

## 4 NORMAS, PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS DE CARÁCTER TERRITORIAL, URBANÍSTICO, AMBIENTAL O CUALQUIER OTRA DE CARÁCTER SECTORIAL QUE SEAN DE APLICACIÓN

### 4.1 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

#### 4.1.1 ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Según la ETCV, el municipio de Valencia se integra en el Área Funcional de Valencia. Son 90 los municipios que la forman, con una superficie aproximada de 3764,7 km<sup>2</sup>, y una población de 1.781.772 habitantes.

Las principales propuestas estratégicas para esta área funcional, con relación a la infraestructura verde son:

- Conectar los ecosistemas litorales y los de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos. Actuaciones:
  - Corredor fluvial del Barranc del Carraixet
  - Corredor fluvial del Riu Túria
  - Corredor fluvial del Barranc de Torrent
  - Corredor fluvial del Río Magro
  - Corredor terrestre Sabinar de Alpuente-LIC Alto Turia
  - Corredor terrestre de la Sierra de Negrete-Riu Túria
  - Corredor terrestre de la Huerta de Valencia
  - Corredor terrestre de las Sierras de Martés y el Ave-Río Magro-L'Albufera
- Restaurar los ecosistemas fluviales, las zonas húmedas y los espacios litorales de mayor valor. Actuaciones:
  - Mejora de la biodiversidad y calidad del agua en L'Albufera de Valencia
  - Regeneración ambiental y paisajística de La Marjal dels Moros
  - Regeneración de tramos urbanos del Barranc del Carraixet
  - Regeneración del Barranc de Torrent
  - Actuaciones de mejora del patrimonio ambiental y cultural del Riu Túria
  - Actuaciones de regeneración paisajística del PAT de Protección de la Huerta
  - Uso público del bosque de La Vallesa y su embalse
  - Regeneración de la zona húmeda Marjal de Rafalell y Vistabella
  - Regeneración paisajística de los embalses de Buseo, Loriguilla y Forata
  - Adecuación paisajística de la zona húmeda de El Barchell
  - Adecuación paisajística del parque de San Vicente de Lliria
- Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural del área funcional. Actuaciones:
  - Ruta de Jaume I e interpretación de hitos históricos
  - Conexión de las vías verdes Xurra y Ojos Negros
  - Desarrollo del PAT de Protección de la Huerta (itinerarios, sendas, caminos escénicos, etc.)
  - Vía Augusta
  - La vía del litoral

- Rutas cicloturistas del Parc Natural de la Serra Calderona
- Ruta del Mío Cid
- Rutas de las cañadas reales de Castilla y Aragón
- Parque cultural de El Caroig
- Parques litorales Arbre del Gos y El Saler
- Parque agrario de la Huerta

Ninguna de estas actuaciones afecta al ámbito del proyecto.

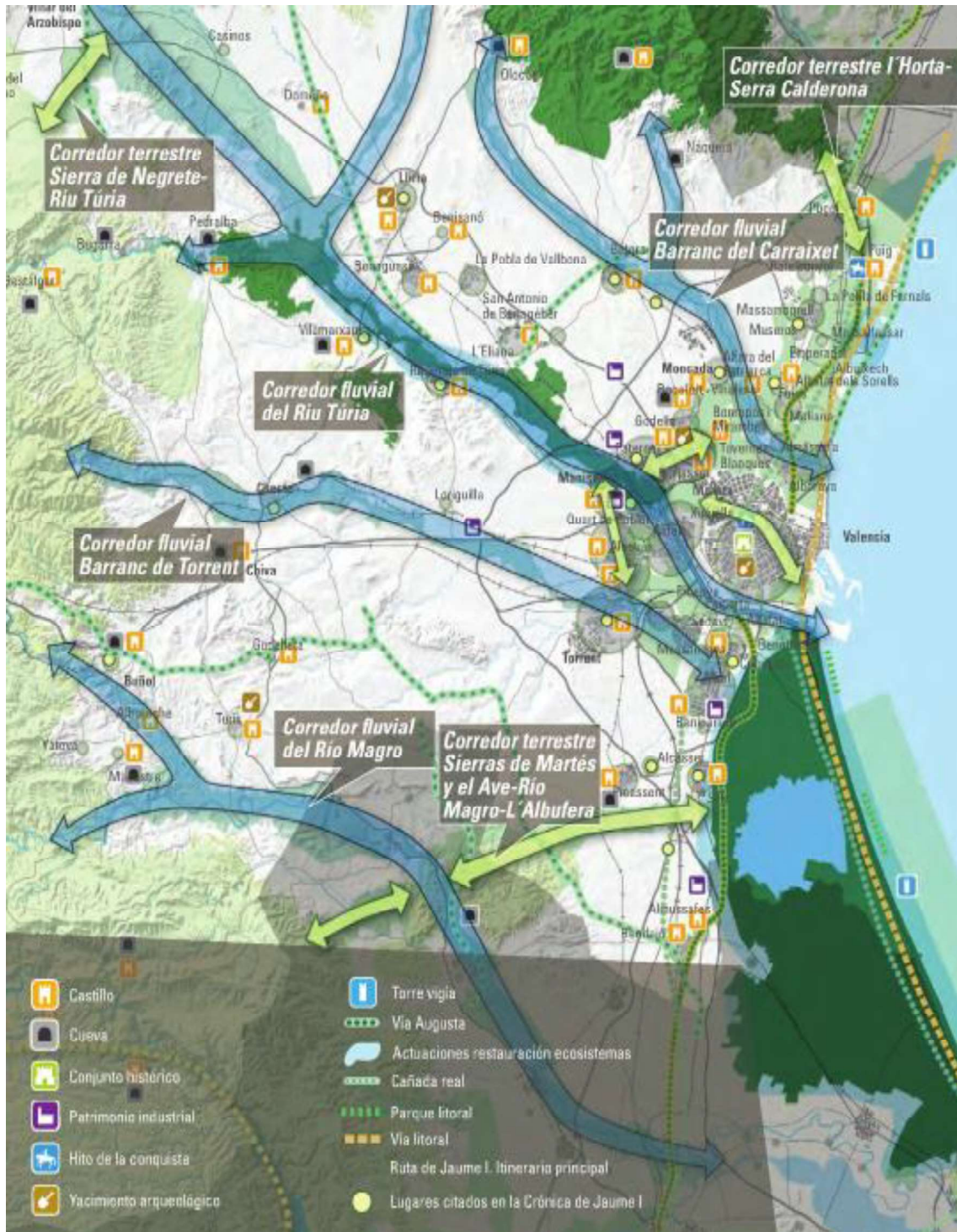


Ilustración 16 Líneas de actuación de la ETCV.

Según la Directriz 53 de la ETCV se consideran de relevancia regional a aquellos paisajes que cumplen las siguientes condiciones:

- a) *Tienen una dimensión y escala territorial de ámbito supramunicipal, y expresan el carácter y la identidad de una determinada parte del territorio.*
- b) *Son representativos de la diversidad de los paisajes de la Comunitat Valenciana.*
- c) *Presentan importantes valores y se encuentran en buen estado de conservación.*
- d) *Tienen un elevado precio social por su representatividad y sus valores.*
- e) *Son considerados singulares, por ser excepcionales y únicos en el conjunto de la región.*

Al ser suelo urbano, el ámbito no está dentro ninguno de estos paisajes.

Tampoco afecta a ningún corredor territorial.

#### 4.1.2 PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL

Actualmente existen varios planes de acción territorial sectoriales vigentes en la Comunitat Valenciana, estos planes son:

Plan sectorial	Sector	Ámbito
<b>Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR)</b>	Ordenación del territorio forestal de la Comunidad Valenciana	CV (No afecta)
<b>Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)</b>	Recoge las zonas con diferentes grados de riesgo de inundación en toda la Comunidad Valenciana.	CV (No afecta)
<b>Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL)</b>	Define la infraestructura verde del litoral, sus conexiones con el interior del territorio, sus relaciones y transición con el borde urbano.	CV
<b>Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València.</b>	Establece una ordenación del territorio en la Huerta de València	Huerta de València

El ámbito de este estudio de detalle está dentro del ámbito de conexión del PATIVEL, pero por la naturaleza del proyecto, este no le afecta.

También está dentro del ámbito estricto del PAT de la Huerta, pero como es suelo urbano, este proyecto tampoco le afecta.

## 4.2 PLANIFICACIÓN DEL MEDIO NATURAL

El ámbito del estudio de detalle no se encuentra dentro de ninguno de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, ni espacio natural declarado por la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

## 4.3 OTROS PLANES DE CARÁCTER TERRITORIAL

Otros planes y documentos de ordenación de ámbito superior al municipal que están en vigor son:

- ✓ **II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana**, aprobado mediante el Decreto 197/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el II Plan director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana.

Este Plan regula el agua, recursos hídricos, infraestructura asociada, tanto de suministro como de depuración, en aplicación de la Directiva marco de Aguas 91/171/CEE.

Por las características del proyecto, este plan no le afecta significativamente.

- ✓ **Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, PIRCV**, aprobado por Decreto 81/2013, de 21 de junio, del Gobierno Valenciano. De acuerdo con este plan, en el ámbito no se presentan reservas de zonas consideradas aptas por los Planes Zonales, por lo que este plan no le afecta.
- ✓ **Plan Especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril**, aprobado por el Decreto 49/2011, de 6 de mayo, del Consell. Este Plan establece los municipios con riesgo, se concreta en los denominados Planes de Actuación Municipal a redactar por los ayuntamientos, que catalogarán con detalle estas zonas y determinarán los sistemas de protección a la población que, en caso de accidente, deben adoptarse. Este plan, en su anexo I, incluye al municipio de Valencia como de "Riesgo Alto". El ámbito de este estudio de detalle no está afectado por este plan.
- ✓ **Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana**, aprobado por Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell por el que aprueba el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana. Por las características de la modificación, este plan no le afecta significativamente.

- ✓ **Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar**, aprobado por el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero.

El Consejo de Ministros, en su reunión del día 24 de enero de 2023, ha aprobado **el Plan Hidrológico de cuenca de la Demarcación del Júcar 2022-2027**, mediante el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero. El contenido del nuevo Plan Hidrológico de cuenca es el establecido en el artículo 42 del texto refundido de la Ley de Aguas y el artículo 81 del Reglamento de la Planificación Hidrológica.

El Plan Hidrológico de cuenca es un documento por el que se establece una ordenación de los usos del agua, en el ámbito de una cuenca, para un periodo determinado. Define las líneas maestras para los usos y aprovechamientos del agua, fijando las grandes orientaciones, directrices y prioridades a fin de conseguir una gestión global y equilibrada del recurso.

#### 4.4 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de diciembre de 1988, Resolución de 28 de septiembre de 1990 sobre subsanación de deficiencias y Resolución de 22 de diciembre de 1992 sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos.

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle está calificada como suelo Urbano, zona de edificación abierta (EDA) y TER-5.

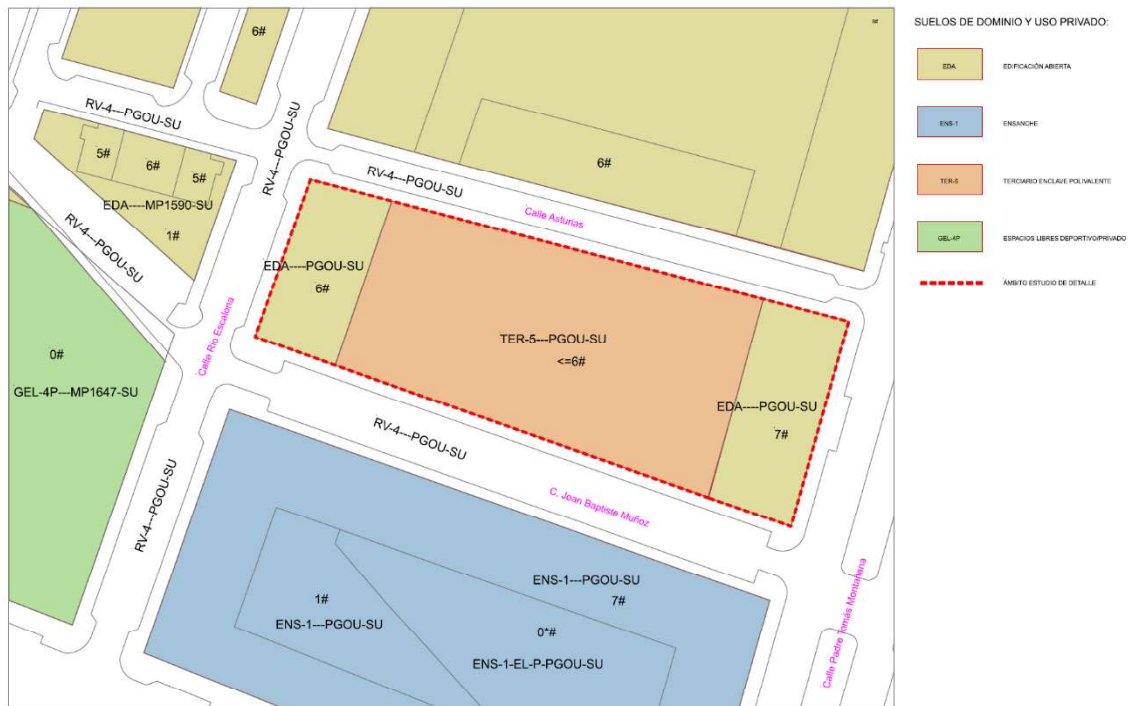


Ilustración 17 Planeamiento vigente.

En referencia a los Estudios de Detalle:

**Artículo 2.15 “Estudios de Detalle” de las Normas Urbanísticas del Plan General**

1. Los estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyéndola edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos los ED a las siguientes limitaciones específicas:

- 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 alternaciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurren 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.*
- 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 o privado, por dicho planeamiento.*
- 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.*
- 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.*
- No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las Ordenanzas particulares de Zona.*
- No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.*
- No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo que el Plan hubiera previamente establecido la*

posibilidad de hacerlo así definiendo parámetros aritméticos para *Ámbito de Planeamiento de Desarrollo* a diseñar mediante *Estudio de Detalle*, o cuando el *Estudio de Detalle* sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) El *Estudio de Detalle* no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse *Estudios de Detalle* para repartir el volumen entre parcelas privadas -bajo pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el *Estudio de Detalle* alterara la ordenación de *Detalle* diseñada por el Plan, habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

2. El *Estudio de Detalle* deberá respetar en todo caso las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

#### **Artículo 6.25 Condiciones de volumen y forma de los edificios**

##### **10. Estudios de Detalle**

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante *Estudio de Detalle* con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas, con las condiciones adicionales siguientes:

- a) El *Estudio de Detalle* deberá abarcar necesariamente uno o varios bloques completos.
- b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (artículos 5.25 a 5.27), ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.
- c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.
- d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.
- e) Cuando la planta baja se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.
- f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación y que carezcan de todo tipo de cerramiento.
- g) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

#### **Artículo 6.51. Planeamiento de desarrollo en TER-5**

Se podrán admitir usos residenciales previa aprobación de *Estudios de Detalle* deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El *Estudio de Detalle* deberá abarcar necesariamente una o varias manzanas completas.
- b) Se requerirá el previo acuerdo de todos los propietarios para la formulación del *Estudio de Detalle*.
- c) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan.
- d) Del total aprovechamiento que contemple el *Estudio de Detalle* no podrá destinarse a usos residenciales más de un 70% del mismo. Pudiendo destinarse al resto tan sólo a usos Terciarios.
- e) La edificación resultante de la ordenación propuesta deberá ajustarse a las condiciones que se señalen en estas Normas para la Zona de Edificación Abierta.

En referencia a las Normas Urbanísticas de la zona EDA del PGOU:

#### **Artículo 6.24 Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La superficie mínima de parcela será de 200 m<sup>2</sup>. No obstante, aquellas parcelas sobre las que se asienten bloques exentos (generalmente edificadas) grafiados en el Plano C con superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> se considerarán edificables.
  - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo 12 metros de longitud.
  - c) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda la profundidad del bloque, perpendiculares al eje longitudinal del mismo.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo, quedan eximidas del cumplimiento de la condición del párrafo c) en un linde lateral aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior salvo en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario.

#### Artículo 6.25. "Condiciones de volumen y forma de los edificios"

1. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula (salvo lo dispuesto en el párrafo 2):

$$Hc = 5,30 + 2,90 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de altura de cornisa	Plantas en metros
4	14,00
5	16,90
6	19,80
7	22,70
8	25,60
9	28,50
10	31,40
11	34,30
12	37,20
13	40,10
14	43,00
15	45,90
16	48,80
17	51,70
18	54,60
19	57,50
20	60,40

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano C, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42.

No obstante, y en los casos de edificios de uso dominante no residencial que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,30 + 3,30 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno)

3. *Enrase de cornisas*

Quando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aun superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes protegidos o no, con las siguientes condiciones.

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido con relación al número de plantas grafiado en el Plano C según la siguiente fórmula:

$$E = 1 + 0,10 Np$$

Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

b) El enrase no podrá implicar de modo ineludible, la construcción de mayor o menos número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

4. *Tolerancia de alturas*

a) En los casos en los que no fuera de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafias en el Plano C.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes Normas puedan construirse en esta Zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el Plano C y siempre y cuando no fuera de aplicación el apartado 3 anterior.

5. No se permiten cubiertas inclinadas. No obstante, se permitirán en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario ateniéndose a las siguientes condiciones:

a) Serán de aplicación la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1ª.

b) La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio.

c) Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Los faldones deberán llegar hasta las fachadas sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.

d) Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4.

e) No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los devanes resultantes.

f) No se permitirá la ejecución de cubiertas inclinadas sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea edificación en altura.

6. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

7. *Planta baja.*

a) La cara inferior del forjado de techo de planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,30 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 5,30 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas sobre las que el Plan, o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, no señalen edificación en altura, no podrá situarse a más de 5,60 metros sobre la cota de referencia.

Por encima de dicho forjado de techo tan solo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos solo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.)

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. *Cuerpos y elementos salientes en la Zona EDA.*

a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.



- a2) *En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho de 6 a menos de 9 metros:*
- *Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
  - *Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
  - *Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
  - *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.*
  - *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo d 15 cm.*
- a3) *En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:*
- *Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
  - *Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
  - *Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.*
  - *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125 cm.*
  - *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*
  - *En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque un bloque exento completo se permitirá, además, en estas fachadas, cuerpos volados (tal y como se definen en el artículo 5.49 apartado 1e) con una longitud de vuelo no superior a 100 cm. siempre que se cumpla la siguiente condición:*
    - *La suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada deberá compensarse por igual suma superficial de los retranqueos y/o entrantes (desde las alineaciones señaladas en el Plano C) que a tal efecto se realicen en esa fachada por encima de la planta baja.*
- b) *Para la determinación de los elementos cuerpos salientes autorizados sobre las alineaciones de fachadas recayentes a espacios libre privados o a plantas bajas sobre las que el Plan no señale edificación en altura, se estará a lo establecido en el apartado a) anterior, tomando como equivalente al ancho de calle la distancia al paramento opuesto más cercano todo ello supeditado a las determinaciones que para los cuerpos salientes se establecen en la Sección cuarta del Título Quinto de estas Normas.*
- c) *Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo a1) anterior.*
- d) *La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 50% de la longitud de la fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente.*
- e) *Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libre podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a plantas bajas sólo podrán situarse en segunda planta y superiores.*

## 4.5 PATRIMONIO CULTURAL

El patrimonio cultural valenciano es una de las principales señales del pueblo valenciano y el testimonio de su contribución a la cultura universal. Los bienes que lo integran constituyen un legado patrimonial de inapreciable valor, cuya conservación y enriquecimiento corresponde a todos los valencianos y especialmente a las instituciones y los poderes públicos que lo representan.

Según el inventario de la Direcció General de Patrimoni Cultural Valencià de la Conselleria d' Educació, Investigació, Cultura i Esport (datos extraídos de su página web [www.ceice.gva.es/es/web/Patrimonio\\_cultural\\_y\\_Museos](http://www.ceice.gva.es/es/web/Patrimonio_cultural_y_Museos)), en el ámbito del estudio de detalle no hay ningún yacimiento arqueológico, ni Bien de Interés Cultural (BIC), ni Bien de Relevancia Local (BRL), u otro elemento del patrimonio cultural.

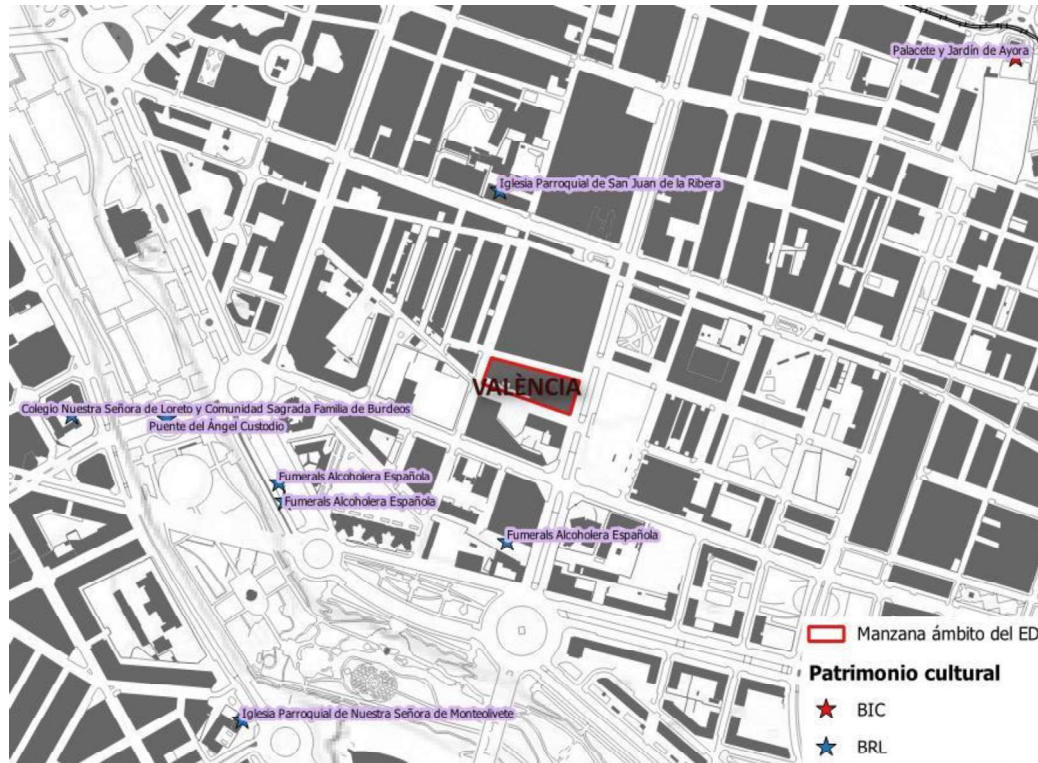


Ilustración 18 Patrimonio cultural en el entorno del proyecto.

#### 4.6 LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE REFERENCIA

##### NORMAS DE CARÁCTER TERRITORIAL Y URBANÍSTICO:

Las **normas estatales** que son de aplicación son:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las **normas autonómicas** que son de aplicación son:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. (TRLOTUP)
- Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Y sus modificaciones.
- Orden de 15 febrero de 2000, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se amplían las cartografías temáticas declaradas de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en la Comunidad Valenciana, por la Orden de 8 de marzo de 1999.
- Orden de 8 marzo de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se declaran de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por esta Conselleria.
- Plan General de Valencia.

## **NORMAS DE CARÁCTER AMBIENTAL:**

Las **normas estatales** que son de aplicación son:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Y sus modificaciones.
- Real Decreto-ley 17/2012, de 4 de mayo, de medidas urgentes en materia de medio ambiente.
- Ley 34/2007, de 15 noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. Y sus modificaciones.
- Ley 26/2007, de 23 octubre, de Responsabilidad Medioambiental. Y sus modificaciones.
- Ley 42/2007, de 13 diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Y sus modificaciones.
- Ley 27/2006, de 18 julio, Regula los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE).
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (número 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000.

Las **normas autonómicas** que son de aplicación son:

- Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana.
- Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana. Y sus modificaciones.
- Ley 2/1989, de 3 marzo, de impacto ambiental. Y sus modificaciones.
- Decreto 162/1990, de 15 octubre, Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental.
- Decreto 60/2012, de 5 de abril, del Consell, por el que regula el régimen especial de evaluación y de aprobación, autorización o conformidad de planes, programas y proyectos que puedan afectar a la Red Natura 2000.
- Decreto 208/2010, de 10 de diciembre, Establece el contenido mínimo de la documentación necesaria para la elaboración de los informes a los estudios de impacto ambiental a los que se refiere el artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11/6/1998, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano.

## **NORMAS SECTORIALES DE PATRIMONIO CULTURAL:**

Las **normas estatales** que son de aplicación son:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Y sus modificaciones.

Las **normas autonómicas** que son de aplicación son:

- Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural valenciano. Y sus modificaciones.

## 5 NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO QUE LE SON DE APLICACIÓN.

Al no existir un Estudio de Paisaje aprobado del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valencia, las únicas normas de aplicación de carácter paisajístico son las de aplicación directa del Decreto Legislativo 1/2021.

No obstante, para este estudio de integración paisajística se ha tenido en cuenta el Estudio de Paisaje de 2010 que se realizó para la revisión simplificada del PGOU de Valencia, para la delimitación de las unidades de paisaje, recursos paisajísticos e infraestructura verde del ámbito, concretándola y ampliándola, de acuerdo con lo establecido en el punto c) del Anexo II del Decreto Legislativo 1/2021.

*“c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.*

*c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.*

*c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c del anexo I.*

*c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.”*

Por lo que a continuación siguen los apartados correspondientes a la identificación y definición de las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos que, incluidos en el ámbito del estudio, permiten caracterizar el paisaje del mismo y los conflictos que la actuación le pueda provocar.

### 5.1 DELIMITACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE.

Según el estudio de Estudio de Paisaje de 2010, el ámbito de este ED de detalle se localiza en la unidad de paisaje urbano “Bloque continuo Valencia”, tal y como se puede observar en la siguiente ilustración.

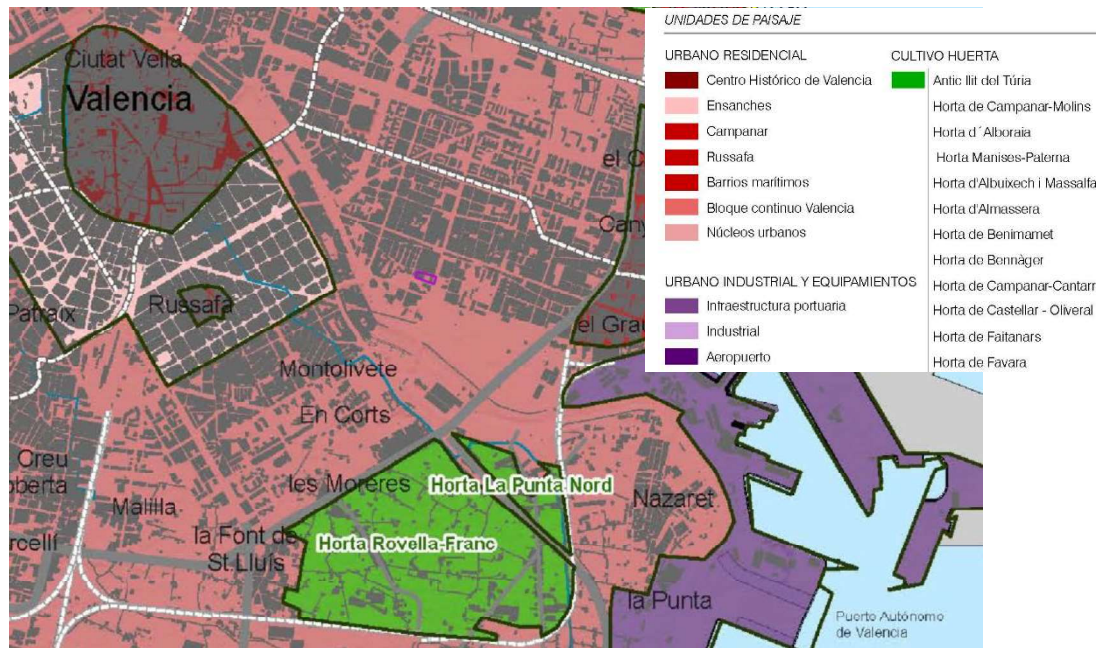


Ilustración 19 Unidades de paisaje del Estudio de paisaje de 2010

Estas unidades se han concretado y ampliado para el ámbito de este estudio de integración paisajística, siendo “las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación”, y por tanto dentro del ámbito de estudio:

- UP Bloque continuo: Camins al Grau
- UP Jardín del Turia
- UP Ensanches

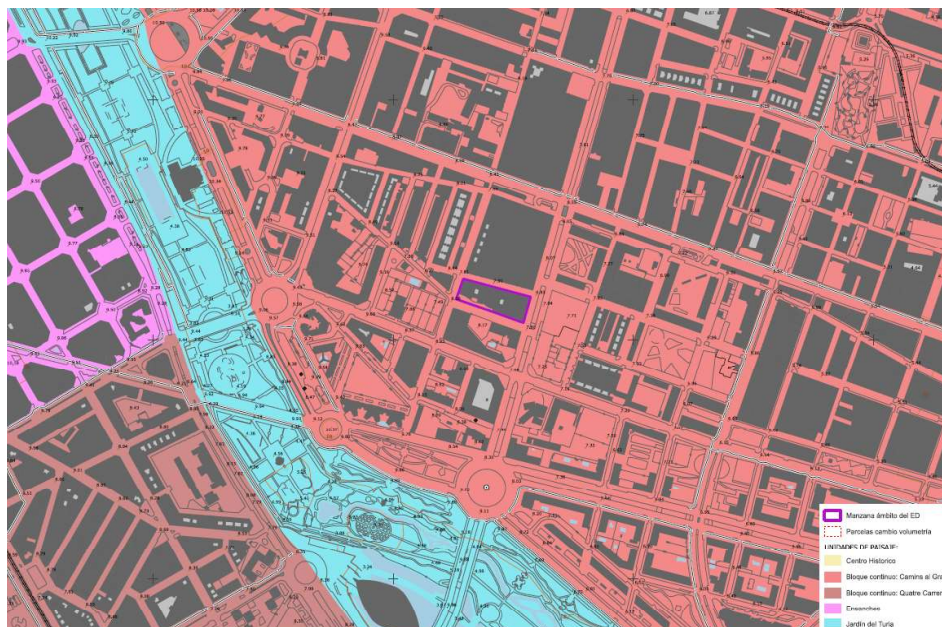


Ilustración 20 Unidades de paisaje en el entorno de la actuación

Como hemos dicho anteriormente, el ámbito de estudio así definido abarca “las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación” -Anexo II, letra c.1), del TRLOTUP-.

### UP Bloque continuo: Camins al Grau

Se trata de una unidad de paisaje urbano, de bloque continuo, donde predomina el uso residencial.

Se trata de una zona caracterizada por manzanas cerradas de gran tamaño con viviendas de los años 80-90, con bajos comerciales.

Según el citado estudio de paisaje, la calidad paisajística de esta unidad es baja.

### UP Jardín del Turia

Esta unidad está formada por el Jardín del Turia (que discurre por el lecho original del río, desviado por el Plan Sur tras la Gran Riada de Valencia de 1957) y constituye hoy día un espacio verde referente en la ciudad, cruzándola de oeste a este y rodeando su centro histórico.

A lo largo de su recorrido, los distintos tramos diseñados albergan diferentes tipologías de ajardinamiento y diversas dotaciones deportivas, recreativas y culturales, que lo convierten en un lugar muy frecuentado y valorado por los ciudadanos.

Existen recorridos peatonales y ciclistas que recorren todo su trazado; así como fuentes y mobiliario urbano para el uso recreativo, juegos infantiles de diversa temática (columpios, el gran circuito de toboganes del "Gulliver", etc.) y numerosos espacios polideportivos (campos de fútbol, baloncesto, rugby, béisbol, pista de atletismo, zonas de patinaje...).

Según el citado estudio de paisaje, la calidad paisajística de esta unidad es baja, no obstante, por su características de visuales, sociales y culturales de esta unidad, para este estudio de integración paisajística se ha considerado como alta.

### UP Ensanches

Se corresponde con una de las zonas del primer ensanche de la ciudad de Valencia con una trama mayoritariamente ortogonal configurando manzanas de gran tamaño con un patio central.

Según el citado estudio de paisaje, la calidad paisajística de esta unidad es media.

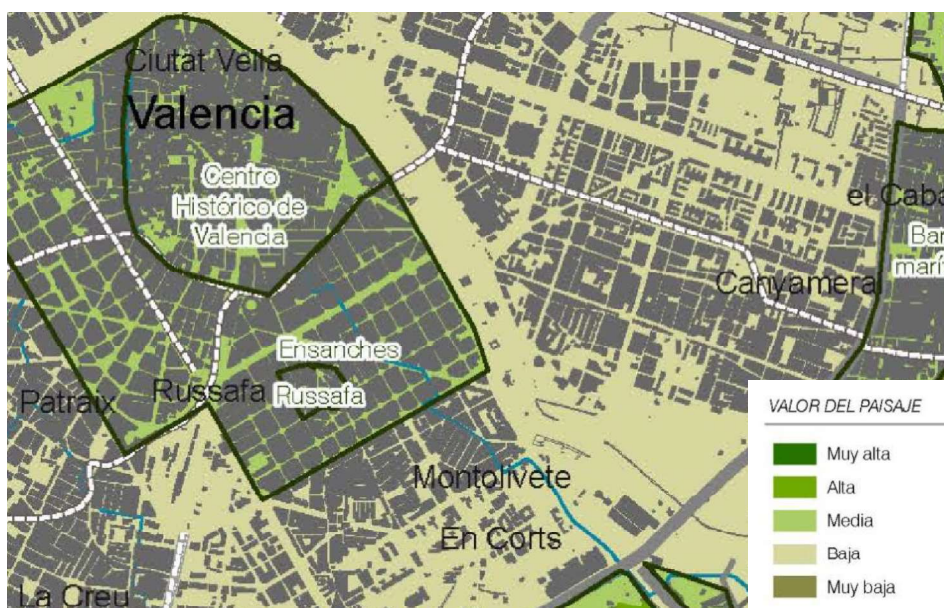


Ilustración 21 Calidad del paisaje según el Estudio de paisaje de 2010

## 5.2 RECURSOS PAISAJÍSTICOS

De acuerdo con el TRLOTUP, “se identificarán los recursos paisajísticos, entendiendo por tales, todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural-histórico, y/o visual”.

En el entorno del ámbito de estudio se identifican los siguientes:

- BIC: Palacete y Jardín de Ayora
- BRL: Iglesia Parroquial de San Juan de la Ribera, Puente del Ángel Custodio, Fumerals Alcoholera Española (3), Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de Monteolivete, y Colegio Nuestra Señora de Loreto y Comunidad Sagrada Familia de Burdeos.
- Ciutat de les Arts i les Ciències.

Dentro de la cuenca visual del ámbito no se encontrarían ninguno de estos recursos paisajísticos, por lo cual ninguno de ellos será afectado por esta actuación.

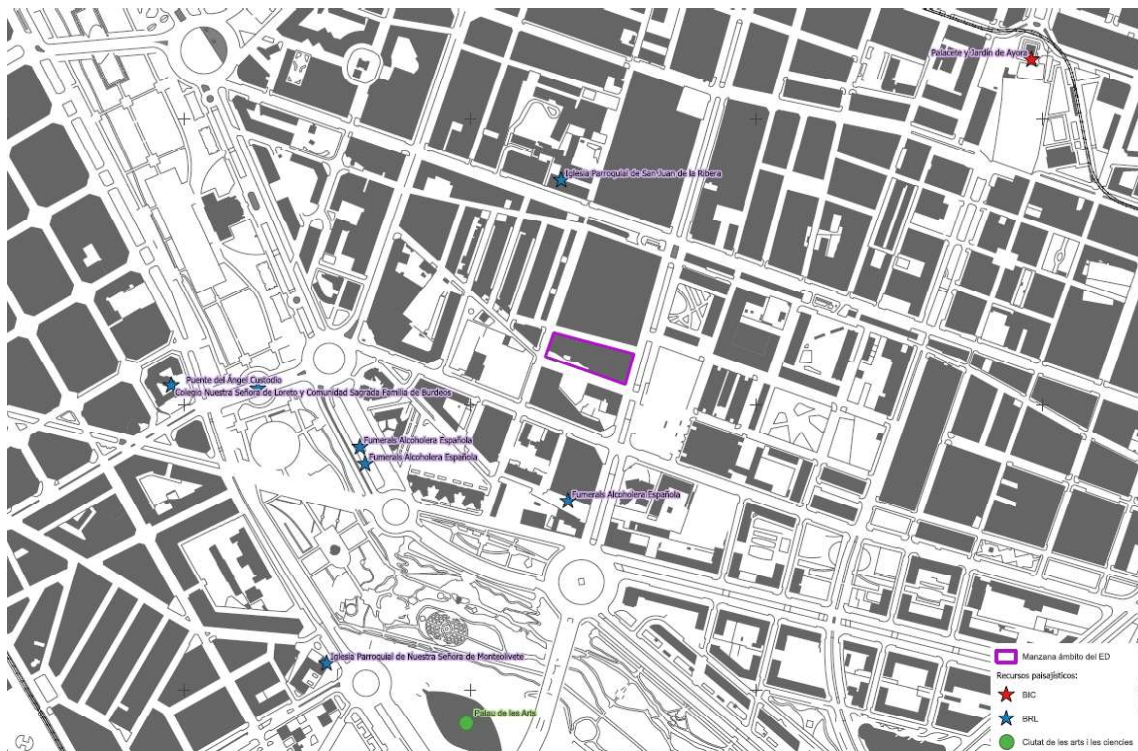


Ilustración 22 Recursos paisajísticos

## 5.3 INFRAESTRUCTURA VERDE

De acuerdo a los artículos 4 y 5 de la TRLOTUP, y en concordancia con la ETCV, la infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

Por lo que, la Infraestructura Verde, en el ámbito de estudio y sus alrededores, comprende los espacios y elementos siguientes:

- Las zonas verdes y zonas de conexión.
- Patrimonio cultural

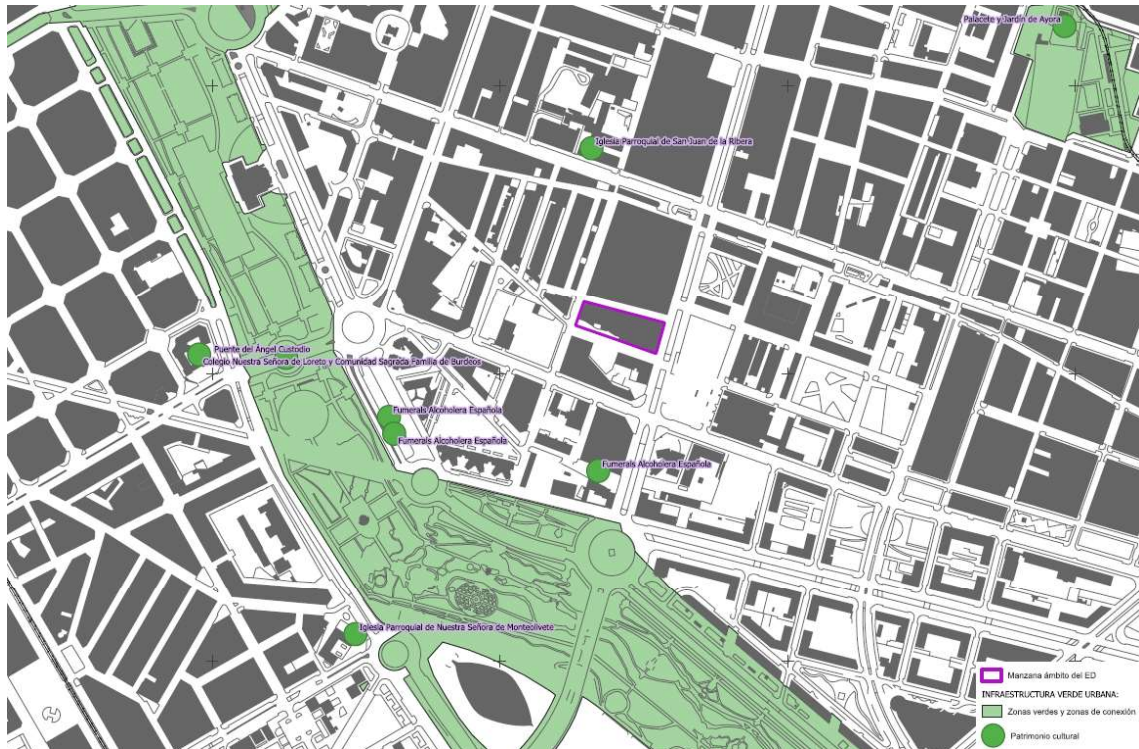


Ilustración 23 Infraestructura verde.

Como se ve en la ilustración anterior, esta modificación no afecta a la infraestructura verde.



## 6 PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

El TRLOTUP, regula el paisaje en su artículo 6. El apartado 1 de este precepto define el paisaje diciendo que *“es cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por sus habitantes, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos.”*

Por su parte, el apartado 3 de dicho precepto dispone que *“el paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras... mediante la incorporación en sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.”*

El apartado 4 del referido artículo incluye, entre los instrumentos de paisaje que enuncia este apartado, a los **estudios de integración paisajística**, los cuales cumplen la función de valorar *“los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje”, estableciendo al mismo tiempo “medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos”.*

Por último, el apartado 5 establece que los *“instrumentos de paisaje a que se refiere el apartado anterior se someterán en todo caso a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas para que se pronuncien en un plazo máximo igual al del procedimiento del documento al que acompañe. Cuando estén vinculados a un plan o proyecto, lo harán dentro del procedimiento en el que se aprueban estos.”*

Esta participación pública (en adelante, PPP) tendrá por objeto:

- Hacer accesible, a través de los instrumentos de paisaje, la información relevante sobre las acciones previstas por el plan, los efectos sobre el paisaje existente y la calidad de los generados ya sean naturales, rurales, urbanos o periurbanos.
- Articular un proceso de consulta pública, para obtener información útil del público interesado y facilitar y encauzar el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- Conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos, de la definición de los objetivos de calidad paisajística y de las opciones consideradas en el Plan.

### 6.1 OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Los objetivos del PPP que se expone en el presente documento son:

- I. Hacer accesible la información relevante sobre el Estudio de Integración Paisajística.
- II. Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.
- III. Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios.
- IV. Obtener información útil del público interesado.
- V. Identificar los valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales y las poblaciones del ámbito de estudio.
- VI. Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación pública.

## 6.2 PÚBLICO INTERESADO Y AFECTADO. PAPEL QUE DESEMPEÑAN EN EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Consideraremos como público interesado o que pueda verse afectado en el proceso de desarrollo del proyecto, por lo tanto, que puede aportar sugerencias u opiniones participando en el Estudio de Integración Paisajística:

- Aquellas personas que viven o trabajan en las cercanías del ámbito de estudio y, por lo tanto, que podrán verse afectados directamente por la actuación proyectada, y siendo, además, usuarios del paisaje existente y futuro del ámbito de estudio.
- Los grupos del lugar, residentes y visitantes del municipio de Valencia.
- Las autoridades locales.

Todos estos ciudadanos, autoridades y asociaciones tienen el derecho de participar de manera efectiva y real en la valoración del paisaje y por ello, según las actividades y trabajos programados y recogidos en el presente PPP, podrán acceder a la información relevante relativa al Estudio de Integración Paisajística durante la fase de información pública.

Además, podrán expresar sus opiniones mediante alegaciones y sugerencias durante los periodos que han sido definidos para ello, de acuerdo a la normativa. Finalmente, tendrán acceso al resultado definitivo del procedimiento, en el que se les informará de los motivos y consideraciones en los que se basa la opción adoptada, así como de la respuesta a las alegaciones y sugerencias que hubieran realizado.

## 6.3 METODOLOGÍAS Y ACTIVIDADES A REALIZAR. PROGRAMAS DE TRABAJO PARA ASEGURAR EL INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN Y CONSULTA.

Con la finalidad de alcanzar los objetivos del PPP, se propone la realización del siguiente programa de actividades:

### A) Puesta en conocimiento del público interesado del Plan de Participación Pública.

Esta fase se centra en la publicación de la información relativa al Plan, y a las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística.

Esta información viene recogida en la memoria y planos de este EIP, el contenido del cual será objeto de íntegra publicación, para general conocimiento y consulta pública, como parte de la exposición pública de este Estudio de Detalle.

### B) Consulta pública: realización de alegaciones y sugerencias.

Tal y como establece el artículo 6 del TRLOTUP, el estudio de integración paisajística se someterá a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas para que se pronuncien en un plazo máximo igual al del procedimiento que acompaña.

Las sugerencias y observaciones podrán ser realizadas a través de escritos en los sitios establecidos por el anuncio del proceso de información pública del Plan y valorar el paisaje con la encuesta que se acompaña.

**C) Análisis de los resultados de las opiniones del público interesado.**

Se evaluarán las opiniones recogidas y se resaltarán aquellos puntos que puedan resultar de especial interés para el desarrollo del Estudio de Integración Paisajística.

**D) Evaluación de los resultados.**

En esta fase se evaluarán las valoraciones del paisaje, así como las alegaciones, sugerencias o recomendaciones que se hayan formulado por parte del público interesado a través de los medios disponibles para ello y que han sido anteriormente señalados. Estas opiniones serán tenidas en cuenta en el Estudio de Integración Paisajística. Además, se redactarán respuestas que informen de los motivos y consideraciones en los que se basa la decisión adoptada tras el análisis de aquéllas.

**E) Publicación de los resultados y Documento final del Plan de Participación Pública.**

En el caso de que haya habido participación del público durante este proceso, se redactará un documento final en el que se recoja cual ha sido el desarrollo del PPP. Este documento reflejará el resultado de las alegaciones y sugerencias presentadas por parte del público interesado, así como las respuestas correspondientes a cada una de ellas.

Un último apartado explicará cuales son las conclusiones que se hayan obtenido y que se tendrán en cuenta durante la elaboración del documento final del Estudio de Integración Paisajística.