizada.
5. Serán de aplicación en esta subzona las condiciones especiales y determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de El Cabanyal-Canyamelar, actualmente vigente.

Sección Segunda: Zona de Ensanche (ENS)

Artículo 2.16.- Identificación, usos y determinaciones.

- 1. La Zona de Ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas de Ordenación Urbanística.



2. Se diferencian las siguientes subzonas:
 - ENS-1. Ensanche.
 - ENS-2. Ensanche protegido
3. La subzona ENS-2 “Ensanche protegido” se corresponde con el ensanche conformado entre la Gran Vía Marques del Turia y la Avenida Peris y Valero que incluye, a su vez los denominados Ensanches de “Mora” y de “Russafa, delimitada por la Gran Vía Marques del Turia (línea quebrada que sigue el linde de fondo de las parcelas recayentes a la misma, coincidente con la delimitación de la subzona CHP-2: “Primer Ensanche”), calle Jacinto Benavente, Avenida. Peris y Valero, Plaza Manuel Sanchos Guarner, calle Filipinas, calle Gibraltar, Gran Vía Germanías (línea quebrada que sigue el linde de fondo de las parcelas recayentes a la misma, coincidente con la delimitación de la subzona CHP-PE: “Primer Ensanche”) hasta Gran Vía del Marques del Turia.
4. El uso global o dominante de estas zona es el Residencial múltiple (Rm) con destino a viviendas cuya agrupación dará lugar a un edificio de uso exclusivo residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas incluida la baja o por encima de ésta (plantas de piso) se destinan a viviendas y el tipo edificatorio dominante manzana cerrada con patio interior o semiabierta
5. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - a.1) Edificios comerciales Tco.2 si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
 - a.2) Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - a.3) Campamentos (Tho.2).
 - a.4) Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes: Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - c) Dotacionales:
 - c.1) Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce),
 - c.2) Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el Plan,
 - c.3) Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
 - d) Aparcamientos: Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.



- 6 Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 5 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
7. El régimen de usos permitidos dentro del uso global y dominante Residencial de cada una de ésta Zona, sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas, estará sujeto a las condiciones de compatibilidad que se establecen en las Ordenanzas particulares de las Zonas de Calificación urbanística: Subzona Ensanche Protegido (ENS-2), contenidas en el Título Sexto de las normas del PGOU de 1988, relativas a la ordenación pormenorizada.
8. Serán de aplicación en la subzona de Ensanche protegido (ENS-2) “Gran Vía Marques del Turia-Avenida Peris y Valero”, las condiciones especiales y determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan Especial del Ensanche de Ruzafa-Sud Gran Vía (PEP-2), aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 27 de noviembre de 2006.

Sección Tercera: Zona de Edificación Abierta (EDA)

Artículo 2.17.- Identificación, usos y determinaciones.

1. La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas de Ordenación Urbanística.
2. El uso global o dominante de estas zona es el Residencial múltiple (Rm) o Uso mixto Residencial múltiple-terciario (Rm/Ter), con destino a viviendas cuya agrupación dará lugar a un edificio de uso exclusivo residencial o terciario según los casos entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas incluida la baja o por encima de ésta (plantas de piso) se destinan a viviendas o a usos terciarios (o mixtos) y el tipo edificatorio dominante Bloque exento o manzana abierta.
3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - a.1) Edificios comerciales (Tco.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
 - a.2) Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - a.3) Campamentos (Tho.2).
 - a.4) Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4), salvo que se propongan en bloques o manzanas completas previo Estudio de Detalle que, además de cumplir las condiciones que se establecen en las Ordenanzas particulares de las Zonas de Calificación urbanística: Zona de Edificación abierta (EDA),



contenidas en el Título Sexto de las normas del PGOU de 1988, relativas a la ordenación pormenorizada, deberá justificar expresamente la dotación de plazas de aparcamiento que se establece en la Ordenanza municipal correspondiente.

- b) Industriales y almacenes: Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - c) Dotacionales:
 - c.1) Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados mercados de abastos y mataderos, cementerios (Dce),
 - c.2) Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
 - d) Aparcamientos: Locales de aparcamiento expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.
5. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
6. El régimen de usos permitidos dentro del uso global y dominante Residencial de cada una de ésta Zona, sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas, estará sujeto a las condiciones de compatibilidad que se establecen en las Ordenanzas particulares de las Zonas de Calificación urbanística: Zona de Edificación abierta (EDA), contenidas en el Título Sexto de las normas del PGOU de 1988, relativas a la ordenación pormenorizada.

Sección Cuarta: Zona de Vivienda Unifamiliar (UFA)

Artículo 2.18.- Identificación, usos y determinaciones

1. La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas de Ordenación Urbanística.
2. Se diferencian las siguientes subzonas:
 - UFA-1. Vivienda unifamiliar agrupada del tipo "Cases de Poble".
 - UFA-2. Vivienda unifamiliar en hilera.
 - UFA-3. Vivienda unifamiliar aislada.
3. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unitario (Ru), con destino a viviendas agrupadas, adosadas o aisladas, que darán lugar a uno o varios edificios de uso exclusivo residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas incluida la baja o por encima de ésta (plantas de piso) se destinan a viviendas y



el tipo edificatorio manzana compacta, cerrada o abierta con bloque adosado o aislado

4. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - a.1) Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías b y c (Tco.1b; Tco.1c).
 - a.2) Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
 - a.3) Campamentos (Tho.2).
 - a.4) Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes:
 - b.1) Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).
 - b.2) Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a y los Alm.1b hasta 250 m² de superficie.
 - c) Dotacionales:
 - c.1) Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab),
 - c.2) Cementerio (Dce),
 - c.3) Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e
 - c.4) Infraestructuras (Din).
 - d) Aparcamientos: Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
5. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 4 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
6. El régimen de usos permitidos dentro del uso global y dominante Residencial de cada una de ésta Zona, sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas, estará sujeto a las condiciones de compatibilidad que se establecen en las Ordenanzas particulares de las Zonas de Calificación urbanística: Zona de Vivienda unifamiliar (UFA), contenidas en el Título Sexto de las normas del PGOU de 1988, relativas a la ordenación pormenorizada.



Sección Quinta: Zona de Poblats y Pobles del Nord, del Sud y de l'Oest (POB)

Artículo 2.19.- Identificación, usos y determinaciones

1. La Zona de Pobles y Poblats del Nord, del Sud y de l'Oest está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas de Ordenación Urbanística, que se corresponden con los actuales núcleos urbanos de las distintas pedanías sitas al Norte, al Sur y al Oeste del área central de la ciudad, que se han conformado a partir de la ampliación de sus primitivos asentamientos rurales.
2. Se diferencian las siguientes subzonas: Massarrotjos, Casas de Brcena, Benifaraig Borbot, Carpesa, Poble Nou, Benimamet, Campanar, Cabanyal, Patraix, Castellar, El Oliveral, La Torrey El Palmar.
3. El uso global o dominante de esta zona es el de Residencial múltiple (Rm) o unitario (Ru) con destino a viviendas, cuya agrupación dará lugar a un edificio de uso exclusivo residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas incluida la baja o por encima de ésta (plantas de piso) se destinan a viviendas y el tipo edificatorio manzana compacta o cerrada o Bloque adosado, según los casos.
4. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - a.1) Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría (Tco.1c) si se destinan a la venta de productos alimentarios.
 - a.2) Edificios comerciales (Tco.2) salvo que se sitúen en enclaves expresamente recogidos por el planeamiento en esta Zona
 - a.3) Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - a.4) Campamentos (Tho.2).
 - a.5) Locales de oficinas (Tof.2) si se ubicaren en áreas en las que expresamente se estableciere limitación de usos terciarios mediante Plan Especial.
 - a.6) Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes: Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - c) Dotacionales:
 - c.1) Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce),
 - c.2) Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento;
 - c.3) Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).



- d) Aparcamientos: Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
5. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 4 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
6. El régimen de usos permitidos dentro del uso global y dominante Residencial de cada una de ésta Zona, sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas, estará sujeto a las condiciones de compatibilidad que se establecen en las Ordenanzas particulares de las Zonas de Calificación urbanística: Zona Poblats y Pobles del Nord, del Sud y de l'Oest contenidas en el Título Sexto de las normas del PGOU de 1988, relativas a la ordenación pormenorizada.
7. Serán de aplicación para cada una de éstas subzonas las condiciones especiales y determinaciones urbanísticas establecidas por los instrumentos de desarrollo, cuyas determinaciones sustantivas asume la presente Revisión Simplificada del Plan General, que se señalan a continuación:
- En la pedanía de Massarrotjos, las establecidas por el Plan de Reforma, aprobado definitivamente en 28-4-00 (BOP 23-10-00 con NN.UU.).
 - En la pedanía de Benifaraig, las del Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente en 25-10-00 (BOP 24-2-01 con NN.UU.; DOGV 21-03-01), con la salvedad del ámbito objeto de reforma interior con delimitación de unidad de ejecución que se incorpora directamente por la presente revisión.
 - En la pedanía de Borbotó, las del Plan de Reforma Interior, aprobado definitivamente por RC. 15-9-05 (BOP 23-11-05 con NN.UU.).
 - En la pedanía de Carpesa, las establecidas por el Plan Especial de Reforma Interior, aprobado definitivamente en 14-2-85 (BOP 7-3-85), excepto las relativas al ámbito objeto de reforma interior con delimitación de unidad de ejecución que se ordena directamente.
 - En la pedanía de Benimamet, las del Plan de Reforma Interior, aprobado definitivamente en 26-3-99 (BOP 19-6-99 con NN.UU.).
 - En las pedanías de Castellar y El Oliveral, las establecidas por el Plan de Reforma Interior, aprobado definitivamente en RC 28-6-99 (BOP 13-11-99 con NN.UU.; DOGV 21-12-99), que continúa vigente íntegramente.
 - En la pedanía de El Palmar, las establecidas por el Plan de Reforma Interior, aprobado definitivamente en 28-12-92 (BOP 20-2-93 con NN.UU.; DOGV 1-2-93), excepción hecha de las correspondientes a la unidad de ejecución delimitada al este y al otro lado del canal que queda sin efecto pasando los



terrenos a tener la clasificación como suelo no urbanizable de protección especial.

8. En el resto de subzonas, no citadas en el apartado anterior, será de aplicación las condiciones y determinaciones urbanísticas establecidas directamente por el Plan General de 1988 relativas a la ordenación pormenorizada.

Sección Sexta: Núcleos Históricos Tradicionales y Asentamientos rurales

Artículo 2.20.- Identificación y determinaciones

1. En el término municipal de Valencia se identifican como Núcleos Históricos Tradicionales, propuesta su declaración como Bienes de Relevancia Local (BRLs), aquellos que, expresamente delimitados con este título en el Plano de Zonas de Ordenación Urbanística, se corresponden con asentamientos urbanos de origen rural, en los que se manifiesta la preexistencia del núcleo tradicional originario y que han sido bien absorbidos por el crecimiento de la ciudad dando lugar a la formación de barrios o bien se han integrado en ella como pedanías.
2. Se diferencian los siguientes :
 - a) “Mahuella”, delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado: Origen: Esquina norte del inmueble ubicado en la calle Alfarp nº8. Sigue con la prolongación de la alineación lateral norte del citado inmueble hasta el eje de la calle Alfarp, continúa por el eje de dicha calle hacia el sur y gira hacia el oeste incluyendo la parcela de la calle Alfarp nº 3, gira de nuevo hacia el sur tomando las traseras de la hilera de casas ubicadas al oeste de la plaza de San Benito comunicadas directamente con la huerta. Gira hacia el este por el nº 5 de la Plaza de San Benito y de nuevo hacia el sur hasta el nº 1, cruzando la Senda de Tendeta y continuando por la alineación sur de la misma hasta la calle José Antonio. Sigue por el margen este de la citada calle, lindando con el término municipal de Albuxec, dejando entre medias una pequeña franja de suelo no urbanizable. Cierra al norte por el nº 23 de la calle José Antonio, tomando las alineaciones laterales de esta finca y la del punto de origen: Alfarp nº 8, ambas limitando al norte directamente con la huerta.
 - b) “Masarrotjos”, delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado: Origen en el número 28 de la calle General Ibáñez Alonso, donde cruza la calle y sigue por las traseras de las parcelas catastrales recayentes a la calle General Ibáñez Alonso, plaza Mártires y calle Santa Bárbara, para salir a la calle Benet Bosch incluyendo dentro del trazado el inmueble con el número 12 de policía. Cruza a la fachada de números impares y continúa hasta el número 13, donde atraviesa la manzana siguiendo los límites de parcela hasta salir a la calle Hermana Mercedes. Aquí cruza a la fachada de impares siguiendo hasta el número 31 inclusive, donde la línea sigue por los interiores de parcela de las viviendas de las calles Hermana Mercedes y Doctor Andrés Piquer hasta salir a la calle Extremadura, no incluida en el ámbito. Sigue hasta las traseras de las viviendas de



la calle Juan Estellés, para salir a la calle Pedrera, donde se incluye un tramo de ésta. Gira de nuevo tras el límite posterior de la parcela 35 de la calle Doctor Andrés Piquer siguiendo hasta las traseras de los números 6 y 8 de la calle Senent Ibáñez, donde sale a Cura Bau sin incluirla. Continúa hasta Senent Ibáñez donde cruza a los impares siguiendo por las traseras de las viviendas una vez pasado el número 9. Sale a la calle Rocafort incluyendo el número 16, donde cruza y se vuelve a introducir por las traseras de las viviendas entre los números 9 y 11. Continúa siguiendo los límites posteriores de las viviendas de la plaza El Soñador, plaza Mártires y calle General Ibáñez Alonso, calle a la que vuelve a salir tras el número 30 cerrando así el polígono.

- c) “Casas de Barcena”, delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado : Origen: partimos de la ermita de Nuestra Señora del Pilar y cruzamos la calle Camino Casas de Bárcena hasta los números pares, siguiendo por el límite del solar con número de policía 4 hasta las zonas traseras de parcela, donde seguimos hasta salir de nuevo a la calle una vez pasada la número 20. Seguimos el Camino Casas de Bárcena hasta el límite con la parcela 28, donde volvemos a ir por las traseras hasta el número 68 inclusive, y sale a la calle hasta volver a ir por el interior desde el número 80 hasta pasado el número 96. Seguimos por el límite de la carretera hasta el lateral de la parcela 98, donde se vuelve a ir por las traseras hasta el número 110. La línea continúa por la carretera hasta los números 114 y 116, que quedan dentro de la delimitación, y cruzamos hacia los número impares, volviendo por la carretera incluyendo la parcela con el número 119 y siguiendo por el límite de la carretera hasta el número 113. Aquí volvemos hacia las traseras siguiendo por el límite posterior de las parcelas, incluyendo las calles Benirredra y Carretera Volante, para salir una vez pasada la parcela 77, donde tras seguir por la carretera se vuelve al interior desde los números 73 a 61. Se vuelve a seguir por la calle Camino Casas de Bárcena hasta el número 43, donde va por las traseras hasta pasar el 33, saliendo por última vez a la carretera hasta la ermita, cerrando así el polígono.
- d) “Benifaraig, delimitado por una línea diagonal cerrada según el siguiente trazado: Origen: El vértice nordeste en el cruce de las calles La Eliana y Santísima Cruz. Sentido, sigue por la fachada de los números pares, hacia el oeste y hasta la travesía de la calle Antonio Lázaro, gira hacia el norte e, incluyendo esta calle, gira hacia el oeste, la cruza y sigue por fondo de las parcelas catastrales con fachada a la Calle Santísima Cruz, hasta la calle Poliña, cruza esta calle a la altura del nº 5 e, incluyendo esta parcela, vuelve a la calle Santísima Cruz entre los nºs 50 y 52, la cruza, sigue por la fachada de los nºs impares y, girando hacia el este, recoge por su fondo todas las parcelas de la calle Santísima Cruz hasta la calle Padre Dionisio Boix, donde gira hacia el norte y vuelve a la calle Santísima Cruz y, por la fachada de los nºs impares, hasta el nº 5 de esta calle. Por fondo de esta parcela, gira hacia el sur y recoge todas las parcelas catastrales con frente a la calle Ferrer y Bigne, hasta la calle



Guardamar. Incluye todas las parcelas con frente a esta calle y sigue hacia el sur hasta la calle Claveles, la excluye y sigue hacia el este, cruzando la calle Ferrer y Bigne, por mitad de la calle Cura Aguilar, girando hacia el norte entre los nºs 3 y 5 de esta calle. Sigue por fondo de las parcelas catastrales con frente a la calle Ferrer y Bigne y, a la altura del nº 30 de esta calle, gira hacia el este hasta la calle Losa del Obispo, donde gira hacia el norte por mitad de esta calle, cruza la calle Venta del Moro y sigue por el fondo de las parcelas hasta el camino de la Alquería de Chilet. Cruza el camino y, por su linde norte, gira hacia el oeste hasta la calle Ferrer Bigne, gira aquí hacia el norte de nuevo y cruza hacia el oeste a la altura de la calle Nelo el Fariner. Excluyendo esta calle, sigue por fachada de los nºs impares hasta la calle La Eliana y, aquí, gira hacia el sur por fachada de los nºs pares hasta el punto de origen.

- e) “Borbotó”, delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado: Origen: nº 7 del Cmno de Borboto a Massarrochos, seguimos en dirección Oeste incluyendo toda la manzana hasta el nº 12, para seguir en dirección Sur, por la C/ Río Esla, continuando ahora en dirección Este por las traseras de los números impares de la manzana de referencia catastral 43730, llegando a la C/ Marques de Laconi para, a partir de aquí continuar por todo el núcleo siguiendo la línea de la calificación de NHT-B del PRI de Borboto, hasta llegar de esta forma al origen y cerrar el polígono.
- f) “Carpesa”, delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado: Origen Encuentro de la calle Apóstol San Pedro con la calle dels vents, en la línea de fachada de los números pares; cruza hacia el sur, sin incluir la calle dels vents, por línea de fachada hasta fondo de parcela; sigue la línea de fondo de las parcelas hacia el este y el sur, hasta la calle Coscoll, y retoma la línea de fachada hacia el este hasta la calle La Gepa; cruza la calle Coscoll y sigue la calle La Gepa por fachada, hacia el sur, y la cruza entre los números 9 y 11; continúa por el fondo de las parcelas, hacia el este, cruza el callejón y sigue, por fondo de las parcelas, hacia el sur y el este, hasta la calle Geranios; cruza la calle y, por fondo de la parcela sita en el nº 2 de la calle Maestro Cristóbal León, sigue hacia el este y luego hacia el norte, cruzando la calle entre los números 3 y 5; continúa por medianera del nº 3 de la calle Maestro Cristóbal León y, por el fondo de las parcelas, hacia el norte, hasta la calle Santísima Trinidad, y la cruza; sigue por esta calle, por la fachada de los números impares, hacia el este, hasta la calle José Fuster, y sigue ésta hacia el norte, por la fachada de los números impares, hasta la calle Dr. Villena; sigue por la fachada de los números pares y cruza la calle entre los números 1 y 3; sigue hacia el norte por línea de fondo de las parcelas, cruza la calle Vicente Alberó y sigue por línea de fondo de parcelas hasta la calle Entrada al Molí dels Canyars, que cruza e incluye, girando hacia el oeste hasta la calle Ermita de San Roque, donde vuelve a girar hacia el norte, oeste y sur para incluir camino y cementerio, y volviendo a cruzar la calle; sigue hacia el este por línea de fachada hasta nueva alineación del planeamiento y siguiéndola hacia el sur; cruza la calle de nuevo



trazado prolongación de la calle Dr. Villena y la sigue, hacia el oeste, por fachada de los números pares y, por línea de fondo de las parcelas, hacia el sur, hasta la calle Apóstol San Pedro; en esta calle, por línea de fachada de los números pares, cierra el polígono en el punto de origen.

- g) “Benimamet”, delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado: Origen: Vértice noreste de la manzana 20554 de la calle Felipe Valls con la calle Ingeniero Dicenta, siguiendo por la fachada sur de esta hasta el cruce con la calle Esperanza, continuando dirección sur a la calle Carpinteros y, por la fachada de los números pares a la Plaza Camporrobles, siguiendo la línea al oeste por la calle Párroco Cobos para seguir por las parcelas existentes en el catastro del 1929, hacia el este para de esta forma llegar a la calle Bernardo Prieto y, en dirección este hasta la calle Párroco Miguel Tarín, continuando por la fachada de los números impares de esta y, en dirección norte a la calle Les Penyetes incluyendo el trazado de una plaza que aparece en los planos de 1929 como Plaza Les Peñetes, siguiendo desde este punto la línea del límite del ámbito del PRI vigente, hasta el punto de origen y cerrar de esta forma el polígono grafiado.
- h) “Beniferri”, Delimitación del Núcleo Histórico Tradicional: El NHT (BRL) de Beniferri queda delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado: Origen: Trasera de las edificaciones existente de las parcelas de referencia catastral 30525/01 y 02, (Alquería del Obispo), siguiendo en dirección oeste por el limite del ámbito del PRI de Beniferri, continuando el limite por las traseras de las parcelas catastrales correspondiente a los números de policía 99 a 93 de la calle Camino Viejo de Liria, continuando de nuevo por el limite del PRI hasta el número 89 de la calle Camino Viejo de Liria, y continuar por la fachada de los números 89, 87, 85tri, 85dupleB, 85dupleA, incluyendo el nº 85 en la delimitación, continuando hacia el sur por la calle Cordoba hasta el número 12, para seguir en dirección Este a la calle Santiago Apóstol para por la fachada de los números pares de esta y por la trasera de los números 62ac y 63 de Camino Viejo de Liria. Continuar hacia el norte por el limite de la parcela catastral 3252208, y por el limite de la parcela catastral 3352301 llegar de nuevo a la línea de delimitación del PRI, para en dirección Oeste y siguiendo ésta llegar al punto de origen y cerrar el polígono.
- i) “Castellar”, delimitado por una línea poligonal cerrada, según el siguiente trazado: Origen: Vértice del nº 10 de la calle Mediodía con la calle Pastor Aycart. Sigue al sur hasta el encuentro con la calle Rocio y, a línea de fachada de la manzana 69803 al vértice de esta con la calle Benicasim continúa en dirección Sur a la calle hasta la calle Alquería Aznar hasta el número 1 de la calle Aurora donde en dirección Oeste y por la línea del ámbito del PRI de “Castellar-Oliveral”, llega a la calle Aurora, para en el vértice de esta con la calle Escultor Federico Ciurana, continuar en dirección Este hasta el vértice sureste de la manzana 70792 continuar por la calle San Salvador y por el limite de las parcelas 70815-24,25, 23,



- 22 y 26, 70822-32 y 40, llegar al punto de origen y cerrar el polígono.
- j) "Benimaclet", delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado: Origen: Esquina de la calle Barón de San Petrillo con Rector Zaragoza. Sigue hacia el sur por el eje de la calle Barón de San Petrillo tomando la parte sur de la manzana que forma esta calle con Manuel Castellanos. Igualmente se incluye la manzana que conforma esta última calle con Reverendo José Martí y Reverendo José Martí con Virgen de los Desamparados, excluyendo en ambas manzanas la fachada recayente a la calle Emilio Baró. Se incluye parte de la manzana al sur de la calle Virgen de los Desamparados y Nuestra Señora de la Asunción, excluyendo el nuevo mercado. A partir de la plaza de Benimaclet se continúa por la calle Murta tomando la alineación norte de la misma y girando por la calle Mistral tomando la alineación oeste hasta la calle Rambla. Se excluye parte de la zona este de la manzana que conforman la calle Rambla y Greses y se incluye la calle Greses y Rector Zaragoza hasta enlazar con el origen.
- k) "Campanar", delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado: Origen Esquina de la calle Vinalesa con el nº 24acc de la Plaza de Badajoz, sigue por la fachada de los números impares de la calle Vinalesa hasta la calle Maestro Bagant, y, por la fachada de los números impares de la calle Maestro Bagant hacia el Oeste, incluyendo la plaza, cruza la calle Macastre; sigue por la fachada de los nºs 8, 12 y 14a de la calle Macastre y, por línea de esta última parcela, hacia el norte, hasta la línea de zona de CHP del PEPRI de Campanar; siguiendo esta línea hasta el nº 29 de la calle Mossén Rausell; cruza la calle y, siguiendo la línea de zona hacia el norte y el Este, cruza las calles Marines y EP Mossén Rausell hasta la calle Molino de la Marquesa; sigue en esta calle hacia el sur por línea de fachada de los nºs 5 y 9 de la Calle Molino de la Marquesa, y cruza las calles Huerta y Benifayó por la alineación oficial; sigue por la línea de zona del CHP del PEPRI de Campanar hacia el sur y el Este, hasta el nº 18 de la avenida Médico Vicente Torrent, y sale a la avenida, por línea de parcela, cruzándola e, incluyendo la parcela sita en el nº 21acc de esta calle; según dirección de la línea de zona, retoma ésta por la trasera del nº 21 de la Plaza de la Iglesia, hacia el sur y el oeste, cruzando las calles Virgen de Campanar, Dragaminas y Grabador Enguidanos; Incluyendo esta calle, sube hacia el norte hasta la fachada de la casa sita en el nº 22 por línea con la Plaza de Badajoz; y cierra el polígono en fachada del nº 24acc, en el cruce con la Calle Vinalesa.
- l) "Orriols", delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado: Origen : Esquina de la calle Historiador Chabret con la calle San Vicente de Paul, en el testero de la vivienda sita en el nº 32 de esta calle,, sigue por la de fachada de la calle San Vicente de Paul, hacia el suroeste, hasta el cruce con la Calle Higuieruelas; sube hacia el norte incluyendo todo el ancho de esta calle hasta la calle Arquitecto Rodríguez; continúa hacia el noreste por la



calle Arquitecto Rodríguez, por el muro de contención que salva el desnivel de la acera norte respecto de la calzada hasta el cruce con la calle Historiador Chabret; sigue el eje de esta calle hasta el cruce con la calle San Vicente de Paul y cierra el polígono en el punto de origen

- m) "Patraix", El Núcleo Histórico Tradicional, NHT (BRL) de Patraix, queda delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado: Origen: Esquina del nº 13 de la Plaza de Patraix con la Calle Turis, en dirección Oeste por la fachada Sur del nº 12 de la Calle Turis, incluyendo la totalidad de las parcelas catastrales correspondientes a los números de policía 6 a 20 de la Calle Juan Bautista Corachan, de ahí hasta encontrar la alineación del nuevo espacio libre grafiado en el PRI de Patraix, continuando por la alineación de la ordenación definida en el PRI de la manzana 43166 hasta la calle Salabert, continuando en dirección Este hasta encontrarnos con la fachada oeste de la manzana 44158, para continuar por el Carrer L'Alcudia incluyendo parte de las parcelas 01 y 02 de la citada manzana (se define ésta delimitación en el gráfico), continua por la alineación de la fachada de los números pares del Carre L'Alcudia hasta el 32, continuando hasta el vértice de los números 1 y 11 de la Calle Convento de Jesús, siguiendo por la alineación de fachada definida en el PRI hasta llegar al encuentro de los números 14 de la Calle Dibujante Manuel Gago y 16ac de la Plaza de Patraix, incluyendo la parcela catastral 4515213, sigue en dirección Norte por la fachada de los números pares de la Calle Corazón de Jesús hasta el 18 inclusive, continuando en dirección Oeste por la fachada de las manzanas 45168 y 44162, y de esta forma llegar al origen y cerrar el polígono.
- n) "Russafa", Núcleo Histórico Tradicional NHT (BRL): A partir de la delimitación preliminar establecida en el PEP-2, se modifica sensiblemente su ámbito para incluir aquellas manzanas de Ensanche que mantienen huellas históricas provenientes del antiguo poblado de Ruzafa, así como para excluir una manzana recayente a la Avenida Antiguo Reino de Valencia por entender que no posee estos rasgos diferenciadores, así como las edificaciones recayentes a la Gran Vía Marqués del Turia por estar incluidas en la delimitación del BIC Conjunto Histórico de Valencia: Área Central. De este modo el NHT-BRL Ruzafa quedaría delimitado por el límite del BIC Conjunto Histórico de Valencia: Área Central por el eje de la Gran Vía Germanías-Marques del Turia, así como por las calles Sueca, Cuba, Cádiz, Centelles, Cabo Jubi, Avda. Peris y Valero, Pintor Salvador Abril, Matías Perelló, Luis Santangel, Pedro III el Grande, Dr. Sumsi, Maestro José Serrano, Pintor Salvador Abril y Avda. Reino de Valencia.
- o) "Nazaret", delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado: Origen: Esquina de la calle Mayor de Nazaret con la calle Puente de Astilleros, sigue por línea del límite del Plan Parcial de Moreras con el poblado de Nazaret, para continuar por la calle Josep Soler Carnicer, calle Coll de Rates, calle Moraira y en dirección Sur por las traseras de las parcelas de referencia



catastral 94034/ 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 y 08, para prolongar esta línea hasta la calle Martínez Báuena (Compositor), para continuar por la fachada sur de ésta un pequeño tramo al Oeste hasta modificar la dirección hacia el Sur por la manzana de referencia catastral 94011/ 01 a 17, hasta la calle Castell de Pop y en dirección Este llegar a la calle Alta del Mar, sigue por la fachada Oeste de ésta a la calle Fontilles, excluyendo el ancho viario de esta, sigue en dirección Norte por la, Puente de Astilleros, Baja del Mar, calle Parque de Nazaret, Vilanova y Piera, llegar a la calle Mayor de Nazaret y de esta forma cerrar el polígono.

- p) “El Palmar”, delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado: Origen: El punto de origen lo situamos en la parcela del embarcadero, referencia catastral 13503/01, para continuar hacia el Este por la fachada de los números impares de las calles Ciral y Calpe, hasta encontrarnos con la acequia que bordea el pueblo al Este y que queda incluida en el ámbito, sigue en dirección Sur a lo largo de toda la C/ Jesuset de L’Hort, hasta la fachada de las últimas manzanas edificadas del pueblo, continuando por la fachada de éstas en dirección Oeste, hasta llegar a la acequia que bordea el pueblo al Oeste y que como la anterior también se incluye en el ámbito, desde aquí la línea sigue en dirección Norte, por toda la C/ Santissim Crist de la Salut, hasta llegar a la C/ Camino Trilladora del Tocayo, donde sigue hacia el Oeste a línea de la parcela 1350302 delantiguo motor, y a línea de la edificación del mismo llegar de nuevo al embarcadero y cerrar el polígono.
3. Asimismo, se identifica como Asentamiento Rural Histórico el núcleo de la Punta (ARH “La Punta”), sito a derecha e izquierda de la calle Jesús Morante Borrás, delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado: Origen: Vértice norte del número 111 de la Avda Jesús Morante Borrás, continuando por el eje de la citada Avda en dirección sur hasta encontrar el vértice de la nueva alineación definida en el PERI de La Punta para los números pares de la Avda, hasta el nº 126, donde en dirección sur-oeste continua por la Calle Camino Caminot, recogiendo parte de las parcelas catastrales de los números de policía 91,87,85,79 a 73, siguiendo hacia el norte por la fachada de los números pares de Camino Caminot definida en el PERI, incluyendo en la delimitación las parcelas de referencia catastral siguientes, 330000546900-A1 y 330000446900-A1, para continuar en dirección Sur por la c) Jesús Morante Borrás, incluyendo de la fachada oeste de esta los números de policía siguientes 130 a 146, 150 a 158, 168, 170, 176D, 176, 180, 192, 194, 202, 212, 216 a 220 y 232 a 236, para, por la línea de inicio del puente elevado de la avda pasar a la fachada de los números impares e incluyendo los siguientes 233, 239, 225, 211, 197, 193, 185, 163, 161, 159 a 151, 145, 135, 133 a 119, llegar al punto de origen y cerrar el polígono.



4. El régimen de usos prohibidos y permitidos dentro del uso global y dominante Residencial de estos núcleos y asentamientos será el establecido para la Zona de Ordenación Urbanística donde se enclavan.
5. Serán de aplicación en estos núcleos y asentamientos las determinaciones urbanísticas establecidas en los respectivos instrumentos de planeamiento especial y/o de reforma interior actualmente vigentes; así como las condiciones específicas dada su consideración como Bienes de Relevancia Local (BRL) contenidas en la normativa del Catálogo de Bienes y Espacios Protegido que, como documentación complementaria, se incorpora a la Revisión Simplificada del Plan General.

Sección Séptima: Zona de Terciario (TER)

Artículo 2.21.- Identificación, usos y determinaciones

1. La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Zonas de Ordenación Urbanística.
2. Se diferencian las siguientes subzonas:
 - TER-1 “Feria Valencia”, constituida por el conjunto de terrenos, sitios al noroeste de Benimamet, en los que se ubican las instalaciones del recinto ferial de Valencia.
 - TER-2 Terciario de media densidad, a su vez distinguiendo:
 - TER-2 grado A que se corresponde con los terrenos ámbito del “Paseo Marítimo”.
 - TER-2 grado B, que se corresponde con el resto de terrenos de la Subzona TER-2.
 - TER-3 Enclave Terciario.
 - TER-4 Terciario de baja densidad.
 - TER-5 Enclave Terciario polivalente.
 - TER-6 Polígono “Vara de Quart”
3. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (Ter) con destino a actividades de carácter terciario que darán lugar a uno o varios edificios de uso exclusivo terciario, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas incluida la baja o por encima de ésta (plantas de piso) se destinan a actividades terciarias y el tipo edificatorio dominante Bloque exento o por volumen específico,
4. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Residencial (R), en cualquiera de sus tipos,
 - b) Terciarios: Campamentos (Tho.2).
 - c) Dotacionales:



REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACION ESTRUCTURAL
NORMAS URBANISTICAS

- c.1) Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce),
 - c.2) Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e
 - c.3) Infraestructuras (Din) excepto Din.5 y Din.6.
 - d) Industriales y almacenes: Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3) y almacenes (Alm.3), salvo lo dispuesto para TER-5 y Ter-6.
5. En la Subzona TER-4 se prohíben, además de los señalados en el apartado 2 anterior, los usos siguientes:
- a) Terciarios: Edificios y locales comerciales (Tco.2 y Tco.3).
 - b) Almacenes (Alm.2).
 - c) Aparcamientos (Par.2).
6. En la Subzona TER-5. Enclave Terciario polivalente, podrán admitirse usos residenciales previa aprobación de Estudios de Detalle. Los usos industriales existentes no se entenderán fuera de ordenación, y podrán continuar su actividad, sin perjuicio del exacto cumplimiento de la específica reglamentación ambiental vigente, hasta la aprobación de los Estudios de Detalle.
7. En la subzona TER-Grado A: "Paseo Marítimo", se admiten usos residenciales de acuerdo con las condiciones especiales del Plan Especial del Paseo Marítimo.
8. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados anteriores salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
9. El régimen de usos permitidos dentro del uso global y dominante Terciario de cada una de ésta Zona, sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas, estará sujeto a las condiciones de compatibilidad que se establecen en las Ordenanzas particulares de las Zonas de Calificación urbanística: Zona de Terciario (TER), contenidas en el Título Sexto de las normas del PGOU de 1988, relativas a la ordenación pormenorizada.
10. Serán de aplicación para la Subzona TER-1 "Feria Valencia", las condiciones especiales y determinaciones urbanísticas establecidas por Plan Especial Reserva Suelo y Ordenación de Usos de Feria Valencia, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 20 de noviembre de 2002 (BOP núm. 310, de 31-XII-2002)
11. Serán de aplicación para la Subzona TER-2 grado A. "Paseo Marítimo", las establecidas por el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo y su modificación, publicada en el DOCV núm. 5-9-2007.



En la Subzona TER-6 Polígono "Vara de Quart" se estará a las determinaciones urbanísticas actualmente vigentes, mientras no se produzca la total sustitución de los usos industriales actualmente existentes en los términos que se indican a continuación:

- a) La incorporación de usos terciarios en sustitución de los industriales actualmente existentes, deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a.1) no podrán alterarse las alineaciones exteriores u oficiales de calle ni aumentarse la edificabilidad neta máxima asignada por el Plan para cada parcela.
 - a.2) la edificación resultante de la ordenación propuesta deberá ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas para la Zona de Edificación Abierta.
- b) Los usos industriales, actualmente existentes, no se entenderán fuera de ordenación y podrán continuar su actividad, sin perjuicio del exacto cumplimiento de la específica reglamentación ambiental vigente

Sección Octava: Zona de Industrias y Almacenes (IND).

Artículo 2.22.- Identificación, usos y determinaciones

1. La Zona de Industrias y Almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el grafiadas con este título en el Plano de Zonas de Ordenación Urbanística.
2. Se diferencian las siguientes Subzonas:
 - IND-1 Áreas y Enclaves Industriales.
 - IND-2 Polígonos Industriales, integrada a su vez por los siguientes:
 - Polígono "Horno de Alcedo".
 - Polígono "Mercavalencia".
3. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén con destino con destino a actividades de carácter industrial y/o de almacenaje que darán lugar a uno o varios edificios de uso exclusivo industrial o de almacenamiento, entendiéndose como tal aquel en el que toda su superficie útil se destina a actividades industriales y/o de almacenaje; y tipo edificatorio dominante Bloque exento, admitiéndose el volumen específico.
4. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Residencial (R) en cualquiera de sus tipos, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.
 - b) Terciarios:



- b.1) Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3)
 - b.2) Hotelero (Tho).
 - b.3) Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre).
 - c) Dotacionales:
 - c.1) Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce),
 - c.2) Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf),
 - c.3) Educativo (Ded),
 - c.4) Infraestructuras en las categorías Din.1, Din.3, Din.4 y Din.8.
 - d) Aparcamientos: En edificio de uso exclusivo (Par.1d).
5. En la Subzona IND-1 Áreas y enclaves industriales, se prohíben, además de los señalados en el apartado 2 anterior, los usos siguientes:
- a) Industriales y almacenes: Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.3). Almacenes (Alm.3).b)
 - b) Dotacionales:
 - b.1) Mercados de abastos y mataderos (Dab).-
 - b.2) Infraestructuras (Din.7).
6. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados anteriores salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
7. El régimen de usos permitidos dentro del uso global y dominante Residencial de cada una de ésta Zona, sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas, estará sujeto a las condiciones de compatibilidad que se establecen en las Ordenanzas particulares de las Zonas de Calificación urbanística: Zona de Industrias y Almacenes (IND/ALM), contenidas en el Título Sexto de las normas del PGOU de 1988, relativas a la ordenación pormenorizada.
8. Serán de aplicación para la Subzona IND-2. Polígono "Horno de Alcedo" las establecidas por la homologación y plan parcial, cuyas determinaciones sustantivas asume la presente Revisión Simplificada del Plan General.
9. Serán de aplicación para la Subzona IND-2. Polígono "Mercavalencia" las establecidas por el "Plan Especial de Reforma Interior de Mercavalencia" vigente.



Capítulo Tercero: Zonas de Ordenación urbanística en suelo urbanizable

Artículo 2.23.- Identificación de zonas

1. En Suelo Urbanizable derivado del planeamiento anterior, las zonas de ordenación son las establecidas en el mismo, sin que la presente revisión introduzca modificación alguna.
2. En el suelo urbanizable de nueva creación, se establecen las siguientes zonas:
 - a) Con uso global o dominante residencial múltiple y tipo edificatorio Bloque exento o manzana abierta, en los sectores de Mahuella (SUBLE-R1), Vera I (SUBLE-R2), Alboraya (SUBLE-R3), Tavernes (SUBLE-R4), Benimamet (SUBLE-R5); Campanar Oeste (SUBLE-R6), La Torre (SUBLE-R7), Horno de Alcedo (SUBLE-R8), Castellar Oeste (SUBLE-R9), La Punta (SUBLE-R10).

En estas zonas el uso terciario es complementario en la proporción que se determine en la ficha de planeamiento o, en su defecto, en el planeamiento de desarrollo.

- b) Con uso global mixto Industrial (Ind) o de almacenaje (Alm) y tipo edificatorio Bloque exento o por volumen específico propio de la edificación aislada en el sector de: "Faitanar" (SUBLE-I11)

En esta zona el uso Terciario es complementario en la proporción que se determine en la ficha de planeamiento o, en su defecto, en el planeamiento de desarrollo

- d) Con uso global o dominante dotacional (Educativo-Cultural) y tipo edificatorio Bloque exento o por volumen específico propio de la edificación aislada en el sector de: "Vera II" (SUBLE-D12).

TITULO TERCERO: TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

Artículo 3.1. Red Viaria.

1. Red de Carreteras del Estado. La regulación estatal en materia de carreteras, aplicable a la Red de Interés General del Estado, está integrada fundamentalmente por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE nº 182, de 30 de julio de 1988), el Real Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE nº 228, de 23 de septiembre de 1994) y el Real Decreto 1.231/2003, de 26 de septiembre, por el que se modifica la Nomenclatura y el Catálogo de las Autopistas y Autovías de la Red de Carreteras del Estado (BOE nº 234, de 30 de septiembre de 2003).
2. Red Básica y Red Local de la Comunidad Valenciana. Se regulan en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 1.016, de 5 de abril de 1991), modificada por la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de



Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat.

El Catálogo del Sistema Viario fue aprobado por resolución de 17 de mayo de 1995 de la COPUT (DOGV nº 2.521, de 2 de junio de 1995).

3. Las zonas de dominio público, de servidumbre, zona de protección y afección de las carreteras de la Red Estatal y Red Básica y Local de la Comunidad Valenciana, derivadas de la normativa citada, vienen identificadas en el plano de ordenación estando diferenciadas en función de la clasificación del suelo por el que discurren.

En los tramos que discurren por suelo no urbanizable es de aplicación las limitaciones fijadas en la zona de protección y reserva de la red viaria (SNUPE-PRV).

4. Las licencias de edificación para nuevas construcciones próximas a las carreteras de la Red del Estado y de la Comunidad Valenciana, existentes o previstas, se otorgarán previa aportación de estudios correspondientes a la determinación de los niveles sonoros esperables. En caso de que dicho estudio revele que el nivel sonoro supera los umbrales recomendados, el promotor deberá asumir la implantación de los medios de protección acústica imprescindibles.

Artículo 3.2. Infraestructuras Ferroviarias.

1. Red Ferroviaria de Interés General. A ambos márgenes de las líneas del ferrocarril, se fijan las limitaciones de uso en la zona de dominio público, servidumbre y afección que resultan de la aplicación de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (BOE núm. 276, de 18 de noviembre de 2003), al Real Decreto 2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (BOE nº 315, de 31 de diciembre de 2004) y a la Orden de Fomento 2.230/2005, de 6 de julio, por la que reduce la línea límite de edificación en los tramos de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.1.1. Dichas protecciones, en general, son las siguientes:

- Zona de dominio público: 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de protección: 70 metros medidos desde la arista exterior de la explanación
- Línea límite de edificación: 50 m.l. desde la arista más próxima de la plataforma.
- En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.
- Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del



interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

1.2. En zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera.

Dentro de la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad de tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

1.3. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

1.4. Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario (31 de diciembre de 2004), previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

1.5. En el caso de edificaciones preexistentes dentro de la zona de afección a que se refiere el presente artículo, el tratamiento de las mismas será el propio de fuera de ordenación, admitiéndose obras de mera conservación, sin reconstrucción en caso de demolición total o parcial, ni aumento de volumen ni de ocupación en planta, y con autorización previa por parte del ente titular. En tales edificaciones no se admitirá otro uso que el que tuviera reconocido, en su caso, mediante autorización municipal o supramunicipal.

2. Red de los Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana. Conforme a las normas de coordinación metropolitana del Consell metropolità de l'horta_(DOGV, núm. 875, de 25 de julio de 1988), los planos de ordenación establecen dos zonas a ambos lados de las líneas existentes: de reserva ferroviaria, "RF", y de protección ferroviaria, "PF".

2.1. En la zona RF, y donde la vía sea única, la reserva ferroviaria se extiende a 8 metros, a cada lado del eje de la vía actual, estando sujeta esta zona a las limitaciones previstas en la Norma 75.

2.2. En la zona PF, y en los terrenos clasificados como suelo urbanizable, los planes parciales de desarrollo, establecerán una franja de protección ferroviaria a partir de la RF, donde solamente se permitirá el uso viario o plantaciones vegetales. La anchura de esta franja tendrá un valor mínimo de 15 metros.

2.3. En el lado o lados de la franja de reserva ferroviaria donde exista suelo urbano, las alineaciones de la edificación se alejarán al menos 15 metros del borde de la citada franja RF, debiendo de ser ocupada esta distancia por viales o áreas



ajardinadas. Se ha de garantizar, en cualquier caso, las superficies necesarias para los pasos a desnivel propuestos y su conexión con el viario transversal y longitudinal a las vías.

3. Los terrenos lindantes con la red de ferrocarril del Estado, en los tramos que discurren por suelo no urbanizable, se clasifican como Suelo No Urbanizable Protección Especial de Infraestructuras y Transportes (SNUPE-PITR).

Artículo 3.3. Dominio público natural marítimo terrestre (DPMT)

1. El dominio público natural marítimo terrestre viene conformado por la playa y la franja litoral conforme a la actual delimitación de la Zona Marítimo Terrestre. Se clasifican como suelo no urbanizable protegido (SNUPE-DPMT).
2. Su utilización queda sujeta a:
 - lo dispuesto en el Título III de la Ley 33/1988 de Costas;
 - los usos en la zona de servidumbre de protección serán los previstos en los artículos 24 y 25 de la citada Ley, debiendo de contar con la autorización del órgano competente de la Generalitat Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48.1 y 49 del RD 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas;
 - se deberá garantizar el respeto a las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas y, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia.
 - las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas sitas en zona de dominio público o servidumbre se regirán por lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas;
 - las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir con las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
3. Los planos de ordenación de la presente revisión simplificada contienen la representación de las delimitaciones costeras (DPMT) y servidumbres legales.

Artículo 3.4. Dominio público hidráulico (DPH).

1. El dominio público hidráulico queda integrado por el cauce nuevo del río Turia, el barranco del Carraixet entre Benifarig y Bonrepós i Mirambell, el barranco de Torrent o Poio (vertiente a l'Albufera), el propio lago de l'Albufera con sus golas de Pujol y Perellonet.
2. Se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección (SNUPE-DPH). Dentro de esta clasificación se incluye el antiguo cauce del Río Turia que transcurre por el término municipal hasta el Molí del Sol, que mantendrá esta clasificación hasta el momento en que quede desafectado.



3. Los cauces, riberas y márgenes quedan sujetos a las limitaciones de las zonas de servidumbre y policía fijadas en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
4. La zona de servidumbre ha de quedar expedita, quedando supeditada la ejecución de cualquier actuación prevista en la zona de policía a la obtención de la autorización administrativa por parte del organismo de cuenca competente.
5. Se prohíbe, con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que cuente con la previa autorización administrativa.
6. Los planes parciales que ordenen pormenorizadamente los suelos urbanizables colindantes o por los que discurran un barranco establecerán espacios libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión, a fin de crear corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial.
7. El lago de L' Albufera queda integrado dentro de la zona de Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Natural de La Albufera (SNUPE-PNLA). El régimen urbanístico aplicable al humedal de la marjal de Rafalell y Vistabella es el regulado en la zona de SNUPE-ZH.
8. Se declara expresamente compatible con la ordenación contenida en la revisión simplificada del PGOU todas aquellas actuaciones estructurales que tengan como finalidad el encauzamiento de barrancos para minimizar el riesgo de inundabilidad, así como para mejorar su funcionalidad. En particular, dicha compatibilidad alcanza a las actuaciones estructurales previstas en el PATRICOVA, y que son las siguientes:
 - EVC18: Acondicionamiento Bajo Turia y Plan Sur. Comprende las actuaciones que persiguen la disminución del riesgo residual en el entorno de la ciudad de Valencia, de acuerdo con los condicionantes planteados por el Plan Sur y el riesgo resultante con la construcción de la presa de Villamarchante. Incluye la adecuación de los azarbes en ambos márgenes del encauzamiento del Plan Sur, adaptación de la cabecera del mismo, e interceptación del barranco de Benimámet a través del de Adolça. El ámbito de las obras se sitúa parcialmente sobre el municipio de Valencia.
 - EVC13: Prolongación del encauzamiento del barranco de Carraixet desde Bétera hasta el actual. Encauzamiento de Palmaret alto, incluyendo captura de los barrancos de Rocafort, y conexión con el Carraixet a la altura de Vinalesa. Conexión del barranco de Palmaret medio a la altura de Carpesa. Encauzamiento de Palmaret bajo hasta su desembocadura. El ámbito de las obras se sitúa parcialmente sobre el municipio de Valencia.



Artículo 3.5. Servidumbres aeronáuticas.

1. Las Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia vienen reguladas por el RD 856/2008 de 16 de Mayo. La delimitación de las mismas, en la parte que afecta al término municipal de Valencia, se contiene en el plano de ordenación, que ha sido elaborado a partir de la cartografía suministrada por la Dirección General de aviación Civil del Ministerio de Fomento.
2. Los terrenos, incluidos dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia, están sometidos a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de la maniobra de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto; por tal motivo, la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.

Las instalaciones que se construyan en estos terrenos no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Valencia, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

Los proyectos de edificación, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción o similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Además, se tendrá en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas. Asimismo, el proyecto constructivo deberá contemplar la iluminación conforme a lo especificado en el capítulo 6 del Anexo 14 de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI), con luces de mediana intensidad tipo A durante el día y luces de mediana intensidad tipo B durante la noche.

3. Se califica como Suelo No Urbanizable de Protección del Sistema General Aeroportuario (SNUPE-PITR) la parcela donde se halla situada la radioayuda a la navegación aérea denominada NDB PND (latitud 392614,7314N, longitud 0002047,2597W, según coordenadas WGS-84) que da servicio al aeropuerto de Valencia.

Artículo 3.6. Red básica de Servicios: Servicio eléctrico

1. De conformidad con la Ley 54/1997, de 27 de noviembre del Sector Eléctrico, y con el Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica, la servidumbre de paso de la energía eléctrica debe comprender:



Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica:

- a) El vuelo sobre el predio sirviente.
- b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- d) La ocupación temporal de terrenos y otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

Servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica:

- a) La característica que señale la normativa técnica y urbanística aplicable. A efectos del expediente expropiatorio y sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a medidas y distancias de seguridad en los reglamentos técnicos en la materia, la servidumbre subterránea comprende la franja de terreno situada entre los dos conductores extremos de la instalación.
 - b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo o fijación de los conductores.
 - c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación y reparación de la línea eléctrica.
 - d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.
2. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.
 3. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.
 4. En caso de instalación de nuevas subestaciones eléctricas en suelo urbano o urbanizable de uso dominante residencial las mismas deberán estar necesariamente soterradas y las líneas derivadas de la misma discurrirán en el subsuelo.

Artículo 3.7. Red básica de Servicios: Saneamiento y agua potable

1. Se permite la construcción, en suelo no urbanizable de protección, de la nueva EDAR del Palmaret y de la Balsa de laminación y regulación de avenidas en el Barranco del Palmaret-Acequia de Vera.



2. Se declara expresamente compatible con la ordenación urbanística, contenida en la presente revisión, todas aquellas actuaciones previstas en el II Plan Director de Saneamiento y Depuración, así como todas las intervenciones estructurales encaminadas a la mejora de las infraestructuras de colectores de aguas residuales, la implantación de sistemas de reutilización de las aguas residuales una vez depuradas y la ampliación de las EDAR existentes.
3. Se declara compatible con el planeamiento las actuaciones estructurales encaminadas a la mejora de la red de agua para consumo humano, incluido nuevas captaciones, así como las obras de refuerzo del abastecimiento al área metropolitana (interconexión Picassent-Manises y la nueva conducción de traída desde la presa de Manises).
4. Salvo en el caso de viviendas vinculadas a la explotación agrícola, consolidadas en el medio rural, que por su situación de aislamiento resulte un excesivo coste o una imposibilidad física, todo vertido urbano se debe recoger en colectores de alcantarillado, preferentemente de carácter separativo, cuyo destino ha de ser una instalación de tratamiento de dicho vertido.
5. En los suelos urbanizables, de nueva creación así como los urbanizables pendientes de urbanización, se debe implantar un sistema separativo de alcantarillado y prever la reutilización de las aguas pluviales.

Artículo 3.8. Red básica de Servicios: Telecomunicaciones

1. Las disposiciones aplicables se contienen en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, así como en el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas aprobado por Real Decreto de 28 de septiembre de 2001.
2. La instalación de antenas de telefonía móvil y demás sistemas de telecomunicación se rige por la Ordenanza Reguladora de la Instalación, Modificación y Funcionamiento de los Elementos y Equipos de Telecomunicación que utilicen el Espacio Radioeléctrico. Fecha de Aprobación definitiva: 30.11.2001 .Publicación B.O.P.: 28.12.2001. Modificada por acuerdos de: 25.04.2003 y 24.06.2005. Publicación en el BOP: 21.07.2005.

TITULO CUARTO: RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.

Artículo 4.1. Elementos de la Red Primaria de dotaciones

1. Constituye la red primaria de reserva de suelo dotacional de titularidad y uso público:
 - a) Los ya previstos como Sistemas Generales por el plan de 1988, si bien completados con los derivados de las Modificaciones parciales y Homologaciones sectoriales aprobadas con posterioridad.



- b) Aquellos otros que, en virtud de la presente Revisión Simplificada, se califican como tales.
2. También se integra en la red estructural los equipamientos y servicios de titularidad privada que, o bien por su función o bien por su relevancia, contribuyen a la articulación de la ciudad.
3. Todos ellos se identifican el plano de red primaria de dotaciones, diferenciando los de titularidad privada mediante un asterisco (*)

Artículo 4.2. Clasificación de los elementos de la red primaria de dotaciones públicas

1. Los suelos de la red primaria que se corresponden con los sistemas generales procedentes del PGOU de 1998 y de los planes que los han desarrollado o modificado de manera estructural responden a los siguientes tipos o categorías:
- Red Primaria de Comunicación Viaria (PRV) ≡ Sistema General de Red Viaria (GRV).
 - o Vías Interurbanas (PRV-1)
 - o Vías Metropolitanas (PRV-2)
 - Red Primaria de Infraestructuras de Transporte (PITR) ≡ Sistema General de Transporte (GTR)
 - o Transporte público urbano (PITR-1)
 - o Transporte ferroviario (PITR-2)
 - o Transporte área portuaria (PITR-3)
 - o Transporte interurbano (PITR-4)
 - Red Primaria de Parques y Jardines (PQL/JL) ≡ Sistema General de Espacios libres (GEL)
 - o Parque metropolitano (PQL-1)
 - o Parque/Jardín urbano (PQL-2)
 - o Parque forestal (PQL-3)
 - o Espacio libre de uso deportivo (PQL-4)
 - o Jardín Histórico (PQL-5).
 - o Parque Periurbano (PQL-6)
 - Red Primaria Educativo-Cultural Universitario (PED) ≡ Sistema General Educativo-Cultural Universitario
 - Red Primaria Recreativo-Deportivo (PRD) ≡ Sistema General de Servicios Públicos (PSP-1).
 - Red Primaria Asistencial (PAT) ≡ Sistema General de Servicios Públicos (PSP-3).



- Red Primaria Administrativo-Institucional (PAD) ≡ Sistema General de Servicios Públicos (PSP-4/PSP-5).
 - Red Primaria Dotacional-Residencial (PDR) ≡ Sistema General de Servicios Públicos (PSP-7).
 - Red Primaria de Infraestructuras y Servicios urbanos (PID)≡Sistema General de Infraestructuras básicas y servicios (GIS)y Sistema General de Servicios Urbanos (GSR)
 - o Abastecimiento de aguas (PID-1)
 - o Suministro de energía eléctrica (PID-2)
 - o Depuración de aguas (PID-3)
 - o Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (PID-4)
 - o Cementerio(PID-5)
 - o Bomberos (PID-6)
 - o Gaseoductos y oleoductos (PID-7)
 - o Defensa y Fuerzas de Seguridad (PID-8)
 - Red Primaria Dotacional Múltiple (PDM).
2. Las dotaciones públicas, de nueva creación, que pasan a formar parte de la red primaria, en virtud de la presente revisión simplificada, son las siguientes:
- a) Red Primaria de Comunicación Viaria (PRV): Comprende los terrenos necesarios para llevar a término las mejoras en las siguientes infraestructuras viarias:
 - a.1) A-3 Acceso de Madrid;
 - a.2) V-31 Acceso de Alicante;
 - a.3) V-21 Acceso Norte de Valencia;
 - a.4) Acceso Norte al Puerto de Valencia;
 - a.5) A-7 Circunvalación de Valencia;
 - a.6) V-30 Norte (Corredor Comarcal);
 - a.7) Ronda Sur de poblados;
 - a.8) Ronda urbana de Valencia, que discurre al norte del Campus de Vera de la Universidad Politécnica en las inmediaciones del término de Alboraya en sentido este-oeste que enlace la autovía de Puzol con el frente marítimo, consiguiéndose de este modo una importante descongestión de la Avenida de los Naranjos. También se prolonga en el extremo oeste para llegar hasta el límite del parque de cabecera y enlazar con la ronda norte de Mislata, la V-30 y el acceso a la Feria.



- b) Red Primaria de Infraestructuras de Transporte (PITR): Comprende los terrenos necesarios para llevar a término las mejoras en este tipo de infraestructuras como son:
- b.1) La nueva Estación de Valencia, el complejo ferroviario de la Fuente de San Luis, junto con todos los elementos asociados que conforman el Proyecto para la integración de la Alta Velocidad en la ciudad con la consiguiente Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria, de conformidad con lo previsto en el Convenio suscrito por el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento, RENFE y GIF (hoy ADIF).
 - b.2) El soterramiento de la Línea férrea Valencia–Tarragona “Tramo Autopista de El Saler-Calle Ibiza”.
 - b.3) Las nuevas redes de metro-tranvía previstas en el Plan de Infraestructuras Estratégicas de la Comunidad Valenciana 2004/2010, conforme las previsiones de la Dirección General de Transportes que incluye, entre otras actuaciones, la prolongación este y oeste de la línea 5, hasta el puerto y el aeropuerto, la ejecución de la línea T-2 y la Modificación de rasante y cubrimiento de vía en el tramo urbano de Benimamet.
 - b.4) La ampliación del Puerto, de conformidad con las previsiones contenidas en el proyecto correspondiente propuesto por la Autoridad portuaria.
- c) Red Primaria de Parques y Jardines (PQL/JL), como los conjuntos que se sitúan:
- c.1) Al norte del barrio de la “Ciudad Fallera” y el Palacio de Congresos, entre el suelo urbano consolidado y urbanizable clasificados por el planeamiento vigente, el Corredor Comarcal y la Ronda bulevar noroeste y el límite del término municipal con los municipios de Burjasot y Paterna.
 - c.2) Al oeste del Barrio de Beniferri, entre el suelo urbano y urbanizable clasificado por el planeamiento vigente y la conexión Maestro Rodrigo-Corredor Comarcal.
 - c.3) Al norte de la ciudad que, localizado en las inmediaciones del Monasterio de San Miguel de los Reyes que lleva su nombre y manteniendo su carácter de huerta, queda conformando como Parque Periurbano.
 - c.4) Al norte del sector Vera II que, localizado en las inmediaciones de la Ermita y Molino que lleva su nombre, hasta el límite con el término municipal de Alboraya y manteniendo su carácter de huerta, queda conformado como Parque Periurbano.
 - c.5) Al este y junto a la V-31 que, localizado en las inmediaciones de la Pedanía de Castellar que lleva su nombre y manteniendo su carácter de huerta, queda conformado como Parque Periurbano.



- d) Red primaria de Parque Natural (PNL), en cumplimiento del artículo 13.6 de la LOTPP, que se corresponde con el parque natural de l' Albufera y el Área de influencia del Parque del Natural del Rio Turia.
- e) Red Primaria Educativo-Cultural Universitario (PED): Se corresponde con la ampliación del actual "campus" de la UPV hacia el norte; Se corresponde con el Sector Vera II (SUBLE-D12).
- f) Red Primaria de Infraestructuras y Servicios urbanos (PID)
 - f.1) Infraestructuras y servicios estructurales de Saneamiento:
 - f.2) Infraestructuras y servicios estructurales de Abastecimiento de agua potable:
 - f.3) Reserva de terrenos para Ecoparque. Uno integrado en el sector de Benimamet y otro situado entre la EDAR de Pinedo y la ZAL.
 - f.4) Cementerio actual y reserva de terrenos para Nuevo Cementerio en Faitanar.
- g) Red primaria Infraestructuras de titularidad privada que integrarán la estructural destinados a infraestructuras eléctricas y reserva de terrenos destinados a las subestaciones eléctricas existentes y previstas.

Artículo 4.3- Usos.

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de dotaciones de Red Primaria son los siguientes:
 - a) Red Primaria de Red Viaria (PRV) : Uso de comunicaciones (Dcm).
 - b) Red Primaria de Infraestructuras de Transporte (PITR): Uso de comunicaciones (Dcm).
 - c) Red Primaria de Parques y Jardines (PQL/JL) : Uso dotacional de espacios libres (Del) para PQL-1, 2, 3, 5 y 6; Uso dotacional deportivo (Dep) para PQL-4
 - d) Red Primaria Educativo-cultural (PED): Uso dotacional Educativo (Ded).
 - e) Red Primaria Recreativo Deportivo (PRD): Uso Dotacional Dot: Deportivo (Dep)
 - f) Red Primaria Asistencial (PAT): Uso Dotacional Dot: Asistencial (Das), Sanitario (Dsa)
 - g) Red Primaria Administrativo-Institucional (PAD): Uso Dotacional Dot: Administrativo (Dad), Religioso (Dre)
 - h) Red Primaria Dotacional-Residencial (PDR): Uso Dotacional: Dot, Vivienda asistencial (RmDas).
 - f) Red Primaria Dotacional Múltiple: Uso dotacional Dot:



g) Red Primaria de Infraestructuras y servicios urbanos (PID): Uso dotacional Dot: Abastecimiento de aguas (Din-1); Suministro de energía eléctrica Din-2; Depuración de aguas Din-3; Tratamiento y eliminación de residuos sólidos Din-4 ; Cementerio (Din-5), Bomberos (Din-6) Gaseoductos y oleoductos Din-7, Defensa y Fuerzas de seguridad (Din-8).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) En Red Primaria de Red Viaria (PRV).

Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras, o normas equivalentes, así como aquellos otros manifiestamente incompatibles que no estén directamente vinculados con el uso principal.

b) En Red Primaria de Infraestructuras de Transporte (PITR).

Los que prohíba la legislación sectorial de carácter específico, reglamentos o normas equivalentes, as como aquellos otros manifiestamente incompatibles que no estén directamente vinculados con el uso principal.

c) En Red Primaria de Parques y Jardines (PQL/JL)

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

d) En Red Primaria Educativo-cultural (PED).

- Residencial (R). Excepto Residencial comunitario (Rcm) y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
- Terciarios (T), excepto: locales comerciales Tco.1a y Tco.1b; Locales de oficina (Tof),e Instalaciones recreativas (Tre.1, Tre.2, Tre.3 y Tre.4).
- Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).
- Almacenes (Alm.2 y Alm.3).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf).



- Aparcamiento (Par.2).
- e) En Red Primaria Dotacional Múltiple (PDM).
 - Quedan prohibidos todos aquellos usos no directamente vinculados al uso dominante señalado.
- f) En Red Primaria Recreativo-Deportivo (PRD).
 - Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
 - Terciarios (T), excepto Tof.2.
 - Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).
 - Almacenes (Alm.3).
 - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Cementerio (Dce) excepto en PSR-2; Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf)
- g) En Red Primaria Asistencial (PTD).
 - Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
 - Terciarios (T), excepto Tof.2.
 - Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).
 - Almacenes (Alm.3).
 - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Cementerio (Dce) excepto en PSR-2; Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf).
- h) En Red Primaria Administrativo-Institucional (PAD).
 - Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
 - Terciarios (T), excepto Tof.2.
 - Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).
 - Almacenes (Alm.3).
 - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Cementerio (Dce) excepto en PSR-2; Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din)
- i) En Red Primaria de Infraestructuras y servicios urbanos (PID).
 - Quedan prohibidos todos aquellos usos no directamente vinculados al uso dominante señalado.



3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General.

Artículo 4.4. Condiciones particulares aplicables a las dotaciones de titularidad pública.

1. Red Viaria (PRV).

- a) La red viaria fundamentalmente se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica (vías interurbanas, metropolitanas y urbanas) que el Plan les asigna viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares), pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres, siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser modificado.
- b) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal la ejecución de aparcamientos subterráneos.
- c) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación, siempre que se trate de vías de titularidad municipal.

2. Transporte (PITR):

- a) En desarrollo de las previsiones del Plan General, podrán formularse Planes Especiales de Infraestructura del Transporte con el objetivo de concretar la viabilidad y las características del Sistema de Transporte público, así como estudios de viabilidad para definir el trazado definitivo de las líneas de transporte público.
- b) Asimismo, los terrenos portuarios sitos al Sur, entre el barrio de Nazaret y la carretera de acceso sur al puerto, que comprende la zona de "Moyresa" y las antiguas instalaciones de "Benimar", delimitados al efecto, será objeto de previsión, formulación, tramitación y aprobación del oportuno Plan Especial Implantación y Ordenación de usos, previo Convenio específico entre el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria, que actualice el suscrito en mayo de 1986 en lo relativo a la "Ordenación del área sur del recinto portuario". Instrumentalización que además deberá cumplimentarse mediante los acuerdos y resoluciones expresas que legalmente procedan, incluidos los correspondientes acuerdos expresos del Ayuntamiento de Valencia.

3. Espacios Libres (PQL).

- a) Parque metropolitano (PQL-1).
 - Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, hasta un 25% de la superficie del parque, con un aprovechamiento de 0,10 m²t/m²s. Las construcciones cerradas no excederán de dos plantas.



b) Parque Urbano (PQL-2).

- Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, en parques de superficie igual o superior a 40.000 m², con las limitaciones señaladas en el apartado a) anterior. Igualmente se admitirán estas instalaciones en parques de superficie superior a 20.000m² e inferior a 40.000 m², pero con un aprovechamiento máximo de 0,05 m²t/m²s.

c) Parque Forestal (PQL-3).

- Comprende la propiedad pública del Monte de la Dehesa de El Saler en Suelo No Urbanizable.
- Se estará a las determinaciones del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de l'Albufera, aprobado por Decreto 259/2004, de 19 de noviembre, del Consell de la Generalitat, así como la normativa que lo sustituya o desarrolle la misma.

d) Espacio Libre de Uso Deportivo (PQL-4).

Las edificaciones e instalaciones deportivas no ocuparán más del 80% de la superficie total. El aprovechamiento total no excederá de 0,10 m²t/m²s, con un máximo de dos plantas, debiendo dedicarse el área no deportiva a espacios ajardinados.

e) Jardín Histórico (PQL-5).

Cualquier intervención en estos jardines deberá quedar supeditada a la no alteración de las especiales características históricas de los recintos en que se ubican y de las especies vegetales de interés que contienen.

f) Parque Periurbano (PQL-6)

Su función básica es la de servir de elemento de transición entre la ciudad y la huerta, por lo que su tratamiento ha de ser acorde a dicha función, teniendo presente las recomendaciones dadas de la Memoria ambiental.

4. Educativo-cultural Universitario (PEC).

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%. Las áreas libres de edificación se destinarán principalmente a jardines e instalaciones deportivas al aire libre.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta, 2,20 m²t/m²s.
- c) Número máximo de plantas: 6.
- d) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros.

5. Dotacional de Servicios públicos (PSP).

- a) Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o



espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

- a.1) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.
- a.2) Coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/m²s (GSP-1: 1,2 m²/m²). b3) Número máximo de plantas: 6 (GSP-1: 4).
- a.4) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros (GSP-1: 20 metros).
- b) Se exceptúan de las condiciones del párrafo b) anterior, los servicios públicos ubicados en manzanas consolidadas o semiconsolidadas, que se adecuarán a las condiciones de edificabilidad de la Zona que les afecte.
- c) Se exceptúan las condiciones del párrafo a) anterior, para las dotaciones de Defensa y Fuerzas de Seguridad, donde las condiciones de edificabilidad se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno.
- d) En el caso de equipamientos de titularidad pública, las condiciones del apartado a) anterior podrán sobrepasarse, de modo justificado en el proyecto correspondiente, siempre y cuando la edificación responda a necesidades funcionales del equipamiento que vaya a implantarse y resulte coherente con el entorno.

6. Dotacional Residencial (DR)

- a) Se establece un coeficiente de máxima ocupación del 75%
- b) Coeficiente de edificabilidad neta de 4 m²t./m²s
- c) Número máximo de plantas: 8
- d) Máxima altura de cornisa: 27 m.
- e) Los parámetros urbanísticos establecidos en el apartado anterior deben entenderse como un máximo. Su materialización deberá estudiarse para cada caso concreto atendiendo a las condiciones del entorno, pudiéndose adoptar mayores limitaciones si así se requiriere para una adecuada implantación.
- f) Se fija la siguiente fórmula de relación entre el número de plantas y la máxima altura de cornisa de la edificación: $H_c = 5.30 + 3 \times N_p$; siendo H_c la altura de cornisa máximo expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

7. Infraestructuras y Servicios Urbanos (PID).

Las condiciones de edificabilidad de las Infraestructuras y Servicios Urbanos se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno.



Artículo 4.5.-Condiciones particulares aplicables a las dotaciones de titularidad privada.

Los equipamientos y los servicios de la red primaria, que sean de titularidad privada, están sujetos al régimen de usos y a las condiciones particulares de edificación que se prevén para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.

Artículo 4.6.- Cómputo de la red primaria a efectos del cálculo del índice de edificabilidad bruta y estándares dotacionales.

1. Los elementos de la red primaria de nueva creación computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad bruta, en los términos previstos en la ficha de planeamiento de cada sector, siempre y cuando estén incluidos en la delimitación del sector y se cedan y ejecuten con cargo al mismo.
2. Todos los nuevos sectores de suelo urbanizable que integren reserva de suelo para parque público (PQL) computarán como red secundaria hasta un 25% de la superficie incluida, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la normativa urbanística.

Artículo 4.7. Expropiación y Ocupación Directa.

1. Se obtendrán por expropiación los terrenos de la red primaria integrados dentro del Sector Vera II, así como los terrenos calificados como PNL en superficie equivalente a la superficie del sector Faitanar, cuya concreción se realizará en el momento de aprobarse las bases particulares de programación.
2. Podrá utilizarse la expropiación para la obtención del suelo calificado como red primaria estructural, con carácter anticipado a la aprobación del programa a ejecutarse mediante reparcelación, sin perjuicio del derecho del propietario a sustituir el cobro del justiprecio por la reserva de aprovechamiento. La expropiación puede afectar tanto a la red primaria interna como la adscrita al sector.
3. El Ayuntamiento se reserva la facultad de obtener mediante ocupación directa, y anticipadamente a la ejecución del programa de actuación integrada, terrenos calificados en el plan como dotación de la red primaria. A tal efecto, resulta preceptivo que esté aprobada la ordenación pormenorizada de los ámbitos de planeamiento en el que estén emplazados los terrenos a ocupar y donde el propietario ha de materializar su aprovechamiento.

TITULO QUINTO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Capítulo Primero: Del planeamiento de desarrollo.

Artículo 5.1.- Instrumentos de desarrollo de la ordenación estructural

1. Sin perjuicio de los instrumentos de desarrollo del plan general vigente, que estén tramitándose en el momento de la entrada en vigor de la presente revisión simplificada, la ordenación estructural contenida en la misma, únicamente podrá completarse a través de Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales y Estudios de Detalle.



2. Podrán formularse planes parciales, planes especiales y de reforma interior modificativos de la ordenación estructural, con los fines previstos en el artículo 72 y 73 de la LUV y concretados en el artículo 6.13 de las presentes normas, siempre que:
 - no comporte reclasificaciones de suelo no urbanizable no previsto en las Directrices de Estrategia Territorial o en estas Normas (véase artículo 6.13). Queda excluida de esta limitación los ajustes del perímetro de los sectores de suelo urbanizable delimitados en la presente revisión.
 - el alcance de la modificación no sea equiparable a una revisión.
3. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán ajustarse, necesariamente, a las determinaciones de la ordenación estructural y a los criterios objetivos de ordenación sistematizados en la ficha de planeamiento y gestión de cada sector de suelo urbanizable.
4. A través del planeamiento de desarrollo no se podrá minorar, a la baja, la reserva de edificabilidad destinada a viviendas de protección pública (VPP) fijada para cada sector residencial por la correspondiente ficha de planeamiento

Artículo 5.2.- Iniciativa en la formulación del planeamiento.

1. La iniciativa particular en la formulación de planes de desarrollo de la Revisión Simplificada del Plan General se ejercerá en los términos previstos en el artículo 87 y siguientes de la LUV
2. La iniciativa para la modificación puntual del plan general será del Ayuntamiento o, en su caso, del Conseller competente en Urbanismo, previo informe favorable del Consejo de Territorio y Paisaje, cuando se pretenda su adecuación a Planes de Acción Territorial o a otras circunstancias de interés general que así lo aconsejen
3. Los particulares podrán formular documentos de propuesta de modificación puntual del plan general, mediante la presentación de avances de planeamiento, conformadas por una memoria justificativa y descriptiva de la mejora en la ordenación propuesta, plano de información de la ordenación vigente y la que resulta con motivo de la mejora. Esta propuesta no vincula al Ayuntamiento que, en todo momento, se reserva la facultad de promover o no de oficio la modificación puntual e, incluso, variar el alcance de la mejora, atendiendo a la mejor satisfacción del interés general.

Artículo 5.3.- Planes Especiales.

1. En desarrollo, complemento e incluso modificación de la ordenación estructural del plan general podrán formularse planes especiales, que podrán cubrir cualquiera de los objetivos enunciados en los artículos 178 a181 del ROGTU, en referencia al artículo 38, letra d) y 75 de la LUV
2. A los solos efectos de las presentes normas, se regulan los siguientes planes especiales:



- Planes Especiales de Protección para conjuntos históricos-artísticos;
- Planes Especiales de Aparcamientos;
- Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano;
- Planes Especiales de Desarrollo de Infraestructuras Básicas;
- Planes Especiales de Protección del Medio Físico y del Paisaje;
- Planes Especiales de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares;
- Planes Especiales de Protección y Ordenación de Asentamientos rurales (AR).

Artículo 5.4.- Planes Especiales de Protección para conjuntos históricos-artísticos

1. Se formularán, en ejecución de lo previsto en el artículo 34 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, para la protección de los Conjuntos Históricos y entornos de Monumentos, Jardines Históricos y, en su caso, de Espacios Etnológicos.
2. Los Planes Especiales de Protección de los inmuebles declarados de interés cultural establecerán las normas de protección que desde la esfera urbanística den mejor respuesta a la finalidad de aquellas provisionalmente establecidas en la declaración, regulando con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección.

Con la aprobación del Plan se podrá establecer un perímetro continuo o discontinuo de mayor alcance que el reconocido en la declaración de BIC.

3. Su ámbito perimetral podrá diferir del inicialmente establecido incluyendo o excluyendo manzanas, calles o paramentos de borde, según se justifique en el análisis territorial que sirva de base a la redacción de los mismos. Esta modificación de límites no comportará, en ningún caso, cambios en la Zona de Calificación Urbanística delimitada por el Plan General.
4. Incorporarán su propio catálogo de protección cuyas determinaciones podrán ser coincidentes o no con las correlativas del Catálogo contenido en éste Plan. En caso de no ser coincidentes, las determinaciones del Plan Especial serán las de aplicación sin necesidad de Modificación del Plan General, dado el carácter transitorio del Catálogo para estas zonas.
5. También podrán establecer previsiones normativas diferentes a las generales en materia de ejecución del planeamiento y complementarias de las Ordenanzas Generales de la Edificación, siempre que vengan justificadas por el objeto específico de esta categoría de Planes.
6. En cualquier caso, para la formulación de estos planes se estará a lo dispuesto en los criterios enunciados en el artículo 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, según redacción dada por Ley 5/2007 de 9 de Febrero.



Artículo 5.5.- Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano.

1. Podrán formularse Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano, a desarrollar por los proyectos de urbanización u obra ordinaria, con el objeto de fijar y planificar criterios de actuación que incidan sobre la materia objeto de ordenación. En particular, planificarán actuaciones dirigidas a la reutilización de las aguas residuales para el riego de zonas verdes y recuperación de caudales ecológicos para los barrancos principales del termino municipal (Carraixet y Torrent).
2. A través de este tipo de planes se podrá ampliar la calificación de la red primaria de infraestructuras urbanas, con independencia de la clase de suelo en que se emplacen; en particular para favorecer la ampliación de EDAR o establecer un perímetro de protección de las mismas con limitación de usos.

Artículo 5.6.- Planes Especiales de Aparcamientos.

1. El Ayuntamiento podrá formular Planes Especiales de Aparcamientos para aquellas partes del suelo urbano en las que las necesidades del estacionamiento de vehículos así lo demande.
2. A través de este tipo de planes se podrá concretar el ámbito del uso de aparcamiento privado en el subsuelo de terrenos cuya superficie y vuelo esté destinado por el plan a un uso dotacional público. En estos casos, deberá quedar acreditado, con carácter previo a la aprobación, que se mantendrán las capacidades funcionales de los servicios municipales que pudieren afectarse.

La aprobación de estos planes comportará la desafectación y, consiguiente conversión en bien patrimonial, del subsuelo en el que se delimita el uso de aparcamiento de titularidad privada.

3. Los Planes Especiales de Aparcamientos podrán concretar los aprovechamientos urbanísticos que se deduzcan de este Plan General, estableciendo limitaciones complementarias para la edificación o uso del suelo, ya sea éste público o privado, en aras a la calificación de mayores reservas de espacios destinados a albergar usos anejos a la red viaria o para proscribir lo propio en lugares inadecuados.

Artículo 5.7.- Planes Especiales de Desarrollo de Infraestructuras Básicas.

1. La ejecución de los elementos integrantes de la red primaria de dotaciones públicas de comunicación, red viaria, abastecimiento y espacios libres, y otros usos dotacionales, podrá llevarse a cabo mediante Planes Especiales que cabrá formular en cualquier clase de suelo
2. Sin perjuicio de lo anterior, la ordenación de detalle de aquellos elementos de la red primaria que sean contiguos y estén adscritos al suelo urbanizable podrá efectuarse a través de los correspondientes Planes Parciales.
3. Los Planes de Ordenación de Playas y del litoral se inscribirán dentro de esta



categoría, lo que no obsta para que puedan acometer la calificación o descalificación de suelo público o la ordenación de volúmenes.

4. Los Planes Especiales cuyo objeto sea el desarrollo de la red viaria de carácter estructural podrán contener las limitaciones y medidas de protección necesaria para impedir la formación de obstáculos a la apertura de vías o para mejorar su funcionalidad.
5. La ejecución de cualquier elemento de la red primaria estructural podrá abordarse mediante proyecto de obras ordinario, sin necesidad de previo Plan Especial cuando la ejecución de tal elemento no haya de desglosarse por fases o sea de evidente sencillez.

Artículo 5.8.- Planes Especiales de Protección del Medio Físico y del Paisaje.

1. Sin perjuicio de los planes de acción territorial promovidos por la Generalitat Valenciana podrán formularse Planes Especiales de Protección de los espacios naturales y de la huerta con las medidas adecuadas a su finalidad y dentro del Suelo No urbanizable protegido.
2. Se formulará un plan de esta categoría con el objeto de crear una red de corredores verdes, en el quedarán integradas las vías pecuarias, con el fin de conectar entre sí los diferentes espacios de huerta a preservar, y éstos con los espacios de mayor valor natural colindantes. Dentro de esta red de corredores verdes ha de incluirse a los barrancos del Carraixet y de Torrent.
3. Respecto al entorno de Pinedo, y siguiendo las indicaciones establecidas en la Resolución, de 6 de noviembre de 2009, de la Directora General de Gestió del Medi Natural de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda relativa a la Memoria Ambiental, dentro del año siguiente a la entrada en vigor de la presente revisión simplificada, el Ayuntamiento, por si o de forma concertada con la Conselleria respectiva, promoverá la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación en dicho ámbito, cuyos criterios generales son los establecidos en las Directrices para la Ejecución del PRUG, Programa de Actuación num. 6 (Desarrollo del Régimen de Ordenación del PRUG), Actuación num. 1 (Elaboración, Aprobación y Ejecución del Plan Especial del Entorno de Pinedo).

Tales criterios son de carácter orientativo, pudiendo variar atendiendo a las circunstancias de conyuntura, oportunidad y disponibilidad de recursos, siempre que los objetivos generales del PRUG queden preservados.

Artículo 5.9.- Planes Especiales de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares.

Entre este tipo de Planes, en desarrollo de las previsiones contenidas en la presente Revisión Simplificada del Plan General, podrán formularse los siguientes:

- a) Plan Especial de Implantación y Ordenación de usos dotacionales, terciarios, recreativos y de ocio, incluso residenciales, de carácter singular y estratégico, que en



definitiva el Ayuntamiento estime oportuno en asunción de las competencias urbanísticas que le son propias, para su desarrollo urbanístico y ejecución, en la zona portuaria, comprensiva de los terrenos sensiblemente coincidentes con la dársena interior que serán objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de la ciudad al estar desafectados del uso portuario en virtud de la O.M. de 31 de mayo de 1999, modificada posteriormente por la de 1 de febrero de 2003, conforme a la delimitación que finalmente se efectúe, mas aquellos otros inmediatos correspondientes de los muelles de Levante y de Poniente que quedan incluidos quedan dentro de los límites del ámbito de planeamiento diferido que figura grafiado en los planos de ordenación. Ello con la finalidad de obtener un nuevo espacio urbano de relación y convivencia ciudadana.

- b) Plan Especial para Implantación y Ordenación de usos portuarios, en los terrenos portuarios sitios al Sur, entre el barrio de Nazaret y la carretera de acceso sur al puerto, que comprende la zona de Moyresa y las antiguas instalaciones de Benimar, delimitados al efecto, previo Convenio específico entre el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria, que actualice el suscrito en mayo de 1986 en lo relativo a la Ordenación del rea sur del recinto portuario.
- c) Plan Especial para la Implantación y Ordenación de actividades dotacionales, privadas o públicas, con destino a uso sanitario, asistencial, cultural, docente de investigación, innovación y desarrollo y deportivo-recreativo, compatibles con el mantenimiento y/o recuperación de la huerta, en los ámbitos calificados en suelo no urbanizable de protección Especial, como rea de Reserva Dotacional (SNUPE-H2/ARD), de conformidad con lo establecido en las presentes normas. Estos planes especiales deberán cubrir, además, los siguientes objetivos de ordenación
 - Regeneración estructural de la zona en la que se emplazan.
 - Integración paisajística y visual de las dotaciones a implantar.
 - Preservación o, en su caso, delimitación de espacios para el desarrollo de practicas agrarias ecológicas en la huerta de Valencia.
 - Las edificaciones que se proyecten han de responder a principios de la Arquitectura Bioclimática, as como de autoabastecimiento energético mediante el uso de energías renovables.
 - Suplementación de los servicios e infraestructuras de todo tipo que precise el uso dotacional a implantar.

Artículo 5.10.- Planes de Reforma Interior.

1. Se mantienen los ámbitos de Reforma Interior delimitados por el PGOU vigente, sin que en la presente revisión simplificada se delimite expresamente ningún sector adicional, susceptible de desarrollo mediante este tipo de planes.

En los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo sujetos a Reforma Interior según el Plan General de 1988 o delimitados a través de las correspondientes homologaciones



- sectoriales se observarán los criterios de ordenación establecidos en la correspondiente ficha.
2. Se admite, no obstante, la opción de formular planes de reforma interior para sectores no delimitados por el plan general, en los supuestos que se enuncia a continuación:
- a) Para el cambio de la calificación urbanística de los ámbitos de uso global industrial con destino a uso preferentemente terciario, con inclusión de un régimen transitorio al objeto de no dejar fuera de ordenación aquellas empresas que decidan permanecer con el uso y características actuales.
 - b) El cambio a uso residencial podrá admitirse, en su caso y con carácter excepcional, siempre y cuando se justifique adecuadamente la degradación de la zona, la inadecuación del uso original asignado por el plan, la mejora para el interés público y demás requisitos exigidos en los criterios aprobados por el Ayuntamiento para la recalificación a usos residenciales de enclaves industriales y terciarios en suelo urbano.
 - c) Cambio de la ordenación pormenorizada de las unidades de ejecución delimitada en la revisión simplificada.
 - d) Redelimitación de las unidades de ejecución ya delimitadas en el planeamiento vigente o delimitación ex novo para zonas de suelo urbano, consolidado semiconsolidado, que precisen de remodelación, reequipamiento o reurbanización, mediante actuación integrada.
3. Los planes de reforma interior que se formulen en los supuestos enunciados en el apartado anterior deberán observar las siguientes prescripciones:
- a. No podrán modificar la clasificación del suelo, excepto en el caso de pequeños ajustes y concreción del perímetro del suelo urbano definido en el plan que, entre otros, tenga como objeto dar solución a situaciones de aislamiento mediante mejora de los accesos.
 - b. No podrán introducir modificaciones en el trazado de la red viaria interdistrital, salvo que se justifique que la mejora redunde en beneficio de su funcionalidad tanto interna del sector como de su entorno inmediato. En todo caso, deberá de mantenerse la coherencia de la trama viaria, en particular con la red viaria estructural.
4. El ámbito de ordenación del plan de reforma interior se delimitará de conformidad con los criterios de sectorización fijados en la LUV y ROGTU, con las peculiaridades siguientes:
- a) podrán tomarse como límites del sector las alineaciones de la red secundaria de dotaciones públicas
 - b) en áreas semiconsolidadas, podrán abarcar parte de la manzana vacante, en el caso de que la porción consolidada por la edificación se adecue a las alineaciones del planeamiento.



- c) Podrán rediseñar el suelo dotacional de la red secundaria, con cambio de ubicación siempre que se respete la relación entre el índice de suelo dotacional y índice de edificabilidad bruta preexistente.
5. Sólo en caso de sectores de PRI que se delimiten ex novo sobre núcleos históricos tradicionales se permite una reducción del estándar de reservas de suelo dotacional público, siempre que se acredite que ello resulta necesario para asegurar la coherencia de la trama histórica. Asimismo, podrá computar como dotación pública los subsuelos destinados a aparcamiento de vehículos, de carácter público.
6. Los Planes de Reforma Interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias, siempre que ello obedezca a la correlativa introducción de mayores reservas de equipamientos o espacios libres o mejoras en la obra urbanizadora. En ningún caso, podrán suponer una reserva de dispensación respecto a las obligaciones generales establecidas para la propiedad urbana.
7. Con motivo de una redacción de un Plan de Reforma Interior podrán incluirse en catálogo algunos de los elementos construidos o naturales que singularmente puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.
8. A efectos de la ejecución de la ordenación contenida en el Plan de Reforma Interior, el propio plan determinará que ámbitos han de quedar afectos al régimen de actuación integrada y qué parcelas se ejecutarán mediante actuaciones aisladas.
9. Cuando el Plan de Reforma Interior deje en situación de fuera de ordenación edificaciones o construcciones preexistentes, deberá de fijar un régimen transitorio en cuanto a usos e intervenciones permitidos.

Artículo 5.11.- Estudios de Detalle.

1. Se permite la formulación de Estudios de detalle en el suelo urbano, o en su caso en suelo urbanizable, para cubrir cualquiera de los cometidos expresados en el artículo 79 de la LUV y 190 del ROGTU.
2. Además de las limitaciones fijadas en la normativa urbanística, los Estudios de Detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:
- a) La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.
- b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional público por dicho planeamiento.



- c) No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.
- d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.
- e) No podrán rebasar la altura máxima permitida que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de la Zona. No obstante ello, cuando el Estudio de Detalle ordene una manzana completa destinada a un uso terciario, o dentro de la misma se emplace una parcela de uso dotacional público o privado, se podrá establecer alturas libres interiores adecuadas a tales usos, distribuyendo libremente las alturas libres interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas, sin que se pueda superar, en ningún caso, la altura reguladora fijada en el plan ni incrementar el techo máximo autorizable.
- f) Con ocasión de la reordenación de volúmenes podrán minorar, de manera justificada, el número máximo de plantas permitido en una parcela concreta, siempre que dicha reducción no sea superior a dos plantas respecto del máximo permitido en la manzana en que se emplaza.
- g) En caso de creación de nuevos viales o espacios dotacionales públicos se respetarán los estándares de calidad previstos en el ROGTU para el suelo urbanizable, siempre que ello fuere posible atendiendo al grado de consolidación existente.

3. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

4. Si el Estudio de Detalle supusiere consecuencias sobre la urbanización, (como por ejemplo, trasladar la acera o calzada elementos que figurarían en fachada conforme las Ordenanzas Municipales, y en particular, las farolas del alumbrado público), deberá incorporar una propuesta de urbanización que resuelva adecuadamente, y con carácter preferente, la implantación de las afecciones sobre los servicios municipales.

Artículo 5.12.- Desarrollo y ordenación del Suelo Urbanizable.

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable, tanto el ya clasificado por el planeamiento vigente como el que resulta de la revisión simplificada, se hará mediante Planes Parciales que definirán su ordenación pormenorizada, siguiendo los criterios y directrices que, al efecto, haya establecido el planeamiento superior.
2. A través del plan parcial no se podrá reclasificar como urbanizable suelo no urbanizable protegido por la presente revisión simplificada.



3. La función del plan parcial es básicamente la del desarrollo de la ordenación estructural, mediante la incorporación de la ordenación pormenorizada con las determinaciones fijadas en los artículos 37 y 57 de la LUV y 120 del ROGTU.

Solo podrán formularse planes parciales modificativos de la ordenación estructural, con la limitación establecida en el apartado anterior, en los supuestos siguientes:

- a) para aumentar el porcentaje de edificabilidad destinada a vivienda protegida.
- b) modificación de la red primaria interna, en busca de soluciones que aumenten la capacidad de su servicio o mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo.
- c) redelimitar el sector para excluir edificaciones consolidadas, situadas en el perímetro o de fácil integración en su entorno, a desarrollar mediante actuaciones aisladas.
- d) delimitar dentro del sector una o más áreas de reparto uniparcelarias, comprensivas de la parcela urbanísticamente vinculada a edificaciones previamente consolidadas, que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización. Será obligatorio este tratamiento cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas, a las que se les otorgará la clasificación de urbano.
- e) incorporar una edificabilidad con destino dotacional privado que lleve consigo un recalcule del aprovechamiento tipo.
- f) modificación del ámbito del sector, de escasa magnitud hasta un 5% de su superficie), con la única intención de adaptarlo a condiciones físicas o jurídicas concurrentes, que resulten más idóneas para su desarrollo.

Artículo 5.13.- Delimitación de Sectores y Superficie Computable de sector.

1. Los sectores del nuevo suelo urbanizable, clasificado por la revisión simplificada y que han de desarrollarse mediante plan parcial, son los delimitados en los planos de ordenación. Esta delimitación se ha realizado siguiendo los criterios de sectorización de la vigente normativa urbanística.
2. En los sectores limítrofes con Carreteras de la Red del Estado, el perímetro del sector se traza por alineación exterior de la zona de servidumbre conforme a la legislación sectorial, con la excepción del sector Vera I (SUBLE-R2), donde el perímetro se delimita siguiendo el trazado del borde exterior de la zona de dominio público en previsión de una futura desafectación. En los sectores lindantes con carreteras de la Red de la Comunidad Valenciana o con la red ferroviaria, el perímetro del sector se traza por la alineación exterior de la zona de dominio público.
3. Los terrenos comprendidos dentro de la zona de protección de carreteras de titularidad autonómica forman parte del sector, si bien sólo la mitad de su superficie computará para el cálculo del índice de edificabilidad bruta y de los estándares dotacionales de la red secundaria.



4. El sector La Punta integra dentro de su superficie el colegio público existente. La superficie ocupada por el mismo no se computa a efectos del cálculo del índice de edificabilidad bruta, si bien si que computará a efectos de cumplimiento de estándares de la red secundaria de dotaciones públicas.
3. Los elementos de la red primaria integrados dentro del sector computarán, a efectos del cálculo del índice de edificabilidad bruta y de los estándares dotacionales de la red secundaria en los términos previstos en la ficha de planeamiento, siempre y cuando se cedan y ejecuten con cargo al mismo.
4. Los terrenos calificados como Parque público e integrados dentro del sector computarán como red secundaria hasta un 25% de la superficie incluida. No obstante, la urbanización de la total superficie de PQL/PJL incluida corre a cargo del sector.

Artículo 5.14.- Objetivos y criterios, generales y particulares, a observar por los Planes Parciales de Desarrollo.

1. El ámbito a ordenar por cada Plan Parcial deberá comprender necesariamente, la superficie del sector delimitada en la presente Revisión Simplificada. Dentro del sector, los planes parciales incorporaran en su diseño los elementos de la red primaria interna definidos en la presente revisión simplificada, bajo un criterio de coherencia urbanística con la red secundaria de dotaciones públicas y los elementos singulares preexistentes en el ámbito.
2. Los objetivos y criterios de ordenación pormenorizada, a observar por cada uno de los planes parciales que se formulen, vienen expresados en la correspondiente ficha de planeamiento. En todo caso, se observarán los siguientes:

2.1. Criterios de carácter general:

- El diseño y forma de los espacios públicos del sector, que deben de configurar la imagen urbana del mismo, prevalecerá sobre el diseño y la configuración de la edificación privada, quedando ésta subordinada a aquella.
- Ha de corregirse la imagen descuidada de los bordes urbanos de la ciudad; a tal efecto, uno de los criterios de ordenación consistirá en concentrar los espacios libres de la red secundaria en el perímetro exterior de las nuevas zonas urbanas, de manera que delimiten el contorno de la ciudad y se establezca un área de transición entre las edificaciones y la huerta. El tratamiento de detalle de estos bordes se realizará mediante la redacción de un estudio de integración paisajística que analice la incidencia visual de cada actuación de transformación urbanística.
- Sin perjuicio de lo expresado en el epígrafe anterior, no toda la zona verde ha de situarse en el exterior de los nuevos sectores, sino que sería conveniente disponerlas de forma que generen recorridos verdes, de acceso al gran espacio abierto de la huerta, conformando un sistema de espacios abiertos en el que se haga efectiva la conexión y continuidad de los espacios verdes urbanos con la huerta circundantes.



- Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculice a las vistas de interés y recursos paisajísticos existentes, especialmente en los márgenes de carreteras. Para cumplir con la integración paisajística, justificada en el Estudio que acompañe a cada Plan Parcial, las normas urbanísticas de éstos deberán establecer limitaciones relativas al volumen de la edificación, para así evitar el ocultamiento de los recursos paisajísticos próximos.
 - En los sectores de uso dominante residencial, más del 50% de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda sujeta a régimen de protección pública.
 - Las parcelas o manzanas de edificación residencial, vinculada a vivienda protegida, ha de mezclarse con las dedicadas a vivienda de renta libre, no siendo admisible las concentraciones diferenciadas de uno u otro tipo de viviendas.
 - El entramado urbano se orientará de manera que permita la entrada y circulación de brisas dominantes en periodos de máximo discomfort climático.
 - Se optará, de forma prevalente, por los modelos de ocupación intensiva, o de concentración de la edificación, frente a los modelos extensivos, a fin de liberalizar la mayor superficie de suelo posible.
 - La red viaria se diseñará dando preferencia a la movilidad mediante transporte público y no motorizado.
 - Se ha de procurar distanciar la zona residencial de los principales focos de contaminación acústica. En este sentido, la edificación residencial y la de destino dotacional escolar y sanitario deberán de emplazarse siguiendo las recomendaciones del Estudio acústico.
 - En caso de presencia de barrancos, se establecerán espacios libres de edificación junto a los mismos y, a lo largo de toda su extensión, a fin de crear corredores verdes que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial.
 - Se ha de integrar, y compatibilizar con la ordenación, los elementos singulares de arquitectura rural preexistentes, junto con aquellas otras edificaciones que sin revestir tal naturaleza se considere de interés su preservación. Dicha integración se hará efectiva en los términos previstos en las fichas de planeamiento en lo que concierne a la localización de la red secundaria de espacios libres.
 - Debe de garantizarse la permeabilidad de las infraestructuras lineales que crucen el ámbito objeto de ordenación.
 - Se mantendrá la continuidad de la red de acequias que alimenten los campos de cultivos contiguos con la actuación.
- 2.2. Criterios particulares: En cada uno de los nuevos sectores se observará las siguientes consideraciones, derivadas alguna de las mismas, de la Resolución aprobatoria de la memoria ambiental:



- a. Sector Benimamet: La ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial concentrará los espacios libres en la franja suroeste con un doble propósito: (1) preservación de la Alqueria de Mossen Povó y (2) configurar una barrera de protección de las grandes infraestructuras, tanto de las existentes como de las de nueva creación.
- b. Sector Tavernes: La ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial no afectará los valores paisajísticos presentes en la Unidad Ambiental UA-15 “Horta de Sant Miquel dels Reis”, delimitando y respetando cuencas visuales del Monasterio. La totalidad de la edificabilidad residencial prevista será destinada a la construcción de vivienda de promoción pública.
- c. Sector Alboraya; se integrará en la ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial y en los términos previstos en la ficha de planeamiento, la Alqueria de Estrems, elemento con protección singular del Catalogo de arquitectura rural de la ciudad de Valencia. La totalidad de la edificabilidad residencial prevista será destinada a la construcción de vivienda de promoción pública.
- d. Sector Horno de Alcedo: La ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial ha de minimizar el impacto sonoro derivado de la proximidad de la V-30 y V-31, así como del suelo urbano industrial consolidado en la propia pedanía, concentrando los espacios libres en la zona suroeste con el fin de que actúen de amortiguación y barrera.
- e. Sector Castellar Oeste: La ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial concretará la delimitación de una franja de afección visual respecto de las infraestructuras viarias V-31(Pista de Silla) y V-30, manteniendo en ella la estructura de la huerta existente y limitando, a su vez, las alturas de la edificación en el nuevo borde con la huerta, de manera que, además, se mantenga el carácter de núcleo histórico de Castellar.
- f. Sector Campanar-Oeste: el plan parcial ha de ir acompañado de un estudio de concreción del riesgo de inundación, que sirva para ajustar con detalle la delimitación del sector, cuya ordenación deberá concentrar los espacios libres de la red primaria en la zona más próxima a ellos, lo que permitirá, la ampliación del Parque de Cabecera donde queda ya integrado el “Molí del Sol”, elemento de arquitectura rural con protección singular. El Plan Parcial queda habilitado para variar la configuración de la red Primaria interna del Sector, sin disminuir su superficie, con el objetivo de integrar dentro del espacio dotacional los elementos presentes que revistan interés desde el punto de vista arquitectónico.
- g. Sector La Punta: La ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial deberá resolver la integración del conjunto de la Iglesia de La Punta y Casa parroquial, otros elementos de la arquitectura rural preexistentes, así como el tramo del núcleo lineal del asentamiento rural de La Punta (calle Jesus Morante Borrás) afectado, los tramos de la acequia de Robella, los brazos de



la misma, así como el Comú de Momperot y la Chimenea industrial, concentrando los espacios libres de la red primaria en la franja situada al este de dicho asentamiento hasta la carretera de Nazaret-Oliva y en las inmediaciones de los elementos singulares anteriormente mencionados.

- h. Sector Vera I y Vera II: dado que ambos sectores se plantean en una zona de máximo valor paisajístico, junto a un área de huerta para la que el Plan de Acción Territorial propone su conservación integral, la ordenación pormenorizada ha de preservar la estructura del paisaje existente, así como las franjas visuales principales hacia la huerta. Igualmente, deberán preservarse los elementos patrimoniales presentes (Vía verde “Churra”, Alqueria de Serra, barracas de Panach, Chimenea El prado, Molí de Farinós y conjunto de la Ermita y el Molí de Vera), que constituyen recursos paisajísticos de alto valor y que son indisociables de su entorno paisajístico de huertas, acequias, caminos y alquerías, debiendo preservarlos ligados a su paisaje.

Un estudio de concreción del riesgo de inundación del Palmaret-Vera, implica la ubicación de una balsa de laminación en el sector Vera I de conformidad con los planes de la Consellería de Infraestructuras.

La infraestructura viaria proyectada en ambos sectores, dejando sendas zonas verde (PQL) al Norte que se configura como Parques Periurbanos, deberá ser diseñada tomando en consideración los siguientes criterios:

- de integración paisajística, en la que se deberá contemplar el parcelario, la red de riego y las conexiones de los caminos rurales existentes.
 - se deberá distanciar el máximo posible de los elementos patrimoniales conformados por conjunto de la Ermita y el Molí de Vera.
 - dado que dicha infraestructura constituye un borde urbano, la misma se configurará como un elemento de transición entre la ciudad y la huerta, facilitando la continuidad funcional y visual entre ambos espacios, prestando especial atención en el cruce con la Acequia de la Vera.
 - Se establecerán miradores a la huerta, entendidos éstos como puntos de observación, recorridos o paseos que actuarán como elementos de remate y parcelación hacia el espacio rural.
- i. Sector Faitanar; el plan parcial ha de ir acompañado de un estudio de concreción del riesgo de inundación que sirva para ajustar la delimitación del sector, cuya ordenación pormenorizada debe integrar la Alqueria Baix, Motor de San Cristobal, Camí Vell de Torrent y “Llengües de Paiporta” que son elementos singulares del Catalogo de Arquitectura Rural de Valencia, así como el tratamiento de dos áreas de Vigilancia Arqueológica.

Capítulo segundo: Ejecución del plan



Artículo 5.15.- Condiciones de ejecución del Plan.

1. Son condiciones de ejecución del planeamiento las dirigidas a la materialización jurídica de las determinaciones de la ordenación urbanística, que atañen a la urbanización del suelo, al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta.
2. De conformidad con la normativa urbanística valenciana, se diferencian dos regímenes de actuación: Actuación Aislada y Actuación Integrada, que se distinguen por la envergadura de la obra pública de transformación del suelo que comportan.

Ambos regímenes de actuación admiten dos modalidades de gestión, la gestión directa de iniciativa de la Administración y la gestión indirecta, de iniciativa particular.

3. En las gestiones directas de actuaciones aisladas e integradas, la Administración se reserva la facultad de utilizar la expropiación como instrumento de gestión.

Las actuaciones integradas, salvo acuerdo en contrario en el momento de acordarse su programación, se gestionarán de forma indirecta mediante reparcelación, con las excepciones siguientes:

- El Sector Vera II (SUBLE-D12), se gestionará directamente la actuación integrada, utilizando la expropiación como instrumento de gestión.
- La Actuación integrada que se desarrolle en el sector Faitanar, aunque sea por gestión indirecta, utilizará la expropiación como instrumento para la obtención de los terrenos calificados como PNL que pasen a formar parte de la unidad de ejecución discontinua. La obtención de dicho suelo constituirá, por tanto, una carga de la actuación de transformación urbanística. En caso de un cambio en la legislación urbanística valenciana que suponga una eliminación o variación del contenido de ésta carga de cesión, la ficha de gestión quedará ajustada a los términos de dicho cambio legislativo.

4. Se actuará directamente por expropiación para la obtención de suelo urbano con destino dotacional público no incluido dentro de una unidad de ejecución .
5. A través de la actuación aislada se ejecutan las determinaciones del planeamiento urbanístico en el suelo urbano con ordenación pormenorizada (no incluido en áreas de reforma interior diferidas). Esta actuación se realizará de forma asistemática, es decir, parcela a parcela, y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultanea urbanización precisa para convertirla en solar, conectándola con las redes de infraestructuras y servicios inmediatas y preexistentes.

El ámbito físico de la actuación aislada necesariamente ha de incluir el ámbito vial de servicio cuando el mismo no se ha cedido o no está completamente urbanizado.

6. A través de la actuación integrada se ejecutan las determinaciones del planeamiento urbanístico en el suelo urbano sin urbanización consolidada o con urbanización obsoleta(lo que motiva su inclusión dentro del ámbito de una unidad de ejecución) y en el suelo urbanizable, una vez ha sido ordenado pormenorizadamente, de forma



sistemática.

7. En el suelo urbano incluido dentro del ámbito de un sector de reforma interior, el plan que lo ordene pormenorizadamente, podrá sujetar al régimen de actuación aislada a las edificaciones consolidadas que no resultan incompatibles con la ordenación que se proyecte.
8. De igual forma, en los sectores de suelo urbanizable, los planes parciales podrán sujetar al régimen de actuación aislada a la parcela urbanísticamente vinculada a edificaciones previamente consolidadas, que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización.
9. Adicionalmente, en el suelo ya urbanizado se admiten las actuaciones de dotación cuando resulte necesario para los intereses municipales aumentar o implantar una dotación pública en un barrio o ámbito determinado, que no pueda ser cubierta a través del suelo calificado en el plan.

En este caso, el Ayuntamiento valorará la conveniencia de optar entre la alternativa de expropiar el suelo necesario para hacer efectiva dicha dotación o la opción de conferir mayor edificabilidad o uso lucrativo o incrementar la densidad de viviendas a una o más parcelas situados dentro del ámbito de referencia. De optar por esta segunda alternativa, el ámbito para verificar el reajuste de la proporcionalidad entre superficie dotacional y la mayor edificabilidad o densidad se delimitará conforme a lo previsto en el artículo 141 del ROGTU.

Artículo 5.16.- Supuestos de Actuación Aislada en el suelo urbano

1. La actuación aislada, entendida como actuación de ejecución del planeamiento parcela a parcela, puede consistir en la presentación de la licencia de edificación o en la formulación de un programa de actuación aislada.
2. La actuación mediante licencia se sujeta, además de lo previsto en el artículo 182.2 y 184.2 de la LUV, a lo previsto en el título quinto y sexto de las normas urbanísticas del PGOU, que se mantienen vigentes en cuanto a su condición de ordenación pormenorizada.

En caso de urbanización simultánea a edificación, la solicitud de licencia irá acompañada de proyecto de urbanización del ámbito del vial de servicio, que formará parte del ámbito físico de la actuación aislada; en caso de que únicamente sea necesario completar los servicios ya existentes, el deber de urbanización se limitará a cubrir tal déficit y, en todo caso, a la conexión con la red de infraestructuras y servicios preexistentes.

3. La Actuación aislada precisará de la formulación de un Programa de Actuación Aislada en los supuestos previstos en el artículo 146.1 de la LUV.

A los efectos de determinar el concepto de parcela mínima edificable, según el planeamiento vigente y sin perjuicio de los parámetros establecidos en cada una de las zonas de ordenación, deberán observarse las reglas siguientes:



- a) Todas las parcelas han de tener al menos un linde frontal, esto es, han de delimitarse con una vía o espacio libre público que permita el acceso rodado y peatonal.
- b) Aquellas parcelas, cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal, no tendrán la condición de parcela edificable mientras dicha agregación no haya tenido lugar.
- c) Tampoco serán edificables las parcelas cuyos colindantes quedaran no edificables por sí mismas, o sin posible agregación con tercera no consolidada.

Artículo 5.17.- Actuaciones integradas en suelo urbano incluido dentro de unidades de ejecución.

1. Las actuaciones integradas, que se desarrollen en las unidades de ejecución delimitadas en el plan, sobre suelo urbano deberán observar las prescripciones que contiene la ficha de gestión para cada unidad de ejecución. Tales prescripciones se incorporaran a las bases para su programación.
2. Se podrá redelimitar el ámbito de la unidad de ejecución mediante PRI o programa de actuación integrada, salvo que la ficha de gestión lo prohíba expresamente. Dicha redelimitación no obedecerá a fines meramente equidistributivos, sino en aras de la funcionalidad y correcta ejecución de la obra de urbanización y, en todo caso, para asegurar la debida integración y conexión con el entorno, según lo previsto en el artículo 58.2 de la LUV y artículo 122 .3 del ROGTU.
3. No podrán ser edificadas las parcelas integradas dentro del ámbito de una unidad de ejecución delimitada en el presente plan hasta que dicha unidad esté programada en su totalidad y completada la obra de urbanización, con recepción de las obras por parte del Ayuntamiento. Ello sin perjuicio de que, una vez firme en vía administrativa la reparcelación, se puedan conceder licencias de edificación condicionando el inicio de la misma a la recepción de la urbanización.
4. Con posterioridad a la entrada en vigor de la presente revisión simplificada, se podrán delimitar nuevas Unidades de Ejecución sobre suelo urbano consolidado para sujetar los terrenos al régimen de las Actuaciones Integradas cuando, en aras a garantizar la homogeneidad y la calidad de las obras de urbanización, no sea viable técnicamente realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas.

En tal supuesto, en la delimitación del ámbito de la unidad de ejecución se deberá guardar la debida proporcionalidad entre las cargas de cesión y urbanización, respecto de superficie de techo edificable de titularidad privada, en aras a garantizar la funcionalidad y viabilidad económica de la actuación urbanizadora.

En este sentido, si la delimitación de la unidad de ejecución va acompañado de un cambio sustancial de la ordenación pormenorizada, es necesario que el documento de planeamiento que opere tal modificación vaya acompañado de un estudio de los costes de la actuación.



Este estudio tiene como fin el verificar la viabilidad económica de la ejecución de la nueva ordenación y, a tal efecto, ha de incluir, entre otros aspectos, una estimación de las indemnizaciones por la extinción de derechos reales o personales no compatibles con la nueva ordenación, de edificios que quedan en situación de fuera de ordenación, los realojos, etc.

TITULO SEXTO: DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Artículo 6.1.- Identificación de las áreas de reparto.

1. El área de reparto se define como el conjunto de terrenos para los que el planeamiento atribuye un mismo aprovechamiento tipo para su más justa y eficaz distribución. Las áreas de reparto del suelo urbano incluido dentro de unidades de ejecución, delimitadas ex novo, y del suelo urbanizable que resulta de la presente revisión simplificada vienen identificadas en las fichas de gestión.
2. Para la delimitación de las áreas de reparto, en suelo urbano incluido dentro de unidades de ejecución y en el nuevo suelo urbanizable, se ha aplicado el criterio legal establecido en el artículo 55 de la LUV y desarrollado en los artículos 111 y 112 del ROGTU.
3. Los elementos de la Red Primaria, clasificados como urbano o urbanizables, no adscritos conformarán su propia área de reparto. En caso de estar clasificados como no urbanizables, por no estar funcionalmente vinculados a ningún sector o estar aislados, no forman parte de ninguna área de reparto, ya que carecen de aprovechamiento urbanístico.
4. La presente Revisión Simplificada respeta las áreas de reparto creadas a través del planeamiento que permanece vigente.

Artículo 6.2.- Delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no incluido en unidades de ejecución.

1. En el suelo clasificado como urbano, no incluido dentro de unidades de ejecución, cada solar constituye un Área de Reparto uniparcelaria.
2. Las parcelas urbanas, que no tengan la condición de solar pero reúnan las condiciones fijadas en el plan para ser edificadas y, además, el propietario haya cumplido con los deberes de cesión de suelo dotacional impuesto por la legislación urbanística vigente, el área de reparto vendrá conformada por dicha parcela, sin perjuicio de la obligación de la promotor de la edificación de completar los servicios urbanísticos para alcanzar la condición de solar.
3. Las parcelas urbanas, que no tengan la condición de solar pero reúnan las condiciones fijadas en el plan para ser edificadas, y cuyo propietario no haya cumplido con los deberes de cesión de suelo dotacional, impuesto por la legislación urbanística vigente,



el área de reparto vendrá conformada por dicha parcela más el ámbito de vial de servicio a ceder y urbanizar.

4. Las parcelas en suelo urbano, que formen parte del ámbito de un programa de actuación aislada, por encontrarse en alguno de los supuestos descritos bajo las letras a, b y c del artículo 146 de la LUV, conformarán, a su vez, un área de reparto. Dentro de dicho ámbito se incluirá, en todo caso, el vial de servicio que sea necesaria ceder o, en su caso, urbanizar para adquirir la condición de solar
5. En caso de una actuación de dotación, en el que se incremente la edificabilidad de una o más parcelas, el área de reparto vendrá conformada por las parcelas cuya edificabilidad se incrementa más las superficie de suelo dotacional que se incrementa para reajustar la proporcionalidad entre ISD/IEB. En el supuesto de que el propietario de las parcelas edificables beneficiadas con el aumento de aprovechamiento no hubiese hecho efectiva la cesión del ámbito del vial de servicio, éste también se integrará dentro del área de reparto.
6. Cuando la urbanización a ejecutar sea común a varias parcelas, la superficie del ámbito de vial de servicio a ceder y urbanizar se repartirá entre las mismas en proporción a sus respectivos aprovechamientos objetivos.

Artículo 6.3.- Ámbito vial de servicio a la parcela edificable.

1. El ámbito vial de servicio, que se integrará en el área de reparto junto con la parcela/s a edificar, queda definido por la superficie comprendida entre todos sus lindes frontales y las Líneas de Referencia, fijándose una Línea de Referencia para cada calle o plaza que sirva a dicha parcela. Estas Líneas de Referencia serán paralelas y, en su caso, coincidentes, con los ejes de calle o plazas que sirvan a la parcela.

Para la fijación de dichas Líneas se obtendrá la distancia D entre estas Líneas de Referencia y los lindes frontales, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) La distancia D será igual a la dimensión de la máxima altura de cornisa de la edificación permitida por el Plan sobre la parcela, de acuerdo con las ordenanzas de zona de calificación. Esta distancia podrá ser menor de acuerdo con las reglas siguientes:
- b) Si el ancho de calle fuese menor que la suma de las dimensiones de las alturas máximas de cornisa permitidas por el Plan para sendas parcelas ubicadas en paramentos opuestos de calle, la línea de referencia coincidirá con el eje de calle, salvo cuando esta distancia D resultase menor a 12 m., en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la regla III.
- c) La distancia D no podrá ser inferior, en ningún caso, a 12 m., excepto cuando la calle sea de ancho menor; en este caso, el ámbito del vial de servicio quedará comprendido entre las alineaciones exteriores consideradas para determinar el ancho de calle, abarcando toda la superficie de ésta.



2. En todo caso, el ancho de calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto de la misma vía. Como ejes se tomarán el dominante de la calle o el de simetría de la plaza. La máxima altura de cornisa se determinará conforme a la Ordenanza correspondiente, y, a estos efectos, se añadirá a lo que resulte de estos parámetros la altura correspondiente a los áticos permitidos, en su caso.
3. El ámbito vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre Líneas de Referencia o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde el linde frontal correspondiente intersecta el linde lateral.
4. El ámbito vial de servicio se considera integrado por los terrenos públicos destinados a calzadas, aceras, áreas peatonales y aparcamientos. También lo integran los terrenos destinados a áreas de juego, jardines y elementos vegetales, recreativos o de servicio.

Artículo 6.4. Delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano incluido en unidades de ejecución

1. En el suelo urbano, incluido en unidades de ejecución a efectos de su ejecución mediante el régimen de actuaciones integradas, se delimita tantas áreas de reparto como unidades de ejecución, coincidiendo el ámbito de ambas.
2. El suelo urbano incluido en sectores objeto de desarrollo mediante Plan de Reforma Interior, en fase de tramitación para su aprobación o ya aprobados y en fase de ejecución, el área de reparto es el fijado en el propio plan de desarrollo

Artículo 6.5.- Delimitación de las áreas de reparto en suelo urbanizable

1. En los sectores de suelo urbanizable delimitados por el planeamiento vigente, el área de reparto es el establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento que contiene su ordenación estructural.
2. Cada sector de suelo urbanizable creado a través del documento de revisión simplificada, junto con la red primaria adscrita identificada en la correspondiente ficha de planeamiento, conformará un área de reparto. En consecuencia, hay tantas áreas de reparto como sectores de suelo urbanizable de nueva creación.

A través de la adscripción de suelos urbanizables de la red primaria se ha procurado cumplir con el principio de justa distribución de beneficios y cargas, de manera que a mayor aprovechamiento mayor carga de cesión de suelo dotacional o, en su caso, de carga de urbanización. A efectos de alcanzar la proporcionalidad de cargas se ha considerado no sólo la superficie a ceder sino también el coste de urbanización del suelo dotacional.

3. El plan parcial que desarrolle pormenorizadamente un sector, en cuyo interior existan edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, podrán delimitar sobre cada una de



ellas un área de reparto uniparcelaria, que vendrá conformada por la parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, según la definición contenida en el artículo 237 del ROGTU.

Artículo 6.6.- Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto

1. Se define como la edificabilidad unitaria, ponderada con los correspondientes coeficientes correctores, que el planeamiento establece para todos los terrenos que conforman una misma área de reparto. La presente revisión ha pretendido igualar los aprovechamientos tipos de las áreas de reparto de suelo urbanizable, utilizando tanto la técnica de la homogeneización de aprovechamientos, (uso, topología edificatoria, vinculación a régimen de protección pública...), como a través de la adscripción de red primaria externa.
2. El cálculo del aprovechamiento se realizará en los términos previstos en el artículo 56 de la LUV y artículos 115 y siguientes del ROGTU. Sin perjuicio de ello la presente revisión simplificada establece las concreciones siguientes:
 - a) En las áreas de reparto del planeamiento vigente, en suelo urbano (incluido dentro de sectores de reforma interior o unidades de ejecución) y urbanizable ordenado pormenorizadamente, se respetará el procedimiento seguido para el cálculo del aprovechamiento tipo fijado en el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación estructural.
 - b) El aprovechamiento tipo aplicable a los solares vendrá determinado por el aprovechamiento objetivo atribuido por el plan vigente.
 - c) En el caso de las parcelas edificables en las que el propietario no ha hecho efectivo el deber de cesión del ámbito de vial de servicio (art. 8.2, ap. 3), el aprovechamiento tipo será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a la parcela edificable entre la superficie de esta última más la de los terrenos que integran el ámbito vial de servicio.
 - d) En el caso de parcelas incluidas dentro del ámbito de un programa de actuación aislada (art. 8.2. ap.4) el aprovechamiento tipo será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a la/s parcela/s sitas dentro de la manzana edificable entre la superficie que conforma el ámbito del PAA.
 - e) El aprovechamiento tipo correspondiente al suelo urbano incluido dentro de unidades de ejecución, delimitadas ex novo por la revisión simplificada, es el expresado en el ficha de gestión, que tendrá carácter provisional.
 - f) El aprovechamiento tipo homogeneizado, correspondiente al suelo urbanizable resultante de la revisión simplificada, es el expresado en la ficha de gestión de cada sector, que tendrá carácter provisional. Para su determinación se han utilizado coeficientes correctores que vienen expresados en la memoria justificativa del plan.



- g) El aprovechamiento tipo establecido en las Fichas de Gestión devendrá definitivo en el Proyecto de Reparcelación o documento de gestión que se formalice, que podrá recalcularlo en los siguientes supuestos:
- nueva medición, resultante del levantamiento topográfico, del área de reparto, de la superficie dotacional pública no computable y de las parcelas vinculadas a las edificaciones existentes en el Área de Reparto que hayan de quedar sujetas al régimen de las áreas semiconsolidadas.
 - nuevos coeficientes de homogeneización de uso y tipología, con el fin de adaptarlos a los valores vigentes en la fecha de la iniciación del proceso reparcelatorio o de formalización del correspondiente documentos de gestión.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera: Catálogo de Bienes y Espacios protegidos.

1. La protección del patrimonio cultural valenciano queda garantizada en esta Revisión Simplificada del Plan General de Valencia, mediante la aprobación de un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos relativo a la ordenación de carácter estructural, que se incorpora como documentación complementaria, y del que forman parte los Bienes de Inters Cultural (BICs), ya declarados o incoado su procedimiento, así como los de Relevancia Local (BRLs) ya considerados o propuestos en atención a su naturaleza patrimonial que el Plan considera merecedores de tal consideración, a los que se refiere la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, según su redacción dada por Ley 5/2007, de febrero, de la Generalitat Valenciana.

2. Este Catalogo tiene por objeto complementar las determinaciones de la Revisión Simplificada del Plan General, identificando aquellos bienes que poseen unos valores patrimoniales destacados por su interés histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico, regulando las condiciones de su conservación y preservación.

3. El ámbito de actuación de este Catalogo Estructural se corresponde con la totalidad del término municipal de Valencia, afectando tanto a los bienes y espacios protegidos de naturaleza urbana como a los de naturaleza rural.

4. Aquellos bienes y elementos no incluidos en éste Catálogo, es decir, los que no forman parte de la ordenación estructural, formarán parte de la ordenación pormenorizada.

En tal sentido, y sin perjuicio de su revisión, permanecen vigentes transitoriamente tanto el actual Catálogo de Protección del Plan General de 1988, con sus modificaciones posteriormente aprobadas, así como los Catálogos específicos incorporados a los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo en los correspondientes ámbitos por él previstos: Planes Especiales (PEs), Planes Especiales y de Reforma Interior (PEPRIs), Planes de Reforma Interior (PRIs) y Planes Parciales (PPs), actualmente vigentes, en la medida que sus determinaciones no sean contradictorias con las establecidas en dicho



Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de carácter estructural..

A estos efectos, se entiende que la inclusión de un elemento con nivel de protección 1, 2 o 2bis y 3 en el Catálogo de Protección del Plan General de 1988, así como en los Catálogos específicos de planes de desarrollo, se corresponde con el nivel de protección Integral, Parcial y Ambiental respectivamente.

Disposición Adicional Segunda. Uso de aparcamiento privado en el subsuelo de terrenos de dominio público local

1. Se permite el uso de aparcamiento privado e instalaciones anexas en el subsuelo de las parcelas de titularidad municipal, calificadas por el planeamiento como dotacional público,-viario, zona verde y equipamiento-, siempre y cuando la implantación de este nuevo uso no mengüe la calidad y funcionalidad del espacio de uso público donde se intervenga.

Este nuevo uso en el subsuelo será lucrativo e independiente del uso y aprovechamiento urbanístico previsto en la superficie y vuelo, sin menoscabarlo.

2. El número máximo de plantas a construir quedará condicionada a la incidencia sobre el nivel freático y al estado de conservación de las edificaciones de alrededores. Estos condicionantes deberán ser valorados al proyecto de edificación, con la previsión de las medidas correctoras convenientes

3. Previa desafectación, la edificación, que se construya bajo la cota superficial de las parcelas de dominio público local, será de naturaleza patrimonial. Se constituirá un complejo inmobiliario en la que la superficie, vuelo y subsuelo sean fincas independientes.

4. La localización y extensión de la parcela dotacional, donde se implante el uso de aparcamiento privado en el subsuelo, será determinado mediante plan especial.

Disposición Adicional Tercera: Derogación parcial planeamiento vigente.

En virtud de las determinaciones de carácter estructural establecidas por la presente Revisión Simplificada del Plan General, y por razones de incompatibilidad, queda derogado parcialmente el Plan Especial de Protección y Reforma interior del Asentamiento rural de la Punta, agrupado a lo largo de la calle Jesús Morante Borrás (Código R-3 del PGOU de 1988), en su primer tramo, al norte, entre la Avenida de Nazaret y la Autopista a El Saler (V-15)

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera: Vigencia transitoria de las normas urbanísticas del PGOU de 1988

Sigue vigente el contenido de las normas urbanísticas del PGOU de 1988, en todo aquello no regulado en estas normas estructurales de la presente Revisión Simplificada del Plan



General o en su documentación complementaria, siempre que no sea contradictorio con estas últimas.

Disposición Transitoria Segunda: Planeamiento de desarrollo actualmente vigente.

Las modificaciones parciales o puntuales del Plan General de Ordenación Urbana de 1988, así como los instrumentos de planeamiento de desarrollo vigentes o asumidos por aquel: Planes Parciales, de Reforma Interior, Especiales y Estudios de detalle, aprobados definitivamente y que se detallan, con carácter meramente enunciativo, en el Anexo 4 de la Memoria Informativa “Cuadros resumen sobre el grado de cumplimiento y desarrollo del PGOU vigente” mantendrán plenamente su vigencia y se seguirán ejecutando conforme a sus determinaciones, en todo lo que no resulten incompatibles con las determinaciones de la presente Revisión Simplificada del Plan General.

Disposición Transitoria Tercera: Régimen de usos y de edificaciones existentes con anterioridad a la presente Revisión Simplificada del Plan General.

Se mantiene vigente la Disposición Transitoria Novena de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de 1988 y la aclaración aprobada por el pleno del Ayuntamiento, en sesión de 13 de diciembre de 1990, sin perjuicio de que las remisiones legislativas contenidas en aquella se entiendan efectuadas a la vigente legislación urbanística reguladora de esta materia.

Disposición Transitoria Cuarta: Instalaciones existentes a la entrada en vigor de la presente Revisión Simplificada del Plan General.

1. Por lo que se refiere a las actividades existentes a la entrada en vigor de esta Revisión del Plan General, se estará a lo dispuesto en las Disposición Transitorias 1ª de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, en relación con la Disposición Transitoria 1ª del Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

2. Al solo efecto de mantener el empleo ya existente, cuando ello no sea incompatible con objetivos irrenunciables de los Planes de Acción Territorial, se considerará de interés el mantenimiento de aquellas instalaciones que, encontrándose en funcionamiento efectivo en la fecha de aprobación definitiva de la presente Revisión Simplificada del Plan General, precisen legalizar su situación, siempre y cuando cumplan todos los requisitos siguientes:

- a) Que se acredite, mediante documentación fehaciente, que la instalación estaba en funcionamiento antes de la fecha de sometimiento a información pública de ésta Revisión Simplificada del Plan General
- b) Que el grado de molestia, insalubridad y nocividad, previsto en el nomenclator 54/199 de la Generalitat o normativa que lo sustituya no supere el grado 3.
- c) Si se trata de una actividad calificada como insalubre o peligrosa deberá estar ubicada a una distancia superior de un radio de 2.000 metros respecto del límite del suelo



urbano o urbanizable de uso dominante residencial, dotacional o terciario, salvo que en la calificación se especifique excepción de distancia por adopción de medidas correctoras.

- d) Que no se encuentre emplazada en las zonas SNUPE-DPMT; SNUPE-DPH; SNUPE-PNL; y SNUPE-ZH y no obstaculice la ejecución ni el funcionamiento del sistema general de comunicaciones previsto en la presente Revisión Simplificada del Plan General, o en un Plan Especial de Infraestructuras o documento análogo, promovido por la Administración del Estado o Autonómica.
- e) Que esté provisto de un sistema de depuración de residuos y emisiones que cumpla la normativa vigente.
- f) Que no genere flujos de tráfico que puedan dañar o perturbar la estructura territorial postulada por el presente Plan.

3. Las licencias reguladas en el apartado anterior serán concedidas con carácter provisional y por plazo que no exceda los 10 años contados desde el momento de aprobación definitiva de este Plan.

4. Las ampliaciones de instalaciones amparadas por las preceptivas licencias que no incrementan la superficie ocupada se ajustarán a la volumetría máxima de 0,8 m²t/m²s sobre parcela. Si incrementan la superficie ocupada, se permitirán sobre la parcela originaria, siempre que no se rebase la volumetría antes señalada ni superficie ocupada resultante supere el 25% de dicha parcela originaria

5. Las actividades de almacenamiento, manipulación y/o transformación de productos agrarios actualmente existentes que dispongan de las preceptivas licencias, podrán agruparse y unificarse en una sola parcela, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el apartado anterior y previa la oportuna licencia o autorización de traslado.

Disposición Transitoria Quinta: Instalaciones Publicitarias existentes a la entrada en vigor del Plan General.

Los soportes publicitarios que se encuentren instalados y cuenten con licencia en el momento de entrar en vigor este Plan tendrán el plazo de cinco años para proceder a su desmantelamiento y retirada.

DISPOSICION DEROGATORIA

Disposición Derogatoria Primera: Normas Urbanísticas actualmente vigentes.

Quedan derogadas en el ámbito territorial de éste término municipal de Valencia, los Títulos Preliminar, Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, Séptimo y Octavo; los Capítulos Octavo, Noveno, Décimo, Décimoprimer y Décimosegundo del Título Sexto, así como sus Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, aprobadas por Resolución del Conseller de 28 de diciembre de 1988, ratificadas posteriormente por el Pleno del Consell en fecha 30 de



REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACION ESTRUCTURAL
NORMAS URBANISTICAS

diciembre de 1988 (BOP 14-1-1989 y DOGV 16-1-1989), publicadas en el BOP de 31 de diciembre de 1990

DISPOSICIÓN FINAL

Disposición Final Primera: Texto Refundido

1. Posteriormente a la entrada en vigor a la fecha de entrada en vigor de la presente Revisión Simplificada del Plan General, se deberá confeccionar un Texto Refundido del Plan General, en el que se compendie la ordenación urbanística estructural y pormenorizada del término municipal de Valencia. A tal efecto, se utilizará la misma base cartográfica y se normalizarán las siglas de identificación de las zonas de ordenación y de las reservas de suelo dotacional público y privado a las utilizadas por el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística y el ROGTU.

2. A través del documento de refundición podrán introducirse modificaciones en la ordenación pormenorizada e incluso en las ordenanzas de la edificación, en cuyo caso su aprobación irá precedida de la publicidad requerida para la tramitación de planes generales.

Valencia, julio de 2010

Asistencias Técnicas:
Arquitecto Urbanista EVREN S.A.

Arquitecto Director
El Director General de Planeamiento

Fdo. Emilio Ordeig Fos Fdo. Javier Obartí Segrera

Fdo. Juan Antonio Altés Martí



ANEXO3: FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.



ANEXO4: MODIFICACIONES PUNTUALES EN SUELO URBANO.

