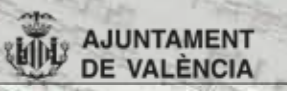
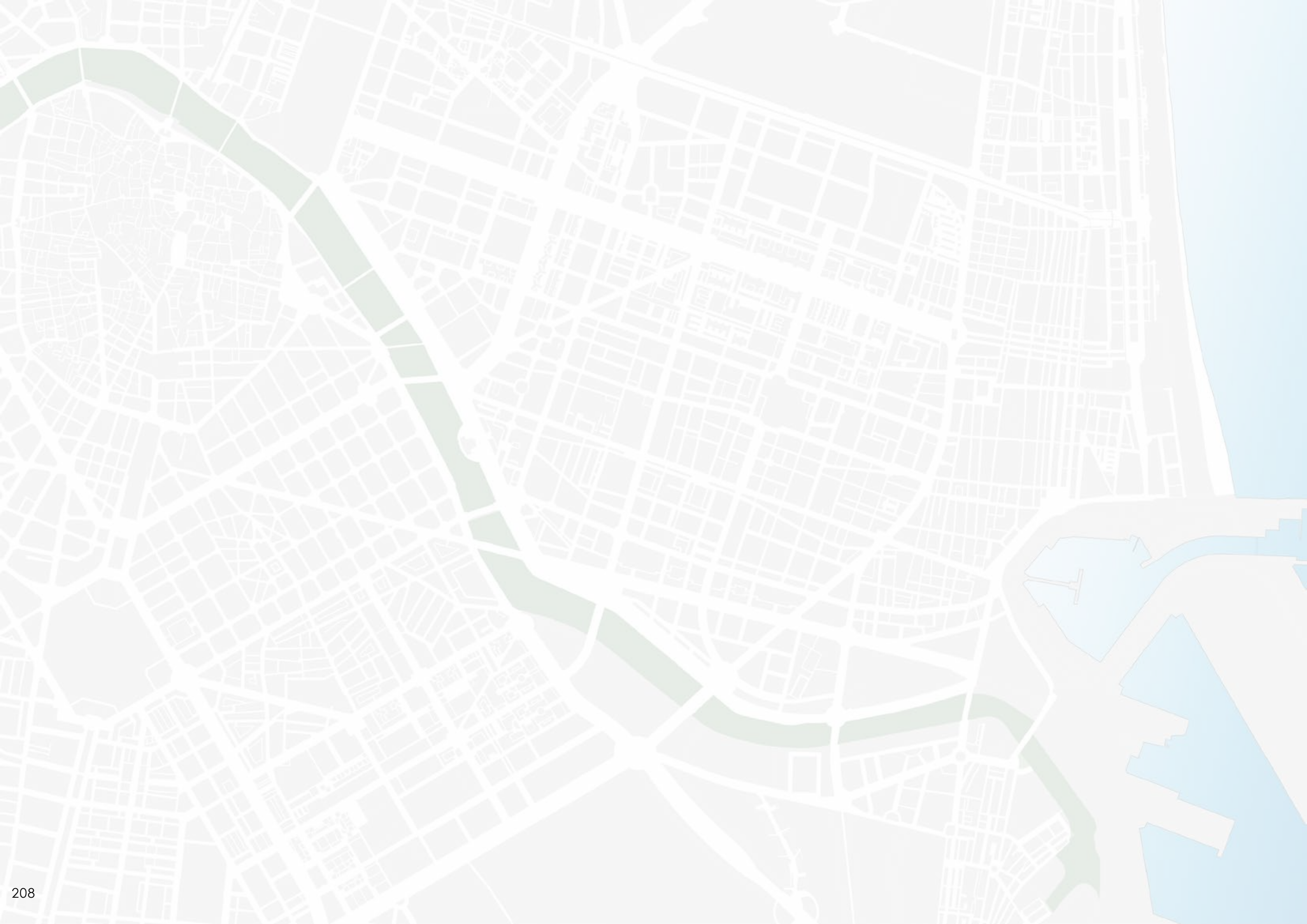




PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL 10  
VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS  
LIBRO II. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA  
DOCUMENTO 6. NORMATIVA URBANÍSTICA





LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS	Documento 1	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
	Documento 2	PERSPECTIVA DE GÉNERO
	Documento 3	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
	Documento 4	PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO
LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA	Documento 5	PLANOS DE ORDENACIÓN
	Documento 6	NORMATIVA URBANÍSTICA
	Documento 7	FICHAS DE GESTIÓN
LIBRO III	Documento 8	CATÁLOGO DE PROTECCIONES
LIBRO IV	Documento 9	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES

LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

ÍNDICE

**TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES .....212**

**Capítulo 1.- Disposiciones Generales .....212**

Artículo 01. Ámbito y objeto ..... 212

Artículo 02. Alcance ..... 212

Artículo 03. Documentación del plan ..... 212

Artículo 04. Interpretación del plan ..... 212

Artículo 05. Régimen competencial ..... 213

**Capítulo 2.- Incidencia sobre la edificación existente.....213**

Artículo 06. Incidencia sobre la edificación existente ..... 213

Artículo 07. Régimen de rehabilitación o edificación forzosa ..... 213

Artículo 08. Obligación de edificación sustitutoria..... 213

**Capítulo 3.- Desarrollo y ejecución del plan .....213**

Artículo 09. Iniciativa en la formulación de propuestas ..... 213

Artículo 10. Estudios de Detalle ..... 214

Artículo 11. Actuaciones de Dotación..... 214

Artículo 12. Complejos Inmobiliarios ..... 214

**TÍTULO SEGUNDO. NIVELES DE ORDENACIÓN .....214**

**Capítulo 1.- Disposiciones de la Ordenación Estructural.....214**

Artículo 14. Delimitación y caracterización de la Infraestructura Verde..... 214

Artículo 15. Zonas de Ordenación Estructural ..... 214

Artículo 16. Red Primaria de Dotaciones ..... 214

**Capítulo 2.- Disposiciones de la Ordenación Pormenorizada .....215**

Artículo 17. Infraestructura Verde Pormenorizada..... 215

Artículo 18. Red Secundaria de Dotaciones..... 215

Artículo 19. Subzonas de Ordenación Pormenorizada ..... 215

Artículo 20. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas ..... 215

Artículo 21. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo ..... 215

**TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO .....216**

Artículo 22. Objeto del Catálogo..... 216

Artículo 23. Documentación ..... 216

Artículo 24. Composición del Catálogo..... 216

Artículo 25. Alcance de la protección ..... 216

Artículo 26. Aprovechamiento de la parcela vinculada a inmuebles catalogados .. 216

Artículo 27. Componentes principales de un edificio catalogado..... 216

Artículo 28. Elementos impropios ..... 217

Artículo 29. Niveles de protección..... 217

Artículo 30. Valoración de componentes y definición de las actuaciones..... 218

Artículo 31. Criterios generales para la actuación en edificios protegidos..... 218

Artículo 32. Patrimonio arqueológico ..... 219

Artículo 33. Régimen de actuaciones..... 219

**TÍTULO CUARTO. PAISAJE URBANO .....220**

**Capítulo 1.- Medidas de protección del espacio público.....220**

Artículo 34. Jerarquía viaria ..... 220

Artículo 35. Tratamiento del espacio público..... 220

Artículo 36. Instalaciones y servicios urbanos ..... 220

**Capítulo 2.- Medidas de protección del espacio edificado.....221**

Artículo 37. Borde urbano ..... 221

Artículo 38. Conservación de elementos visibles..... 221

Artículo 39. Tratamiento del patrimonio construido ..... 221

**Capítulo 3.- Control de la publicidad exterior .....221**

Artículo 40. Disposiciones generales en Núcleo Histórico ..... 221

Artículo 41. Publicidad en el espacio público ..... 221

Artículo 42. Publicidad en el patrimonio edificado..... 222

**TÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA...222**

**Capítulo 1.- Núcleo Histórico Traccional de Nazaret.....222**

Artículo 43. Ámbito ..... 222

Artículo 44. Intervenciones admisibles ..... 222

Artículo 45. Usos..... 222

Artículo 46. Condiciones de la parcela ..... 223

Artículo 47. Condiciones de volumen y forma de la edificación..... 223

Artículo 48. Composición y tratamiento de fachadas ..... 224

Artículo 49. Dotación de aparcamientos ..... 224

**Capítulo 2.- Ensanche .....224**

Artículo 50. Ámbito ..... 224

Artículo 51. Usos..... 224

Artículo 52. Condiciones de la parcela y la edificación..... 224

**Capítulo 3.- Cases de Poble.....225**

Artículo 53. Ámbito ..... 225

Artículo 54. Usos..... 225

Artículo 55. Condiciones de la parcela ..... 225

Artículo 56. Condiciones de volumen y forma de la edificación..... 226

Artículo 57. Condiciones funcionales de la edificación..... 227

Artículo 58. Dotación de aparcamientos ..... 227

**Capítulo 4.- Unifamiliar en Hilera .....227**

Artículo 59. Ámbito ..... 227

Artículo 60. Usos..... 227

Artículo 61. Condiciones de la parcela ..... 228

Artículo 62. Condiciones de volumen y forma de la edificación..... 228

Artículo 63. Dotación de aparcamientos ..... 229



<b>Capítulo 5.- Zona Edificación Abierta .....</b>	<b>229</b>
<i>Sección Primera. Ámbito y régimen de usos .....</i>	<i>229</i>
Artículo 64. Ámbito .....	229
Artículo 65. Usos en las subzonas de calificación de uso mayoritario residencial. ....	229
Artículo 66. Usos en las zonas de calificación de uso mayoritario terciario .....	229
<i>Sección segunda. Condiciones particulares de la subzona de calificación EDA.....</i>	<i>230</i>
Artículo 67. Condiciones de la parcela y la edificación.....	230
<i>Sección tercera. Condiciones generales de las subzonas de calificación EBM-M/ EAM-M/ETE-M.....</i>	<i>231</i>
Artículo 68. Estudios de Detalle .....	231
Artículo 69. Dotación de aparcamiento.....	231
Artículo 70. Condiciones generales de la edificación y desarrollo de las subzonas EBM-M/EAM-M .....	231
Artículo 71. Condiciones de los espacios libres privados interiores a manzana ....	232
<i>Sección cuarta. Condiciones particulares de la subzona de calificación EBM-M.....</i>	<i>232</i>
Artículo 72. Edificabilidad .....	232
Artículo 73. Condiciones de parcela .....	232
Artículo 74. Condiciones de volumen y forma de los edificios .....	232
Artículo 75. Condiciones funcionales y estéticas de la edificación .....	233
Artículo 76. Garajes y construcciones auxiliares.....	234
Artículo 77. Cerramientos de parcela y accesibilidad para emergencias.....	234
<i>Sección quinta. Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-M.....</i>	<i>234</i>
Artículo 78. Edificabilidad .....	234
Artículo 80. Condiciones de volumen y forma de los edificios .....	235
Artículo 81. Condiciones funcionales y estéticas de la edificación .....	235
Artículo 82. Garajes y construcciones auxiliares.....	235
Artículo 83. Cerramiento de parcela y accesibilidad para emergencias .....	235
<i>Sección sexta. Condiciones particulares de la subzona de calificación ETE-M.....</i>	<i>235</i>
Artículo 84. Edificabilidad .....	235
Artículo 85. Condiciones de la parcela .....	236
Artículo 86. Condiciones de volumen formal de los edificios.....	236
Artículo 87. Condiciones funcionales y estéticas de la edificación .....	236
<b>TÍTULO SEXTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES..237</b>	
Artículo 88. Tipos y categorías de la Red Secundaria .....	237
Artículo 89. Régimen general de la red secundaria.....	237
Artículo 90. Red viaria .....	237
Artículo 91. Zonas verdes.....	237
Artículo 92. Espacios libres .....	237
Artículo 93. Equipamientos.....	238

<b>ANEXO 2. TABLAS DE EQUIVALENCIA CALIFICACIONES URBANÍSTICAS.....</b>	<b>239</b>
<b>ANEXO 1. LISTADO MODIFICACIONES DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU88.....</b>	<b>239</b>
<b>ANEXO 3. GUÍA GRÁFICA NUMERACIÓN DE BLOQUES EBM-M, EAM-M Y ETE-M.....</b>	<b>241</b>
<b>ANEXO 4.FICHAS DE SUBZONA.....</b>	<b>243</b>

**LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS**

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

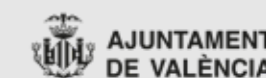
PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES
**LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA**

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

**LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES**
**LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA**


LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA**TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES****Capítulo 1.- Disposiciones Generales****Artículo 01. Ámbito y objeto**

1. El ámbito del plan lo constituye el área funcional 10 delimitada en el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana (PED).
2. El objetivo es el desarrollo del PED mediante el establecimiento de una estrategia de mejora de la calidad urbana, revisando la ordenación pormenorizada y dando cobertura a las intervenciones de regeneración urbana contenidas en los planes de actuación.

**Artículo 02. Alcance**

1. El Plan revisa en su ámbito la ordenación establecida por el Plan General de València.
2. En todo lo no previsto expresamente en este Plan Especial, resultará de aplicación subsidiaria lo establecido en el Plan General y en las modificaciones aprobadas con posterioridad que se relacionan en el Anexo de estas Normas. En particular, resultarán de aplicación subsidiaria el Título Quinto, Ordenanzas Generales de la Edificación, y el Título Séptimo, Clasificación de los Usos, de sus normas urbanísticas, salvo en los aspectos que se complementen o se revisen en este Plan.
3. Con carácter general, no se contemplan aspectos regulados por legislaciones sectoriales, y cuando se hace referencia a normativas concretas deben entenderse también referidas a las que en el futuro las sustituyan.
4. A partir de su entrada en vigor quedan derogados:
  - Plan de Reforma Interior modificativo del plan general en el subámbito M6-C de Nazaret. (BOP 20-10-98)
  - Plan de Reforma Interior de mejora del sector M-6A de Nazaret. (BOP 06-02-99)
  - Sustitución de uso dotacional de Servicio Público Deportivo a Escolar. (BOP 28-11-02)
  - Modificación Puntual del Plan General, parcela servicio público barrio de Nazaret. (BOP20-08-07)
  - Homologación y Plan Parcial del Sector 5, Moreras II del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. (BOP 13-04-02)
  - Estudio de Detalle de la manzana XI del plan parcial Sector NPR-5, Moreras II del PGOU de Valencia (BOP 17-02-05)
  - Estudio de Detalle de la manzana X de la unidad de ejecución única del plan parcial del Sector SUNP num.5, Moreras II, del PGOU de Valencia (BOP 03-04-2006)
  - Modificación del plan general en el ámbito Grao-Cocoteros y Plan Parcial sector Grao de Valencia (BOP 09-08-10) sólo en lo que afecte a la Unidad de Ejecución de Cocoteros.

- Plan especial modificativo del Plan General de Valencia con expediente de homologación para desarrollo de la zona de actividades logísticas del puerto de Valencia (BOP 22-02-00) en el ámbito del área funcional 10.
- Estudio de Detalle de la unidad de ejecución 2 de la zona de actividades logísticas del puerto de Valencia (BOP 13-11-02) y corrección de errores (DOCV 15-05-07)

**Artículo 03. Documentación del plan**

Integran el Plan Especial del Área Funcional 10, los siguientes documentos:

1. Documentos relativos a la evaluación ambiental y territorial estratégica
  - a. Borrador del Plan
  - b. Documento inicial estratégico
  - c. Resolución dictada en el procedimiento de Evaluación Ambiental
2. Documentos relativos a la participación pública
  - a. Plan de participación pública
  - b. Documento de síntesis de la participación ciudadana
3. Documentos sin eficacia normativa
  - a. Documentación informativa
  - b. Memoria descriptiva y justificativa
  - c. Memoria del Catálogo
  - d. Estudio de Integración Paisajística
  - e. Estudio de viabilidad económica
  - f. Memoria de sostenibilidad económica
  - g. Informe de Impacto de Género
4. Documentos con eficacia normativa
  - a. Normativa urbanística
  - b. Fichas de zona
  - c. Fichas del Catálogo
  - d. Planos de ordenación
5. Documento de Homologación a la Normativa vigente.

**Artículo 04. Interpretación del plan**

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Valencia, que deberá pronunciarse una vez emitidos los informes técnicos o jurídicos que resulten necesarios.



2. En caso de producirse discrepancia o contradicción entre los documentos integrantes del Plan, se analizarán los antecedentes para determinar su origen y la eventual existencia de un error. De persistir la contradicción, se resolverá atendiendo a los siguientes criterios:
  - a. Los documentos normativos prevalecen sobre los documentos no normativos. Los documentos no normativos pueden servir para ratificar y apoyar las determinaciones normativas, pero no para contradecirlas o corregirlas.
  - b. Las Ordenanzas gráficas prevalecen en sus determinaciones sobre cualquier otra disposición del Plan.
  - c. En caso de discrepancia entre planos se estará al que tenga una escala de mayor precisión o detalle.
  - d. En el caso de contradicción entre la documentación escrita o gráfica, prevalecerán los planos cuando sean determinaciones gráficas y las normas cuando sean determinaciones jurídicas.
  - e. En todo caso, prevalecerán siempre los criterios de mayor compatibilidad, mayores dotaciones públicas y mayor protección ambiental.
3. En el presente documento del plan, toda mención o cita al Plan General de Valencia de 1988 se entenderá referida a éste plan o cualquier otro plan o norma de igual o superior rango que le sustituya.

#### Artículo 05. Régimen competencial

A partir de la entrada en vigor del Plan, la competencia para la autorización de actos de uso y edificación y la aprobación de proyectos de urbanización que afecten al NHT de Nazaret, será del Ayuntamiento, sin que sea preceptiva la emisión de informe previo por la administración competente en materia de patrimonio cultural, salvo en los supuestos previstos en las normas de protección relativas al Área de Vigilancia Arqueológica.

#### Capítulo 2.- Incidencia sobre la edificación existente

##### Artículo 06. Incidencia sobre la edificación existente

1. Se consideran fuera de ordenación aquellas edificaciones que ocupen el viario público o los espacios libres previstos en el plan. En estas edificaciones se permitirán exclusivamente obras de conservación que sirvan para asegurarles las condiciones exigibles de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y salubridad necesarias. No se permitirán cambios de uso.
2. En los edificios existentes que no se adapten a las determinaciones del Plan por causas diferentes a las que se refiere el apartado anterior, no les resultarán de aplicación las previsiones del Plan hasta el momento de su sustitución o reedificación. Hasta tanto se produzca la mencionada sustitución, en estos edificios se admitirán obras de

reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe su inadecuación al planeamiento vigente.

#### Artículo 07. Régimen de rehabilitación o edificación forzosa

1. Procederá declarar el incumplimiento del deber de conservación o en su caso edificación, y consiguiente sujeción al régimen de rehabilitación o edificación forzosa los inmuebles incluidos en el NHT que se encuentren en las siguientes situaciones:
  - a. Los inmuebles sobre los que se incumpla la obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivada de orden individualizada en los términos previstos por la normativa urbanística.
  - b. Los inmuebles catalogados que se encuentren en situación legal de ruina, en tanto el propietario no inicie las actuaciones tendentes a la rehabilitación de dicho inmueble.
  - c. Aquellos solares que no hayan sido edificados en el plazo de 2 años contados desde la entrada en vigor de estas normas.
2. El régimen de rehabilitación o edificación forzosa comporta, para los inmuebles sujetos a él, su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios.
3. La declaración del régimen de rehabilitación o edificación forzosa comportará la inscripción del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, la comunicación al registro de la propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca y demás efectos establecidos en la normativa urbanística vigente.
4. Para la tramitación y los efectos de dicho procedimiento se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

#### Artículo 08. Obligación de edificación sustitutoria

El Ayuntamiento no otorgará licencia de derribo para los edificios incluidos en el NHT si el interesado no solicita, simultáneamente, licencia de edificación, aportando a tal efecto Proyecto Básico de Edificación que permita evaluar la adecuación de la edificación proyectada a los valores del entorno.

#### Capítulo 3.- Desarrollo y ejecución del plan

##### Artículo 09. Iniciativa en la formulación de propuestas

1. Tanto la administración pública como los particulares podrán formular propuestas para el desarrollo del plan en los términos previstos en la legislación vigente.
2. Su ejecución se realizará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística vigente.

#### LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

#### LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

#### LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

#### LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA**Artículo 10. Estudios de Detalle**

1. Se permite la formulación de Estudios de Detalle solo en aquellas zonas de ordenación en las que se prevea expresamente y con las condiciones que en ellas se establezca.

**Artículo 11. Actuaciones de Dotación**

1. Las actuaciones de dotación son actuaciones aisladas dónde el plan les otorga un incremento de aprovechamiento para la obtención de suelos dotacionales, en el ámbito del suelo urbanizado, y que precisan:
  - a. Identificar las parcelas edificables a las que se les atribuye el incremento de aprovechamiento.
  - b. Identificar las parcelas dotacionales derivadas de estos incrementos.
  - c. Modalidad para la obtención de las dotaciones públicas vinculadas a las parcelas edificables que podrá ser:
    - i. Por transferencia de aprovechamiento
    - ii. Mediante compensación económica sustitutoria
    - iii. Mediante reservas de aprovechamiento
    - iv. Mediante la constitución de complejo inmobiliario

**Artículo 12. Complejos Inmobiliarios**

1. El plan prevé, en condiciones de compatibilidad con el suelo dotacional, la constitución de complejos inmobiliarios mediante la formulación de Convenio Urbanístico, debiendo asumir las siguientes determinaciones:
  - a. Justificación de la compatibilidad social entre el uso dotacional y el uso privativo que se establezca.
  - b. Justificación de la compatibilidad funcional referente a la estructura portante del edificio y las instalaciones y servicios arquitectónicos correspondientes al uso dotacional y al uso privativo que se establezca.
  - c. Decisión del uso concreto y pormenorizado a atribuir a la dotación pública a integrar en el complejo inmobiliario.
  - d. Localización concreta de la dotación pública en el complejo inmobiliario (ubicación en planta y ocupación en la misma), así como su adopción de construcción completa (llave en mano) o de su construcción parcial y, como mínimo de la parte correspondiente a su estructura portante junto a la conexión general a los servicios y el cierre provisional de las fachadas, construcción a terminar posteriormente y a su cargo por la Administración que finalmente resulte titular de la dotación pública.
  - e. Formulación, en su caso, del Informe de sostenibilidad económica y, en todo caso, de la Memoria de viabilidad económica.

**TÍTULO SEGUNDO. NIVELES DE ORDENACIÓN****Artículo 13. Niveles de ordenación**

1. El Plan incluye dentro de la ordenación estructural las siguientes determinaciones:
  - a. Delimitación y caracterización de la infraestructura verde a escala municipal.
  - b. Delimitación de las zonas de ordenación estructural.
  - c. Red primaria de dotaciones
  - d. Catálogo estructural
2. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones de planeamiento que no se incluyen en la ordenación estructural, detalladas en el art. 35 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP)

**Capítulo 1.- Disposiciones de la Ordenación Estructural****Artículo 14. Delimitación y caracterización de la Infraestructura Verde**

1. El Plan incluye como Infraestructura verde urbana de carácter estructural el ámbito del NHT y una red de corredores de conexión formados por el corredor litoral y el itinerario de Preferencia peatonal de conexión con el Núcleo Histórico de Nazaret, todos ellos grafiados en los planos de Infraestructura Verde del documento de homologación anexo al presente plan.
2. Las normas de protección que garantizarán su función en el sistema de la infraestructura verde de la ciudad serán las que se deriven del presente Plan.

**Artículo 15. Zonas de Ordenación Estructural**

1. El Plan delimita dos zonas de ordenación estructural:
  - a. Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH). Corresponde al ámbito estricto del Núcleo Histórico Tradicional de Nazaret (NHT).
  - b. Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE). Corresponde al resto de la superficie de suelo incluido en el ámbito del Plan.
2. La Zona Urbanizada Núcleo Histórico se distingue como zona diferenciada con la finalidad de proporcionarle una ordenación adecuada que preserve sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyen a revitalizarlo. Su uso mayoritario y, por tanto, dominante, es el residencial (R).
3. El restante ámbito del Plan Especial se corresponde con la Zona Urbanizada Residencial, dónde su uso mayoritario es el residencial (R).

**Artículo 16. Red Primaria de Dotaciones**





1. En el Área Funcional 10, de acuerdo con el documento de homologación anexo al presente Plan, se identifica como red primaria incluida en el ámbito del Plan:
  - a. Polideportivo Municipal de Nazaret (GSP-1) con la calificación de Deportivo-Recreativo,
  - b. Red viaria (PRV) integrada por la avenida que sustituirá a las vías del ferrocarril, el vial central en la zona de Moreras y su conexión con el futuro puente hacia el sector Grao de Valencia.
2. El régimen urbanístico será el correspondiente al de los Sistemas Generales definido en Capítulo décimo del Título sexto del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988.

## Capítulo 2.- Disposiciones de la Ordenación Pormenorizada

### Artículo 17. Infraestructura Verde Pormenorizada

1. El Plan incluye como Infraestructura verde urbana de carácter pormenorizada los espacios que se grafían en su documentación gráfica.
2. Las normas protectoras que garantizarán su función serán las que se deriven de estas normas.

### Artículo 18. Red Secundaria de Dotaciones

1. Las categorías de la red secundaria de dotaciones previstas son las siguientes:
  - a. Red de comunicaciones (SCV – SCVT – SCVP – SCA)
  - b. Espacios Libres (SEL)
  - c. Dotación Educativo (SQE-DOC)
  - d. Dotación Cultural (SQE-CUL)
  - e. Dotación Sanitario-Asistencial (SQS)
  - f. Dotacional Asistencial-Religioso (SQS-R)
  - g. Dotación Residencial Dotacional (SQR)
  - h. Dotacional Múltiple (SQM)
2. Las reservas dotacionales de titularidad privada se señalan con un asterisco (\*) situado a continuación de las siglas.

### Artículo 19. Subzonas de Ordenación Pormenorizada

El Plan establece las siguientes subzonas de ordenación pormenorizada, cuya delimitación gráfica se señala en el plano O.4 Subzonas de Ordenación Pormenorizada:

1. Núcleo Histórico Tradicional (NH).
2. Ensanche (ENS-1)
3. Cases de Poble (CP)

4. Vivienda Unifamiliar en Hilera (UFA-H)
5. Edificación abierta (EDA)

### Artículo 20. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas

1. El plan delimita actuaciones de renovación y regeneración urbana, con delimitación grafiada en los planos de ordenación del presente plan y cuya ejecución deberá realizarse mediante actuaciones integradas. Los parámetros urbanísticos y de gestión vendrán definidos en las fichas anexas a estas Normas.
2. El resto del ámbito del Plan es susceptible de ejecutarse mediante actuaciones aisladas. Sin perjuicio de ello, podrán delimitarse a posteriori ámbitos para ejecutar mediante programas de actuaciones aisladas.

### Artículo 21. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

1. El Plan delimita en las actuaciones de renovación y regeneración urbana las áreas de reparto y establece los aprovechamientos tipo correspondientes.
2. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, formarán un área de reparto junto con el ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar. En este caso, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.

## LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECIONES

## LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

## LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

## LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA  
SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL



AJUNTAMENT  
DE VALÈNCIA

LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA**TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO****Artículo 22. Objeto del Catálogo**

El objeto del Catálogo de protecciones integrado en del Plan Especial del Área Funcional 10 es garantizar la preservación de aquellos bienes inmuebles e inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico, existentes en el ámbito del Plan que se consideran representativos de la historia y la cultura valenciana, bien de manera individualizada o bien por su contribución al acrecentamiento de los valores del NHT de Nazaret.

**Artículo 23. Documentación**

El Catálogo está compuesto por los siguientes documentos:

1. Documentos sin eficacia normativa
  - a. Memoria Justificativa
2. Documentos con eficacia normativa:
  - a. Normas de protección pormenorizadas del patrimonio cultural (incluidas en estas Normas)
  - b. Fichas individualizadas del cada elemento
  - c. Fichas de las tipologías de referencia
  - d. Plano de emplazamiento de todos los elementos catalogados.

**Artículo 24. Composición del Catálogo**

El Catálogo consta de dos partes:

1. Catálogo estructural
 

Integra los Bienes pertenecientes al Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano que se relacionan a continuación:

  - NHT de Nazaret.
  - BRL Antigua estación FEVE
2. Catálogo Pormenorizado
 

Integra el resto de inmuebles cuya catalogación se propone con normas adaptadas a la legislación vigente.

**Artículo 25. Alcance de la protección**

1. La protección que se deriva del Catálogo alcanza a las características generales del inmueble, salvo en aquellos elementos considerados como impropios, y dirige las intervenciones que les afecten hacia su mayor adaptación a las características morfológicas, tipológicas y formales de los tipos edificatorios de referencia a los que se les adscribe, todo ello, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

2. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra el edificio, por lo que no se admite la segregación o la agregación parcelaria. Las fichas del catálogo detallan, en su caso, las excepciones a esta regla general, las cuales se plantean en todos los casos para una mejor preservación de los valores patrimoniales del NHT.
3. Se admite la agregación funcional de inmuebles catalogados con otros inmuebles colindantes igualmente catalogados, siempre que el proyecto de intervención prevea la recuperación de los valores patrimoniales de todos ellos y resuelva su reconocimiento independiente, atendiendo a su protección individualizada.
4. Del mismo modo, se admite la agregación funcional de inmuebles catalogados con un inmueble existente o con un inmueble de nueva planta que se edifique en parcela colindante, siempre que el proyecto de intervención prevea la recuperación de los valores patrimoniales del edificio protegido y resuelva su integración formal con el edificio existente o con el de nueva planta.
5. No podrá autorizarse el derribo de los edificios que se adscriban al nivel de protección integral, ni de aquellas partes o elemento del resto de los inmuebles que tengan valor material y que deban conservarse de acuerdo con lo establecido en su ficha de protección, salvo en los supuestos previstos en estas normas.
6. Con carácter general, no siendo necesario que en las fichas del catálogo se especifique, se priorizará, en caso de controversia, las obras –con la menor afección posible y materiales adecuados- necesarias para la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios catalogados, frente a la estricta conservación del elemento que pudiera resultar protegido, para posibilitar un itinerario accesible y la instalación de ascensor, facilitando con ello que los edificios, en especial los residenciales, puedan seguir habitados.

**Artículo 26. Aprovechamiento de la parcela vinculada a inmuebles catalogados**

1. Salvo excepciones previstas en la ficha del catálogo, en los inmuebles catalogados no se podrá incrementar el aprovechamiento existente en la parcela, ni alterar los parámetros esenciales de la edificación construida, aunque podrá admitirse la posibilidad de reedificación de aquellas partes o elementos cuyo valor material no exija su conservación, si ello redundaría en la mejor adaptación del inmueble a los parámetros morfológicos, tipológicos y formales de la tipología de referencia a la que se adscribe.
2. El número máximo de plantas y la altura de cornisa coincidirán con las actualmente existentes, salvo los supuestos expresamente previstos en la ficha individualizada.
3. En las obras de rehabilitación podrán autorizarse la utilización de los espacios bajo cubierta, siempre que esto no suponga la alteración de su configuración volumétrica y formal.

**Artículo 27. Componentes principales de un edificio catalogado**

1. A los efectos de estas normas, se considerarán componentes prin-



principales de un edificio catalogado aquellas partes o características del mismo que tienen funciones reconocibles y diferenciadas, presentan una cierta homogeneidad en cuanto sus valores y sustentan la valoración patrimonial que se concreta en la ficha individualizada.

2. El catálogo identifica como componentes principales los siguientes:

a. La parcela

- Morfología: Se trata de la superficie y geometría de la parcela.
- Ocupación: Se trata de la disposición en la parcela de la edificación y de los espacios libres.
- Patio o espacio libre: Se trata del espacio de la parcela sin edificar, sin que tengan esta consideración los patinillos de luces o ventilación.

b. Edificación

b1. Cuerpo edificatorio principal

Se trata del cuerpo edificatorio de mayor importancia, dispuesto en el frente de la parcela que da a espacio público y que alberga el uso principal del inmueble.

- La fachada principal: Se trata de la fachada recayente a espacio público.
- La composición: Se trata de la disposición y forma de los huecos, la proporción macizos y huecos, la jerarquización o repetición de plantas o niveles, etc...
- Otros elementos: Se refiere a elementos o características que contribuyen a la definición de los valores culturales que se reconocen en el inmueble, como carpinterías y oscurecimientos, revestimientos, motivos decorativos, balcones, barandillas, rejas o elementos similares.
- Fachada secundaria: Se trata de las fachadas recayentes a patios o espacios libres de la parcela o de las fachadas posteriores del edificio principal.
- Cubiertas: Se trata tanto de su morfología como de la solución constructiva y los materiales y acabados que presenta.
- Sistema estructural: Se trata de los elementos que componen la estructura portante de la edificación, las soluciones constructivas y los materiales utilizados.
- Organización interior: Se trata de la configuración espacial y funcional del inmueble, como la disposición de locales y viviendas, la ubicación de los accesos desde espacios públicos, la ubicación y forma de la escalera y de otros elementos de comunicación vertical.

b2. Cuerpos edificatorios secundarios

Se trata de aquellos volúmenes edificatorios que existen en la parte posterior de la parcela, que generalmente albergan usos secundarios o auxiliares al uso principal.

#### Artículo 28. Elementos impropios

1. Son los elementos identificados como impropios en las fichas de protección, por no ajustarse a los parámetros morfológicos, tipológicos o formales de los tipos de referencia a los que se adscribe el inmueble.
2. En cualquier caso, se considerarán impropios las instalaciones vistas, como cableados, aparatos de aire acondicionado o depósitos que resulten visibles desde espacios públicos y los elementos publicitarios que no se adapten a estas normas.

#### Artículo 29. Niveles de protección

1. A los efectos de las presentes normas, el nivel de protección general es el indicador de referencia respecto del valor patrimonial de los bienes catalogados, contemplados de forma integrada y en su conjunto.
2. El catálogo distingue los siguientes niveles de protección general:
  - a. Se asigna el nivel de protección general integral cuando los valores apreciados se presenten en el elemento o conjunto catalogado de manera generalizada, esto es, cuando la mayoría de sus componentes principales posean un carácter material y tengan interés de cara a su conservación. Podrán existir también componentes de interés que tengan carácter ambiental o tipológico pero, en cualquier caso, los componentes irrelevantes o impropios serán minoría.
  - b. Se asigna el nivel de protección general parcial cuando los valores apreciados sean de carácter material, se presenten sólo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado y tengan interés de cara a su conservación, pudiendo existir componentes principales de interés ambiental o tipológico, así como irrelevantes o impropios.
  - c. Se asigna el nivel de protección general ambiental cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino alguna de las características morfológicas del inmueble que a su vez forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. En este caso, alguno de los componentes principales de interés patrimonial deberá tener carácter ambiental, podrán existir componentes principales de interés de carácter ambiental y ninguno de ellos tendrá carácter material. Por otro lado, podrán existir componentes irrelevantes o impropios.

LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECIONES

LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES

LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA





- d. Se asigna el nivel de protección general tipológico cuando lo que se pretende conservar son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, tales como un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la localización de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc. En este caso, alguno de los componentes principales de interés patrimonial deberá tener carácter tipológico y ninguno de ellos carácter material o ambiental. En todo caso, los componentes materiales del inmueble habrán sido valorados como irrelevantes o impropios.

### Artículo 30. Valoración de componentes y definición de las actuaciones

1. Las fichas de protección definen el conjunto de actuaciones que será posible o necesario llevar a cabo sobre cada componente principal del bien protegido, de acuerdo con su valoración, carácter y estado de conservación.
  - a. La valoración del componente puede ser a conservar, irrelevante o impropio.
  - b. El carácter componente principal puede ser material, ambiental o tipológico.
  - c. El estado de conservación de cada componente se define de acuerdo con las siguientes categorías: buen estado, aceptable, deficiente y mal estado.
2. Las actuaciones en estos componentes pueden ser:
  - a. Mantenimiento: Las actuaciones deben limitarse a la mera conservación de lo existente.
  - b. Restauración: Las actuaciones deben dirigirse a que la totalidad del componente afectado recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
  - c. Acondicionamiento: Cuando en uno o varios componentes principales del inmueble deban realizarse cambios en su aspecto o funcionalidad para aminorar el impacto sobre otros componentes, que se pretenden conservar.
  - d. Rehabilitación: En el caso de que se lleven a cabo actuaciones de acondicionamiento para puesta en uso del inmueble o desarrollo en el mismo de nuevos usos incorporando, o no, operaciones de conservación, restauración y recuperación de usos antiguos.
  - e. Eliminación, demolición o derribo: Lo que se pretende es hacer desaparecer el componente afectado por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
3. La determinación de las actuaciones se realiza de acuerdo con los siguientes criterios:
  - a. Componentes a conservar

- Si se encuentran en buen estado, las actuaciones serán, preferiblemente, de mantenimiento.
  - Si el estado es aceptable, primará la rehabilitación
  - Si el estado es deficiente o malo, las actuaciones serán, fundamentalmente, de restauración.
- b. Componentes valorados como irrelevantes
- Si al bien catalogado se le ha asignado un nivel de protección general integral, en los componentes que se encuentren en estado deficiente o en mal estado las actuaciones serán, preferiblemente, de acondicionamiento.
  - En el resto de los casos la previsión de actuaciones puede obviarse.
- c. Componentes valorados como impropios
- Si al bien catalogado se le ha asignado un nivel de protección general integral y los componentes valorados como impropios se encuentran en estado deficiente o en mal estado, las actuaciones sobre éstos serán, obligatoriamente, de eliminación.
  - Si al bien catalogado se le ha asignado un nivel de protección general integral y el estado de los componentes impropios es aceptable o bueno, las actuaciones a proponer podrán ser de acondicionamiento, aunque dirigidas a aminorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran.
  - En el resto de los casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.
4. Del mismo modo, en las fichas se consigna la importancia de las actuaciones (importancia alta, media y baja), así como si son urgentes o no.

### Artículo 31. Criterios generales para la actuación en edificios protegidos

1. Las intervenciones que afecten a edificios protegidos deberán estar dirigidas al mantenimiento o al acrecentamiento de las características morfológicas, tipológicas y formales de los tipos edificatorios de referencia a los que se les adscribe.
2. En los componentes principales cuya valoración sea a conservar con carácter material, se admitirán únicamente actuaciones de mantenimiento, rehabilitación o restauración, salvo excepciones debidamente justificadas que tendrán que ser valoradas por la Comisión Municipal de Patrimonio. Deberán conservarse y mantenerse los materiales y técnicas originales, salvo que no sea técnicamente posible, en cuyo caso, podrán admitirse otras soluciones que resulten coherentes con los valores a preservar.
3. En los componentes o características principales cuya valoración sea a conservar, pero con carácter ambiental o tipológico, intenta-



rá primarse las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución. En cualquier caso, se estará a las siguientes condiciones:

- a. Las actuaciones que afecten a la cubierta del edificio principal deberán mantener las características volumétricas, los elementos de acabado y, en su caso, la configuración del alero, salvo las excepciones previstas en la ficha de protección.
  - b. Las actuaciones que afecten al sistema estructural intentarán mantener los materiales y técnicas tradicionales, aunque se admite la utilización de materiales y técnicas actuales que resulten compatibles con los valores a preservar. En cualquier caso, se deberán mantener la posición de los forjados en relación con la fachada, salvo excepciones debidamente justificadas que deberán ser valoradas por la Comisión Municipal de Patrimonio.
  - c. Las actuaciones que afecten a la escalera del inmueble podrán adaptarla a las determinaciones de la normativa vigente, intentando reproducir, en la medida de lo posible, su disposición en la planta del edificio, el número y posición de los tramos y rellanos y el sistema constructivo. Se admitirá la modificación de su configuración, cuando ello redunde en la mejora de la accesibilidad en el inmueble, y en particular, cuando la actuación tenga como objetivo la instalación de ascensor.
4. Salvo las excepciones previstas en las fichas de protección, la tabiquería o particiones interiores se consideran sin interés patrimonial, por lo que podrán alterarse o eliminarse.
  5. No se admitirá la ubicación de instalaciones que puedan ser percibidos desde espacios públicos, ni la creación de nuevos cuerpos edificatorios para resolver el acceso a cubierta, instalación de ascensor o similares, salvo que existieran antes de la intervención.
  6. Las actuaciones en edificios protegidos estarán exentas de la exigencia de reserva de aparcamiento. Caso de que se proponga, se admitirá siempre que no afecte a los valores del inmueble que deben conservarse. Del mismo modo, estarán exentas de toda exigencia técnica incompatible con la permanencia de los valores patrimoniales del inmueble protegido.

### Artículo 32. Patrimonio arqueológico

1. Forman parte del patrimonio arqueológico valenciano los bienes inmuebles, objetos, vestigios y cualesquiera otras señales de manifestaciones humanas que tengan los valores propios del patrimonio cultural y cuyo conocimiento requiera la aplicación de métodos arqueológicos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas y hayan sido o no extraídos. También forman parte del patrimonio arqueológico los elementos geológicos relacionados con la historia del ser humano, sus orígenes y antecedentes.
2. Por aplicación directa de la legislación en materia de patrimonio cultural, el Núcleo histórico de Nazaret constituye un área de vigi-

lancia arqueológica.

3. Asimismo se considera ÁVA, el subsuelo de los bienes inmuebles de relevancia local de carácter individual y los ámbitos comprendidos por los espacios públicos colindantes de los monumentos de interés local situados en áreas urbanas.

### Artículo 33. Régimen de actuaciones

1. Toda las actuaciones arqueológicas a que se refiere el artículo 59 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano deberán ser autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de cultura.
2. No se otorgarán licencias municipales para excavaciones o remociones de tierra con fines arqueológicos o paleontológicos, sin haberse acreditado previamente la autorización a que se refiere el apartado primero de este artículo. El otorgamiento de la licencia se comunicará a la Conselleria competente en materia de cultura simultáneamente a su notificación al interesado.
3. De conformidad con lo establecido en el artículo 19.2 del Decreto 107/2017, de 28 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunitat Valenciana, para la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades, públicas o privadas, que impliquen movimiento de tierras en el AVA, no será necesaria la aportación del estudio previo a que se refería el 62.1 de la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano.
4. La supervisión de las intervenciones arqueológicas corresponderá a la Sección de Arqueología Municipal, sin perjuicio de las competencias que correspondan a la Conselleria competente en materia de cultura.
5. En el ámbito del AVA, los Servicios Municipales que tramiten proyectos de obra pública que afecten al subsuelo o al inmueble de valor arqueológico, solicitarán informe a la Sección de Arqueología Municipal con carácter previo a la autorización de la doncellería competente en materia de cultura.

#### LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

#### LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

#### LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

#### LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA  
SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL



AJUNTAMENT  
DE VALÈNCIA

LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

## TÍTULO CUARTO. PAISAJE URBANO

**Capítulo 1.- Medidas de protección del espacio público****Artículo 34. Jerarquía viaria**

1. En el ámbito del Plan Especial, según los planos de ordenación correspondientes, el espacio público calificado como de preferencia peatonal, se destinará principalmente al tránsito de viandantes con el tráfico restringido, a ser posible configurando una plataforma única, autorizándose el paso de vehículos:
  - a. Para carga y descarga comercial.
  - b. A los residentes, para acceso a sus plazas de garaje o para operaciones de carga y descarga puntual de personas o enseres.
  - c. A los vehículos de transporte público, sanitarios o de emergencias.
2. En el ámbito delimitado como Núcleo Histórico el uso peatonal de los espacios públicos será absolutamente prioritario.
3. Los espacios destinados al tráfico rodado, calificados como Viario de Tránsito, se indican en el plano de ordenación correspondiente. En su diseño se favorecerá los espacios de estancia sobre los destinados a calzada, para la pacificación del tráfico.
4. El trazado de la Vía Litoral, indicado en los planos de Infraestructura Verde de este Plan Especial, se diseñará garantizando su continuidad y será apto para el recorrido a pie y otros medios no motorizados de movilidad ciudadana. Su diseño separará los espacios o carriles destinados a los diferentes tránsitos y en lo posible, incorporará arbolado y espacios necesarios para paradas de descanso, disfrute del medio y vistas principales a lo largo del recorrido, o similares. Buscará conectar con el entorno y materializar su trazado junto con el de otros conectores peatonales y carriles reservados al tránsito de bicicletas.
5. Los viarios que definen el borde urbano, principalmente con la Huerta generarán un recorrido peatonal arbolado priorizando en su sección la zona de estancia.

**Artículo 35. Tratamiento del espacio público**

1. El diseño de los espacios públicos se ajustará a los principios de seguridad de utilización y accesibilidad universal, respetando en todo caso la normativa vigente en esta materia.
2. Se evitará la creación de puntos oscuros o poco visibles en el espacio público y se potenciarán los espacios multifuncionales y hábiles para el uso de todo tipo de personas y colectivos, aplicando los principios de perspectiva de género al diseño de la ciudad.
3. En los proyectos de urbanización dentro del ámbito del Núcleo Histórico, se utilizarán materiales adecuados y acordes con la escena urbana que se pretende recuperar.

4. El mobiliario urbano, así como los elementos lúdicos o de cualquier otro tipo que deban disponerse en el espacio público, deberán integrarse en la estética del ámbito, sin que ello signifique renunciar al diseño contemporáneo.
5. La plantación de especies vegetales quedará limitada a aquellos lugares en los que el espacio disponible permita su colocación en condiciones adecuadas. En todo caso, se evitará ocultar los elementos protegidos o de interés y se primará su localización para ocultación de los elementos impropios o que desvirtúen la escena urbana que se pretende recuperar.
6. Se admite la utilización de plantaciones vegetales en jardineras, maceteros o terreras de materiales adecuados. En todo caso, en el ámbito del Núcleo Histórico, estos elementos serán acordes con el mobiliario urbano del entorno.
7. Los espacios libres que constituyen el espacio de transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable, o aquellos que delimiten el borde urbano, tendrán un diseño integrador que permita disfrutar de los recursos paisajísticos de interés ambiental, visual y cultural recogidos en el Estudio de Integración paisajística que les afecten.

**Artículo 36. Instalaciones y servicios urbanos**

1. En el Núcleo Histórico se prohíben los cableados aéreos o en fachada, así como los aparatos de climatización, las instalaciones de producción o aprovechamiento de la energía solar, las antenas de telecomunicación, las salidas de humos o cualquier otro aparato, artilugio, máquina o mecanismo impropio que resulte perceptible desde la vía pública, salvo que reciban un tratamiento de mimetización adecuado o sean objeto de un diseño específico tal que los haga imperceptibles o que contribuya a la mejora la calidad del paisaje urbano. En el resto del ámbito se estará a lo dispuesto en la norma que lo regule.
2. En general, las instalaciones urbanas se canalizarán bajo rasante de forma registrable, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Excepcionalmente en caso de ser ineludible, se preverán soluciones de diseño no lesivo a la estética urbana, tendentes a la ocultación, tales como regatas, canaletas o elementos que no distorsionen la composición general.
3. Los armarios y casetas de instalaciones que deban situarse sobre rasante en el ámbito del Núcleo Histórico, se integrarán en la escena urbana, evitándose en lo posible su localización aislada y mimetizándose convenientemente. En todo caso, se mantendrán en adecuado estado de conservación y en ningún caso afectarán a elementos protegidos o a su percepción.
4. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares que tengan que instalarse en el ámbito del Núcleo Histórico, se situarán en lugares no visibles desde el espacio público, en puntos que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto, adoptarán formas y colores que los mimeticen en el entorno o serán dotadas de dispositivos que permitan su mimetización. En el resto del ámbito se estará a lo dispuesto en su ordenanza específica.
5. El alumbrado del espacio público en el ámbito del Núcleo Histórico



se realizará mediante elementos e iluminación apropiados al ambiente urbano que se pretende recuperar. En todo caso, la instalación de alumbrado será coherente con los valores patrimoniales del entorno, pondrá en valor los recursos paisajísticos y ambientales y proporcionará una iluminación adecuada bajo criterios de eficiencia energética, sostenibilidad y reducción de la contaminación lumínica.

## Capítulo 2.- Medidas de protección del espacio edificado

### Artículo 37. Borde urbano

Los usos que se establezcan en el borde urbano no dañaran la percepción del paisaje, prohibiéndose específicamente vallas publicitarias, acopio incontrolado de materiales o almacenamiento de contenedores. Podrá generarse vegetación donde pueda ser necesaria la integración mediante este recurso para usos permitidos en condiciones adecuadas.

### Artículo 38. Conservación de elementos visibles

1. En general no se permite la ausencia de tratamiento de acabado en fachadas, medianeras, muros de cierre o vallados o el mantenimiento de los mismos o de los espacios públicos o privados en deficientes condiciones de salubridad, seguridad, ornato público y decoro.
2. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación, reforma o adecentamiento, incluso no planificadas, en los siguientes casos:
  - a. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, por haberse modificado el uso de un predio colindante a espacio libre o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto. Los paramentos visibles desde la vía pública deberán tratarse como fachadas y, en caso de que resulte posible, se podrá exigir la apertura de vanos o balcones, así como su adecentamiento o decoración.
  - b. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios que se encuentren en estado de abandono, presenten una conservación deficiente y afecten a la vía pública o sean visibles desde la misma, para los que se exigirá su adecentamiento, limpieza o plantación, según sea el caso.

### Artículo 39. Tratamiento del patrimonio construido

1. La colocación de toldos, marquesinas, aleros o cualquier otro elemento que sobresalga del plano de fachada, se ajustará estrictamente a las condiciones estéticas requeridas para los edificios y serán objeto de previa autorización municipal.
2. Las nuevas edificaciones, y las que sean objeto de reforma o reha-

bilitación en el ámbito del Núcleo Histórico, respetarán el aspecto, cromatismo y materiales característicos del entorno en todas las partes visibles desde el espacio público.

3. Queda prohibida la colocación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones aparentes y elementos impropios en las fachadas y cubiertas de los edificios protegidos, así como todos aquellos elementos que menoscaben o impidan su adecuada apreciación o contemplación. En los edificios no catalogados se podrán disponer siempre que se cumplan las condiciones establecidas para ello en el Capítulo siguiente.
4. Se cuidará especialmente el tratamiento de las edificaciones que componen la fachada a la Huerta, utilizando para ello materiales adecuados y adaptando su tipología a la zona de ordenación urbanística en la que se encuentra.
5. Se favorecerá el especial tratamiento de medianeras que mejore la calidad de la escena urbana, y en concreto los jardines verticales.

## Capítulo 3.- Control de la publicidad exterior

### Artículo 40. Disposiciones generales en Núcleo Histórico

1. No estarán permitidos anuncios publicitarios, las pintadas y carteles, fuera de los espacios previstos para ello, y en concreto:
  - a. La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, tapias y vallas, estén o no catalogados.
  - b. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados y en isletas de tránsito.
  - c. La fijación o la pintura exterior de publicidad en las medianeras de la edificación, que deteriore la escena urbana, aunque fuera circunstancialmente.

### Artículo 41. Publicidad en el espacio público

1. La publicidad exterior en el espacio público incluido en el ámbito del Plan, se permite en los siguientes supuestos:
  - a. La publicidad que se derive de la celebración de actividades cívicas, culturales, ferias o eventos festivos, siempre que se dé de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado, durante el tiempo que dure el acontecimiento.
  - b. La publicidad que se inserte en mobiliario urbano de titularidad o concesión pública, siempre no se afecten las visuales hacia los bienes catalogados, así como la fijación de elementos publicitarios con fines electorales o para realización de actividades municipales.
2. Los elementos de información o señalética relacionados con el tráfico o el transporte público se diseñarán y ubicarán de manera que

## LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

## LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

## LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

## LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA  
SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL



AJUNTAMENT  
DE VALÈNCIA



LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES

LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

se integren adecuadamente en el entorno cuya imagen urbana que se pretende poner en valor.

**Artículo 42. Publicidad en el patrimonio edificado**

1. No se admitirán sobre las edificaciones incluidas en el ámbito del Núcleo Histórico anuncios publicitarios, ni la colocación de placas de identificación personal o comercial, fuera de lo establecido en los apartados siguientes.
2. No se considerará publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que en ellos se desarrolle. No obstante, a fin de garantizar su integración armónica en el paisaje, su colocación se sujeta a las siguientes condiciones:
  - a. Que no oculten ningún elemento de interés ornamental o característico de la composición de la fachada.
  - b. Que se adecúen a las condiciones ambientales del entorno, sin modificar sus condiciones de percepción.
3. Tampoco se considerará publicidad los carteles propios de identificación de las obras en ejecución, que deberán en todo caso ajustarse a las condiciones establecidas por el Ayuntamiento al efecto.
4. En los edificios catalogados podrá permitirse la colocación de placas conmemorativas que honren el edificio o lo describan, así como rótulos que tengan por objeto difundir el carácter histórico artístico del edificio o las actividades culturales o de restauración que en el mismo se realicen.
5. En los inmuebles declarados Bienes de relevancia Local (BRL) se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural valenciano y específicamente el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

**TÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**Capítulo 1.- Núcleo Histórico Tradicional de Nazaret**

**Artículo 43. Ámbito**

La Subzona de Núcleo Histórico Tradicional de Nazaret está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título NH en el plano O.4 Subzonas de Ordenación Pormenorizada.

**Artículo 44. Intervenciones admisibles**

Las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas en esta zona serán preferentemente de conservación y rehabilitación. No obstante, podrán realizarse obras de nueva planta que deberán ser coherentes con los valores de los edificios catalogados que se encuentren en sus proximidades y adoptar los patrones morfológicos y formales de las fichas de las tipologías de referencia a las que estén adscritos.

En cualquier caso, estas intervenciones deberán adaptarse a las condiciones que se derivan en los artículos siguientes.

**Artículo 45. Usos**

1. El uso global o dominante de esta Subzona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a. Terciarios:
    - Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c) y edificios comerciales (Tco.2) y (Tco.3).
    - Campamentos (Tho.2).
  - b. Recreativos
    - Actividades recreativas con aforo superior a 300 personas (Tre.2, Tre.3, Tre.4)
  - c. Industriales y almacenes:
    - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
  - d. Dotacionales:
    - Dotaciones destinadas a mercados de abastos, mataderos (Dab), cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e Infraestructuras (Din).
  - e. Aparcamientos:
    - 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.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:
  - a. Usos Alm.1. e Ind.1. : Sólo podrán ubicarse en planta baja.
  - b. Tco.1, Tho.1, Tof.2, Tre : Sólo podrán ubicarse en planta baja o edificio exclusivo. Los Tho.1 y Tof. 2 podrán además ubicarse en cualquier planta siempre por debajo de residencial.
  - c. Usos Par.1. : Podrán situarse en planta baja e inferiores a la baja, al aire libre sobre superficie libre de parcela y bajo espacios libres privados o públicos.
  - d. Uso Rcm. : Se admite en edificio de uso exclusivo.
  - e. Dotacionales: Podrán ubicarse en planta baja, en edificio exclusivo y en cualquier planta siempre por debajo de residencial.

#### Artículo 46. Condiciones de la parcela

1. Se considerarán edificables todas las parcelas existentes siempre que sean susceptibles de soportar edificación.
2. La posibilidad de agregación parcelaria estará limitada a un máximo de dos parcelas y a que la longitud de los lindes frontales de la parcela resultante no supere los 12 metros, salvo excepciones debidamente justificadas. Estas limitaciones no resultarán de aplicación para el caso de que se pretenda implantar usos de carácter dotacional o un uso residencial comunitario. En ambos supuestos, el proyecto edificatorio procurará el mantenimiento de la imagen urbana fragmentada previa a la agregación, debiendo ser informado por la Comisión Municipal de Patrimonio.
3. Parámetros de emplazamiento:
  - a. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en la documentación gráfica del Plan.
  - b. La profundidad edificable será la señalada en la documentación gráfica del Plan. Caso de no indicarse, no se podrá rebasar los 12 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan.
  - c. Los cerramientos del patio o espacio libre de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros y deberá tener un acabado similar al del cuerpo principal de la edificación. Dentro del patio o espacio libre de parcela se admiten construcciones cerradas cuya altura total no podrá superar la altura del cerramiento.

#### Artículo 47. Condiciones de volumen y forma de la edificación

1. El número máximo de plantas autorizables es el previsto en la docu-

mentación gráfica del Plan. Con carácter de mínimo obligatorio se permite edificar una planta menos del máximo permitido.

2. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en la documentación del Plan, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,00 + 3,15 Np$$

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. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso a menos de 3,70 m de la cota de referencia, ni a más de 4,00 m en edificios de uso dominante residencial. No será necesario el enrase de cornisas.

3. Condiciones relativas a la cubierta

- a. La cubierta del edificio será inclinada a dos aguas y se realizarán con las siguientes condiciones:

- La arista superior de la cumbre no podrá situarse a más de 3,50 mts sobre la cara inferior del forjado de la última planta.
- Los faldones se construirán arrancando su cara inferior de una línea horizontal del plano de fachada que se situará a no más de 1,20 mts sobre la cara inferior del forjado de la última planta, mediante planos de pendiente, única y continua, no inferior al 30 % ni superior al 40 %.

- b. En aquellos casos en los que la profundidad edificable de la planta baja sea superior a la de la planta alta, la cubierta del cuerpo inferior podrá ser plana.

- c. Ningún cuerpo de edificación sobresaldrá del plano que define el faldón de cubierta que da a espacio público, salvo chimeneas, antenas y pararrayos,

- d. Por encima de la altura de cornisa máxima se permiten los elementos ornamentales de remate compositivo de las fachadas, como antepechos, barandillas y remates, que deberán ser coherentes con los existentes en edificios catalogados de esa subzona de ordenación.

- e. Por encima de la altura total máxima solo se admitirán cajas de escaleras y casetas de ascensores, que la sobrepasen un máximo de metro y medio, que deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

- f. La cubierta se resolverá con teja cerámica curva de color natural y la plana con acabados de rasilla o cerámicos.

4. Sótanos y Semisótanos.

Se autoriza la construcción de sótanos, pero se prohíbe la construcción de semisótanos.

#### LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

#### LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

#### LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

#### LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



5. Planta baja.

La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja deberá guardar coherencia con los inmuebles catalogados que existan en el entorno.

6. Piezas de la vivienda situada en el desván.

El acceso a las piezas del desván, vinculadas necesariamente a las viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. Se admitirán huecos exclusivos de ventilación en la franja de fachada exterior situada entre la altura de cornisa y la intersección con el alero del faldón de cubierta. En ningún caso se permitirá la iluminación del desván mediante la ejecución de huecos en los faldones de cubierta que recaigan a la alineación exterior.

**Artículo 48. Composición y tratamiento de fachadas**

1. La composición de la fachada, la disposición y tamaño de los huecos, la previsión de elementos ornamentales, etc. mantendrán coherencia con las edificaciones catalogadas que existan en su entorno próximo.
2. Del mismo modo, los cuerpos y elementos salientes en fachadas recayentes a vía pública, serán acordes con los de los mencionados edificios catalogados.

Sin perjuicio de ello, se permiten únicamente los siguientes:

- a. Cornisas, que podrán ser de ladrillo macizo, piedra natural, u hormigón visto.
  - b. Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 10 cm.
  - c. Balcones que afecten sólo a un hueco por balcón, salvo en la planta primera del edificio, que se permitirán balcones que afecten a un máximo de tres huecos. En cualquier caso, no podrán volar una longitud mayor de 60 cm y el espesor de su losa no podrá exceder de los 20 cm. No se permite su acristalamiento.
3. Materiales, carpinterías, cerrajería:
    - a. En las fachadas se emplearán revestimientos continuos lisos con la textura y color presente en los inmuebles protegidos del entorno. Los acabados de ladrillo visto o cerámico y otros elementos decorativos, se permiten en el contexto del lenguaje de fachada de los edificios protegidos de esta Subzona de ordenación.

- b. Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones y contraventanas serán de madera vista en su color natural, tintada o esmaltada con la gama cromática existente en el entorno. En el caso de utilizar otros materiales para dar cumplimiento a normativa en materia energética se reproducirán visualmente, de modo que queden integradas ambientalmente. Se prohíben las soluciones con persiana visibles desde espacio público, salvo que se trate de persianas exteriores enrollables de láminas sin guías laterales.
- c. La carpintería de las puertas de garaje deberá coordinarse con la del resto de la fachada.
- d. El diseño de las barandillas y cerrajerías, responderá a las soluciones tradicionales del entorno.

**Artículo 49. Dotación de aparcamientos**

1. Se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda en la categoría Rpf y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil o fracción superior a 50 m<sup>2</sup> en la categoría Rcm
2. Las dotaciones de aparcamientos para otros usos será la determinada en los Art. 5.132 y siguientes del PGOU88.
3. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

**Capítulo 2.- Ensanche****Artículo 50. Ámbito**

La Subzona de Ensanche de Nazaret está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título ENS-1 en el plano O.4 Subzonas de Ordenación Pormenorizada.

**Artículo 51. Usos**

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación ENS-1.
2. Será de aplicación el Dictamen 8/2017 (Sesión de 14 de junio de 2017) de la Comisión Municipal de Unificación de Criterios Técnicos relativa a la "Admisión del uso residencial en planta baja, con carácter provisional, para personas con minusvalías graves relativas al aparato locomotor".

**Artículo 52. Condiciones de la parcela y la edificación**

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación ENS-1, salvo en los siguientes puntos:



1. Toda referencia al plano C se entenderá referida a los planos de ordenación del presente Plan Especial, y más concretamente al plano de Parámetros de la Edificación.
2. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en la documentación del Plan, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,80 + 3,15 Np$$

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 el plano de Parámetros de Edificación menos uno, en 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, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta establecidas en el Código Técnico de la Edificación u otras prescripciones técnicas de obligado cumplimiento de aplicación para el uso a instalar.

### Capítulo 3.- Cases de Poble

#### Artículo 53. Ámbito

La Subzona de Cases de Poble está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título CP en el plano O.4 Subzonas de Ordenación Pormenorizada.

#### Artículo 54. Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a. Terciarios:
    - Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías b y c (Tco.1b; Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
    - Campamentos (Tho.2).
    - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).
  - b. Industriales y almacenes:
    - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).
    - Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a y los Alm.1b hasta 250 m<sup>2</sup> de superficie.
  - c. Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e 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).

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 que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:

#### a. Usos Alm.1. e Ind.1.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja.

#### b. Tco.1a- Uso comercial compatible con la vivienda, Tof.2.- Locales de oficina, Tre.1.- Actividades recreativas

Sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio exclusivo.

#### c. Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

#### d. Usos Par.1.

Podrán situarse en planta baja e inferiores a la baja, al aire libre sobre superficie libre de parcela y bajo espacios libres privados o públicos

#### e. Uso Rcm.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

#### f. Dotacionales.

Podrán ubicarse en planta baja o en edificio exclusivo.

#### Artículo 55. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
  - a. La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
  - b. Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 5 metros de longitud.
  - c. La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 5 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

#### LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

#### LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

#### LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

#### LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA





LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES

LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

- d. Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes con edificaciones que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.
- e. Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en situación de fuera de ordenación.
- f. Se admitirán agregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales exceda de 16 metros. Del mismo modo, se admiten segregaciones parcelarias, en el caso de parcelas que no cumplen con la condición de que el ángulo entre los lindes laterales y la alineación exterior sea superior al mínimo permitido, siempre que la parcela residual que contenga este linde, cumpla con todas las otras condiciones de parcela edificable.

2. Parámetros de emplazamiento. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación de Parámetros de la Edificación del presente Plan.

La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los entrantes en última planta).

Los cerramientos del patio o espacio libre de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros y deberá tener un acabado similar al del cuerpo principal de la edificación. Dentro del patio o espacio libre de parcela se admiten construcciones cerradas cuya altura total no podrá superar la altura del cerramiento.

**Artículo 56. Condiciones de volumen y forma de la edificación**

- 1. La altura máxima de cornisa es de 7 metros establecido para un número de 2 plantas.
- 2. Por encima de la altura de cornisa del edificio:
  - a. CUBIERTAS INCLINADAS: Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones siguientes:
    - Las establecidas en el artículo 5.46 apartado 1a del Título Quinto de las Ordenanzas Generales de la Edificación del PGOU88.
    - La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.
    - Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, (salvo lo que se establece en el artículo 5.46 apartado 4 del PGOU88) y aquellos recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución.

- Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%.
- Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82 del PGOU88, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

3. Sótanos y Semisótanos

No se permite la construcción de semisótanos.

4. Planta baja.

- a. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia.
- b. No se permite la construcción de entreplantas.

5. Cuerpos y elementos salientes.

a. Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes, en plantas primera y segunda:

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 no inferior a 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas 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 de 15 cm.

b. Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- 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.

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 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 de 15 cm.

c. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

#### 6. Cuerpos y elementos entrantes.

a. En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan sólo se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el Plan y con las siguientes condiciones:

- Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.
- El retiro no será menor de 2 metros.
- El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

No obstante se admitirá, en cualquier planta, los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

b. En las fachadas recayentes a patios de parcela se admitirá cualquier tipo de entrante que cumpla con lo establecido en las Ordenanzas Generales del PGOU88 (artículos 5.50 y 5.82 apartado 5).

#### **Artículo 57. Condiciones funcionales de la edificación**

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

#### **Artículo 58. Dotación de aparcamientos**

No será exigible la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales del PGOU88, excepto para todas las edificaciones de nueva planta que se soliciten a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial.

### **Capítulo 4.- Unifamiliar en Hilera**

#### **Artículo 59. Ámbito**

La Subzona de Unifamiliar en Hilera está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título UFA-H en el plano O.4 Subzonas de Ordenación Pormenorizada.

#### **Artículo 60. Usos**

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a. Terciarios:
    - Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías b y c (Tco.1b; Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).
    - Campamentos (Tho.2).
    - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).
    - Locales de oficina (Tof.2).
  - b. Industriales y almacenes:
    - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.1, Ind.2 e Ind.3).
    - Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a y los Alm.1b hasta 250 m<sup>2</sup> de superficie.
  - c. Dotacionales:
    - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e 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).
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 que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:
  - a. Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.
 

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

#### LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

#### LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

#### LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

#### LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

c. Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

d. Tco.1a.-Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, y en edificio de uso exclusivo que no ocupe más del 10% de la total superficie construida en el ámbito de la actuación conjunta.

Se admitirá asimismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Plan, siempre que dichas edificaciones no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

g Tre.1.- Actividades recreativas.

Sólo en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, debiendo disponerse en edificio aislado de las mismas.

h D.- Dotacionales.

Sólo en edificio de uso exclusivo.

**Artículo 61. Condiciones de la parcela**1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La superficie mínima de parcela edificable será de 120 metros cuadrados.
- b. Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 6 metros de longitud.
- c. La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d. Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la

aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

- e. Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación existente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
- f. Se admite la segregación parcelaria, en el caso de parcelas que no cumplen con la condición de que el ángulo entre los lindes laterales y la alineación exterior sea superior al mínimo permitido, siempre que la parcela residual que contenga este linde, cumpla con todas las otras condiciones de parcela edificable.
- g. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 2,20 metros y los cerramientos que recaigan a vía o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

2. Parámetros de emplazamiento.

La edificación se ajustará a las alineaciones de la edificación establecidas en el Plano de Ordenación de Parámetros de la Edificación del presente plan. En el caso de que el Plan no marcarse, se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 40%.

**Artículo 62. Condiciones de volumen y forma de la edificación**

1. La altura máxima de cornisa es de 7 metros establecido para un número de 2 plantas.
2. Por encima de la altura de cornisa del edificio:
  - a. CUBIERTAS INCLINADAS: Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones siguientes:
    - Las establecidas en el artículo 5.46 apartado 1a del Título Quinto de las Ordenanzas Generales de la Edificación del PGOU88.
    - La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.
    - Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior.
3. Sótanos y Semisótanos  
Se permite la construcción de semisótanos.



#### 4. Planta baja.

- a. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3 metros sobre la cota de referencia.
- b. Se permite la construcción de entreplantas.

#### 5. Cuerpos y elementos salientes

- a. Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable marcada por el Plan, y siempre y cuando se respeten las distancias a lindes que se establecen en el Plano de Ordenación de Parámetros de la Edificación.

- b. Cuando la alineación de la edificación coincida con la alineación exterior de la parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes, en plantas primera y segunda:

b1) 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.

b2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas 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 de 15 cm.

#### 6. Actuaciones Conjuntas. Sólo en actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, y con las siguientes condiciones:

- a. La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 90 metros cuadrados.
- b. La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser superior, al menos en un 10%, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (120 metros cuadrados).
- c. El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará, al menos, con un acceso rodado, de ancho no inferior a 5 metros, que conecte con la vía pública.

- d. El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie.

#### **Artículo 63. Dotación de aparcamientos**

Se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda en la categoría Run.

Las dotaciones de aparcamientos para otros usos será la determinada en los Art. 5.132 y siguientes del PGOU88.

### **Capítulo 5.- Zona Edificación Abierta**

#### **Sección Primera. Ámbito y régimen de usos**

#### **Artículo 64. Ámbito**

La Subzona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con el título EDA en el plano O.4 Zonas de Ordenación Pormenorizada.

Se diferencian las siguientes subzonas de calificación urbanística identificadas en el plano O.5 Calificaciones Urbanísticas:

- a. Edificación abierta. EDA
- b. Edificación en Bloque Mixto Moreras. EBM-M
- c. Edificación abierta de uso mixto Moreras. EAM-M
- d. Edificación abierta de uso exclusivo terciario Moreras. ETE-M

#### **Artículo 65. Usos en las subzonas de calificación de uso mayoritario residencial**

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación EDA.
2. Será de aplicación el Dictamen 8/2017 (Sesión de 14 de junio de 2017) de la Comisión Municipal de Unificación de Criterios Técnicos relativa a la "Admisión del uso residencial en planta baja, con carácter provisional, para personas con minusvalías graves relativas al aparato locomotor".

#### **Artículo 66. Usos en las zonas de calificación de uso mayoritario terciario**

1. El uso global o dominante es el terciario (T), sin perjuicio de la compatibilidad total o parcial de otros usos.

LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

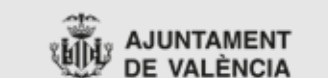
PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES

LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA





LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES

LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a. Residenciales, salvo el Residencial comunitario.
  - b. Industriales y almacenes: Usos industriales limitados a zonas de uso dominante industrial (Ind. 3) o en zonas no residenciales (Ind.2) y usos de almacén limitados a zonas de uso dominante industrial o almacén (Alm.3) o en zonas no residenciales (Alm. 2).
  - c. Dotacionales: Usos dotacionales de los grupos Dab, Dce y Din excepto Din.6 (estaciones de servicio de carburantes), que se considera expresamente compatible.
  - d. Terciarios: Tco3, comercial limitado a zonas de uso dominante terciario.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos como prohibidos, salvo que se sitúen en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas por normativas de rango superior a este Plan Parcial. El uso aparthotel se entenderá incluido dentro del uso Tho.1 y, por tanto, compatible.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:
  - a. Uso almacén (Alm.1.).  
Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de los usos (salvo el Ind.1).
  - b. Uso industrial (Ind.1):  
Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de los usos (salvo el Alm1.1).
  - c. Aparcamientos de uso público o privado:  
Podrá situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
    - En planta baja e inferiores a la baja (Par. 1.a).
    - Bajo espacios libres o viario privado, bajo espacios libres de uso público en superficie y privado en el subsuelo, o bajo espacios libres o viario público en este caso a través de autorización administrativa (Par.1b).
    - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie. (Par.1.c)
    - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par. 1d).
  - d. Actividades recreativas:
    - La categoría Tre.4 previo estudio de detalle.
5. Uso de equipamiento comunitario:

- Se admiten todas las categorías no prohibidas en edificios de uso exclusivo.
  - El uso de servicio urbano (Dsr) se admite en edificio de uso exclusivo y sólo para las actividades vinculadas a protección y vigilancia (bomberos y policía).
6. Resto de usos:  
No se imponen limitaciones de compatibilidad específicas sin perjuicio de las que se deriven de otras normas de rango superior

**Sección segunda. Condiciones particulares de la subzona de calificación EDA.**

**Artículo 67. Condiciones de la parcela y la edificación**

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente, en lo que resulte aplicable a la subzona de calificación EDA, salvo en los siguientes puntos:

1. Toda referencia al plano C se entenderá referida a los planos de ordenación del presente Plan Especial, y más concretamente al plano de Parámetros de la Edificación.
2. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en la documentación del Plan, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,30 + 3,15 Np$$

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 el plano de Parámetros de Edificación menos uno, en edificios de uso dominante residencial.

3. Condiciones particulares de los espacios libres privados interiores a manzanas.
  - a. Constituyen los espacios libres privados interiores a las manzanas los así denominados expresamente en los planos de ordenación.
  - b. Podrán situarse garajes vinculados directamente a los edificios configurantes de la manzana en semisótano o sótano.
  - c. Las instalaciones deportivas y de ocio al aire libre directamente vinculadas a los usos residenciales, no computarán a efectos de consumo de edificabilidad y ocupación. Las construcciones auxiliares a estas instalaciones —duchas, vestuarios, almacenes, etc.— sólo computarán a efectos de edificabilidad cuando estén completamente cerradas. Podrán situarse de manera aislada, adosada a la edificación principal o integrada en su planta baja. Sólo contarán con una planta, con una altura máxima de cornisa de 3,50 m. Esta edificabilidad se consumirá de la edificabilidad terciaria que tenga el edificio al que se le





vincule el espacio libre en el que se sitúen las instalaciones descritas.

- d. Se permiten las construcciones ornamentales o auxiliares como pérgolas y pórticos, abiertas lateralmente e independientes del edificio principal, que no computarán a los efectos de consumo de edificabilidad.

### **Sección tercera. Condiciones generales de las subzonas de calificación EBM-M/EAM-M/ETE-M**

#### **Artículo 68. Estudios de Detalle**

1. Podrán formularse estudios de detalle con carácter general, con la finalidad de reordenar la edificabilidad prevista con las siguientes condiciones:
  - a. El ámbito mínimo del estudio de detalle será el establecido por la LOTUP o legislación de igual o superior rango que la sustituya.
  - b. No se podrá aumentar la edificabilidad máxima asignada pormenorizadamente, ni transformarse la edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial, aunque sí será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para uso terciario, incluso concentrándola en un edificio de uso exclusivo terciario.
  - c. La ordenación que establezca el estudio de detalle no podrá rebasar las alineaciones exteriores establecidas en el plan, entendidas estas como las que separan las parcelas edificables de la red viaria pública o los espacios libres de uso público
  - d. Los estudios de detalle podrán variar las alineaciones interiores, entendidas estas como las que separan las parcelas edificables de la red viaria privada o los espacios libres de uso y dominio privado interiores a las manzanas.
  - e. La reordenación diseñada por los estudios de detalle no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de comisa y, en ningún caso, inferior a 10 m.
  - f. Se establece como altura máxima irrebachable 15 plantas. No se establecen alturas mínimas.
  - g. En el caso que las plantas bajas queden diáfanas no se computará a efectos del consumo de edificabilidad.
  - h. La ocupación por la edificación propuesta en el estudio de detalle será como máximo del 50 por 100.
2. Para los edificios recayentes frontalmente al jardín del Turia y aquellos recayentes a la rotonda semicircular del sur, junto a la calle de les Barranques del Figueró, no se podrán redactar estudios de detalle.

3. Para los bloques recayentes a la rotonda de Astilleros los estudios de detalle podrán tener el alcance de lo prescrito con carácter general en el punto 1, no podrán modificar las alineaciones configurantes de la rotonda, entendiendo estas las que se apoyan en la alineación curva.
4. Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni reducir los espacios dotacionales públicos respecto de los existentes en la ordenación anterior.

#### **Artículo 69. Dotación de aparcamiento**

1. La reserva se efectuará en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria pública o privada situados en planta baja o sótano.
2. Cuando se ocupe con un aparcamiento el subsuelo de espacios libres de parcela de dominio privado, su tratamiento superficial será libre, exigiéndose al menos el 60 por 100 de ajardinamiento de los espacios libres privados.
3. Cuando se ocupa con un aparcamiento el subsuelo de espacios libres de uso público en superficie y dominio privado, el tratamiento superficial será el previsto en el proyecto de urbanización del Plan Parcial de sector NPR-5 de Valencia.
4. La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será la prevista en el anexo IV de la LOTUP. Solo se admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior a la exigida, en aquellos supuestos en que quede acreditado la imposibilidad técnica de resolver en la parcela la exigencia establecida con carácter general.

#### **Artículo 70. Condiciones generales de la edificación y desarrollo de las subzonas EBM-M/EAM-M**

1. La edificación se ajustará a las alineaciones y número de alturas establecidas en el correspondiente plano de Parámetros de la Edificación y a las condiciones particulares definidas en las presentes normas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, basando con el proyecto de edificación o de obras ordinario, sujeto a los requisitos establecidos en los apartados siguientes.
2. La edificabilidad global, residencial y terciaria en cada bloque no podrá superarse pudiendo, no obstante, utilizarse parte de la edificabilidad residencial prevista en cada bloque de edificación para usos terciarios no prohibidos por estas normas. En ningún caso podrá utilizarse edificabilidad terciaria para incrementar la edificabilidad residencial.
3. El número máximo de plantas sobre rasante, así como las alineaciones de la edificación, serán los previstos en el correspondiente plano de Parámetros de la Edificación.
4. Los proyectos de edificación de cada parcela deberán contener un plano de urbanización del espacio libre privado, con la situación de las pérgolas y elementos complementarios de las instalaciones deportivas que en el mismo, en su caso, se ubiquen, salvo en aquellas EBM-M que incluyan espacios privado de uso público.

#### **LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS**

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECIONES

#### **LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

#### **LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES**

#### **LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**





LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
PERSPECTIVA DE GÉNERO
VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES
LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA
PLANOS DE ORDENACIÓN
NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS DE GESTIÓN
LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES
LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- La composición arquitectónica de la torre de 22 plantas será libre, dentro de la envolvente cilíndrica marcada en los planos de alineaciones.
- En la subzona de calificación EAM-M la edificación se ajustará a las alineaciones exteriores de la manzana, siendo 22 el número máximo de alturas, y será necesario para su desarrollo la tramitación de un estudio de detalle.

**Artículo 71. Condiciones de los espacios libres privados interiores a manzana**

- Constituyen los espacios libres privados interiores a las manzanas los así denominados expresamente en los planos de ordenación, situándose en las manzanas configuradas por las calificaciones EBM-M.
- Podrán situarse garajes vinculados directamente a los edificios configurantes de la manzana en semisótano o sótano.
- Las instalaciones deportivas y de ocio al aire libre directamente vinculadas a los usos residenciales, no computarán a efectos de consumo de edificabilidad y ocupación. Las construcciones auxiliares a estas instalaciones (duchas, vestuarios, almacenes, etc) sólo computarán a efectos de edificabilidad cuando estén completamente cerradas. Podrán situarse de manera aislada, adosada a la edificación principal o integrada en su planta baja. Sólo contarán con una planta, con una altura máxima de cornisa de 3,50 m. Esta edificabilidad se consumirá de la edificabilidad terciaria que tenga el edificio al que se le vincule el espacio libre en el que se sitúen las instalaciones descritas.
- Se permiten las construcciones ornamentales o auxiliares como pérgolas y pórticos, abiertas lateralmente e independientes del edificio principal, que no computarán a los efectos de consumo de edificabilidad.

**Sección cuarta. Condiciones particulares de la subzona de calificación EBM-M**

**Artículo 72. Edificabilidad**

La edificabilidad que corresponde a esta calificación, se deduce de las alineaciones y número de plantas señaladas expresamente en el plano de Parámetros de la Edificación y que suponen en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m<sup>2</sup>tR) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m<sup>2</sup>tT) lo siguiente:

Bloque (ver anexo gráfico III)	Edificabilidad	
	m <sup>2</sup> tR	m <sup>2</sup> tT
1	7.202	574
2	7.202	574
3	7.202	574
4	7.202	574
5	7.202	574
6	6.835	545

Bloque (ver anexo gráfico III)	Edificabilidad	
	m <sup>2</sup> tR	m <sup>2</sup> tT
7.1	1.619	332
7.2	1.062	218
7.3	8.214	886
8	7.321	473
9	8.042	519
10	7.321	473
11	6.056	392
12	5.683	446
13	6.634	506
14	10.277	803
15	16.573	889
16	6.690	510
17	7.643	548
18	18.149	1.414
19	7.406	581
20	9.974	781
21a	2.543	351
21b	2.648	366
22	10.754	1.384
23	5.999	471
24	6.423	506
25	10.754	1.384
<b>Totales</b>	<b>194.057</b>	<b>16.759</b>

**Artículo 73. Condiciones de parcela**

- Las parcelas edificables tendrán una superficie mínima de 225 m<sup>2</sup> y una longitud mínima de fachada de 15,00 m. Para el caso de la torre circular, la parcela edificable es coincidente con la grafiada en Plano de Parámetros de la Edificación para esta calificación.
- El área de espacios libres privados estará forzosamente vinculada a uno o más EBM-M, en proporción con la edificabilidad de los bloques, con las limitaciones geométricas que se deducen del presente Plan o de los Estudios de Detalle que, en su caso, se desarrollen.
- El área de espacios libre de dominio y uso privado estará vinculada a la calificación.
- La ocupación de la parcela por la edificación, así como el resto de los parámetros de la edificación vienen recogidos en el Plano de Parámetros de la Edificación.

**Artículo 74. Condiciones de volumen y forma de los edificios**

- El número máximo de plantas sobre rasante, incluida la planta baja, son las que se recogen en el plano de Parámetros de la Edificación.
- Las alturas máximas de comisa se fijan adicionando a la planta baja, tantas plantas de la edificación como vienen recogidas en los planos. La fórmula de aplicación sería:

$$Hc = 5,30 + 3,15 Np$$



En donde Hc es la altura de comisa y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.25.1 de las NN.UU. del Plan General.

Cuando así se refleja en los planos de ordenación, la edificación tiene la última planta retranqueada 3,00 m. de la fachada a vial público.

En el caso de la torre circular, cuando se construyan las 22 plantas, la última será retranqueada 3,00 metros. En cualquier otro caso, el retranqueo de la última planta será optativo.

3. Cuando el edificio sea exento y de uso dominante terciario, la altura de comisa será la establecida en el Capítulo Cuarto del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente.

4. Tolerancia de Alturas:

a. Para los bloques recayentes frontalmente al Jardín del Turia, el número de plantas y la altura de comisa queda fijada por las disposiciones del apartado anterior, no permitiéndose tolerancia en ninguno de los dos parámetros. Para la torre, dicha disposición se aplicará únicamente a la parte del edificio grafiada en los planos de ordenación con doce plantas, que tipológicamente corresponde a un bloque lineal de alineación curva. La parte del edificio de planta circular y con 22 plantas de altura, que es la torre propiamente dicha, estas se entenderán como máximas, siendo las mínimas tres plantas menos.

b. Para los bloques recayentes a la rotonda semicircular al sur, junto a la calle de les Barranques del Figueró, el número de plantas y la altura de cornisa queda fijada por las disposiciones del apartado anterior, no permitiéndose tolerancia en ninguno de los dos parámetros.

c. En el resto de los bloques, la altura mínima se fija en dos plantas menos, en cuyo caso no se permitirán retranqueos en la última planta. Sin embargo, en un mismo bloque, aunque se desarrolle en distintas promociones, se asegurará la uniformidad en el perfil de la edificación, igualándose el número de plantas y la altura de comisa aunque sea sobrealzando la comisa constructiva mediante un parámetro con el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

5. Construcciones por encima de la altura de cornisa del Edificio.

Se estará a lo dispuesto en el art. 5.46 de las NNUU de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente. Dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad.

a. CUBIERTAS INCLINADAS: En general no se permiten cubiertas inclinadas. No obstante se permitirán con las siguientes limitaciones:

- En los bloques recayentes frontalmente al jardín del Turia, a la rotonda semicircular del sur y a la rotonda de Astilleros,

sólo si previamente se desarrolla un estudio de detalle que fije gráficamente la coherencia general de la composición.

- Con carácter general se permitirán en bloques completos y exentos que correspondan a un proyecto unitario, con las limitaciones recogidas en el artículo 6.25.5 de las NN.UU. del Plan General

6. Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las NN.UU. del Plan General de Ordenación Urbana.

7. Planta Baja

- La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4.00 metros sobre la cota de referencia, ni más de 5,30.
- La planta baja tendrá una altura libre mínima de 2,60 metros si se destina a uso residencial y 3,00 metros en los demás usos no residenciales, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN.UU. del Plan General.
- Sólo se admitirán entreplantas en la planta baja, con las condiciones definidas en el artículo 5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General, para usos no residenciales.

8. Cuerpos y Elementos Salientes

Se ajustarán a los definidos en las normas urbanísticas del Plan General de Valencia en aplicación de lo dispuesto en el artículo 6.25.9

No obstante lo anterior, solo se admitirán cuerpos salientes y volados en los edificios recayentes al Jardín del Turia y a la rotonda semicircular, a partir de la planta segunda y superiores.

En la parte del edificio de planta circular y con 22 plantas de altura, la alineación limitada por dicha circunferencia se entiende como envolvente, no pudiendo sobresalir ningún elemento de la misma. La composición será libre.

9. Pórticos

Si en una construcción se proyectan pórticos, éstos no podrán rebasar las alineaciones fijadas en este Plan, su ancho mínimo interior libre será de 3,00 m. y su altura mínima la de la planta baja.

**Artículo 75. Condiciones funcionales y estéticas de la edificación**

1. No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores, recayentes a espacios o viales públicos. Se podrán permitir recayendo a espacios libres privados siempre que queden visualmente cerrados con celosías u otros elementos calados, integrados en la composición arquitectónica del edificio. Las terrazas- tendedero, ya sean entrantes o salientes, dispondrán del mismo tipo de elementos.

LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES

LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA





LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES

LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

Todos los frentes, recaigan a vía pública o a espacio libre privado, recibirán al mismo tratamiento de fachada.

2. En el entorno del Jardín del Turia se divide en dos unidades compositivas: La formada por los bloques lineales en paralelo al jardín del Turia; y los que conforman la éxedra central:
  - La composición arquitectónica de cada una de estas unidades, será unitaria, aunque se realice a través de distintas promociones, de tal manera que las unidades se perciban como dos conjuntos armónicos.
3. En los bloques recayentes a la rotonda semicircular al sur, junto calle de les Barranques del Figuro y los bloques entorno a la rotonda de Astilleros:
  - La composición arquitectónica de cada uno de estos entornos será unitaria, aunque se realice a través de distintas promociones, de tal manera que se perciba como un conjunto armónico.

**Artículo 76. Garajes y construcciones auxiliares**

1. En bloques situados en parcelas con espacios libres de uso y dominio privado:
  - Los garajes podrán construirse en planta baja, semisótano o sótano. La construcción con destino a garajes en planta baja computará a efectos de edificabilidad, no así en el caso de semisótanos y sótanos. El régimen de alturas será, en caso de ubicarse en planta baja, el mismo establecido para la planta baja de la edificación, con las condiciones específicas señaladas en la Sección Tercera de Condiciones Generales de las Subzonas de Calificación EBM-M/EAM-M/ETE-M de estas normas urbanísticas.
  - Los garajes podrán tener fachada a alineación exterior y, siempre que se sitúen en sótano o semisótano, podrán alinearse con los lindes laterales de la parcela.
  - Las instalaciones deportivas y de ocio al aire libre directamente vinculadas a los usos residenciales, no computarán a efectos de consumo de edificabilidad y ocupación. Las construcciones auxiliares a estas instalaciones (duchas, vestuarios, almacenes, etc) sólo computarán a efectos de edificabilidad cuando estén completamente cerradas. Podrán situarse de manera aislada, adosada a la edificación principal o integrada en su planta baja. Sólo contarán con una planta, con una altura máxima de cornisa de 3,50 m. debiéndose separar 3,00 m. de los lindes laterales de la parcela.
  - Las construcciones ornamentales o auxiliares como pérgolas o pórticos, abiertas lateralmente e independientes del edificio principal, no computarán a los efectos de consumo de edificabilidad.

2. En bloques exentos:

- Los garajes se situarán en sótano, no computando a efectos de consumo de edificabilidad.
- Los garajes pueden vincularse y formar una misma unidad constructiva con los que, en su caso, se sitúen bajo los espacios libres de dominio privado y uso público en superficie que se grafían en los planos de ordenación.

**Artículo 77. Cerramientos de parcela y accesibilidad para emergencias**

1. El cerramiento de parcela recayente a vía pública o espacio libre público, tendrá una altura mínima de 2,50 m. y máxima de 3,00 m., diáfanos o con un zócalo de una altura máxima de 1,50 m. El zócalo macizo tendrá una composición y materiales acordes con la fachada. La parte diáfana será rígida, prohibiéndose las mallas trenzadas. Este cerramiento podrá retranquearse libremente de la vía pública, en cuyo caso las plazas o jardines que se generen vendrán diseñados en los proyectos constructivos, siendo su uso público, y su dominio y mantenimiento privado.
2. El cerramiento de parcela recayente a otra parcela privada tendrá una altura mínima de 2,50 m. y máxima de 3,00 m., diáfanos o con un zócalo de una altura máxima de 2,00 m. El zócalo macizo tendrá una composición y materiales acordes con la fachada. Se permiten las mallas trenzadas en la parte diáfana.
3. Los cerramientos de parcela contarán, obligatoriamente, con un paso apto para entrada de vehículos de extinción de incendios de acuerdo con la normativa vigente específica en materia de Seguridad en Caso de Incendio.

**Sección quinta. Condiciones particulares de la subzona de calificación EAM-M**

**Artículo 78. Edificabilidad**

1. La edificabilidad se establece mediante las alineaciones y el número máximo de plantas señalados en el plano de Ordenación de Parámetros de la Edificación, siendo las máximas que corresponde a esta calificación las detallada en el siguiente cuadro:

Bloque	Edificabilidad	
	m2tR	m2tT
EAM-M	12.221	1.532

2. La edificabilidad será el resultado de multiplicar su superficie en planta por los coeficientes netos de edificabilidad siguientes:

Coeficiente neto de edificabilidad global	3,5111 m2t/m2s
Coeficiente neto de edificabilidad residencial	3,1200 m2t/m2s
Coeficiente neto de edificabilidad terciaria	0,3911 m2t/m2s

**Artículo 79.**

- Las parcelas edificables cumplirán los siguientes requisitos:
  - Tendrán una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.
  - La longitud mínima de fachada recayente a vial público o privado conectado con público será de 30,00 m.
  - Su configuración permitirá que se pueda inscribir un círculo de 20 m. de diámetro.
  - Sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación exterior con una tolerancia de hasta 60°.
- La ocupación de la parcela por la edificación se ajustará a las alineaciones contenidas en el plano de Ordenación de Parámetros de la Edificación.

**Artículo 80. Condiciones de volumen y forma de los edificios**

- Alturas de cornisa y número de plantas.
  - El número máximo de plantas sobre rasante, incluida la planta baja, se fija en 22. No se establece altura mínima.
  - Las alturas máximas de comisa se regulan de acuerdo con lo dispuesto para la subzona de calificación EBM-M.
- Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:
  - Se permite la construcción de cajas d escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones y construcciones previstas en el artículo 5.46 de las NNUU del PGOU de Valencia.
  - Dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad.
  - No se prevé la existencia de desvanes.
- Sótanos y semisótanos.
  - Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las NN.UU. del Plan General de Ordenación Urbana.
  - El semisótano se ajustará a las alineaciones contenidas en los planos de ordenación. La ocupación del mismo, la distancia a lindes de parcela y los elementos de transición entre la parcela libre privada y el techo del semisótano se fijan en los planos de ordenación. El semisótano no computará a efectos de edificabilidad y cumplirá con lo establecido en el artículo 5.44 de las NNUU del PGOU de Valencia.
- Planta Baja.
  - Se estará a lo dispuesto para la subzona de calificación de EBM-M.
  - Las plantas bajas diáfanas no se computarán a efectos de edificabilidad.

5. Cuerpos y elementos salientes y volados.

- Se estará a lo dispuesto para la subzona de calificación de EBM-M.
- Para el cómputo de la edificabilidad de todos estos elementos se estará a lo dispuesto en el artículo 5.27 de las normas urbanísticas del Plan General, con las condiciones de cálculo del artículo 5.22.3 de dichas Normas.

**Artículo 81. Condiciones funcionales y estéticas de la edificación**

- No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores, recayentes a espacios o viales públicos. Se podrán permitir recayendo a espacios libres privados siempre que queden visualmente cerrados con celosías u otros elementos calados, integrados en la composición arquitectónica del edificio. Las terrazas-tendedero, ya sean entrantes o salientes, dispondrán del mismo tipo de elementos.
- Los patios de aireación, descubiertos y continuos y registrables en todas las plantas del edificio sobre rasante, no computarán a efectos de edificabilidad.
- Todos los frentes, recaigan a vía pública o a espacio libre privado, recibirán al mismo tratamiento de fachada.

**Artículo 82. Garajes y construcciones auxiliares**

Le será de aplicación lo previsto para la subzona de calificación de EBM-M.

**Artículo 83. Cerramiento de parcela y accesibilidad para emergencias**

Le será de aplicación lo previsto para la subzona de calificación de EBM-M.

**Sección sexta. Condiciones particulares de la subzona de calificación ETE-M****Artículo 84. Edificabilidad**

- La edificabilidad que corresponde a esta calificación, se deduce de las alineaciones y número de plantas señaladas expresamente en el plano de Parámetros de la Edificación y que suponen en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m<sup>2</sup>tR) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m<sup>2</sup>tT) lo siguiente:

Bloque	Edificabilidad	
	m <sup>2</sup> tR	m <sup>2</sup> tT
ETE-M	-----	1.556

- La edificabilidad en cada parcela será el resultado de multiplicar su superficie en planta por el coeficiente neto de edificabilidad siguiente:

LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA



LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES

LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

- Coeficiente neto de edificabilidad terciaria: 1,1797 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las normas urbanísticas del Plan General de Valencia.

**Artículo 85. Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán los siguientes requisitos:
  - Tendrán una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>.
  - La longitud mínima de fachada recayente a vial público o privado conectado con público será de 10,00 m.
  - Su configuración permitirá que se pueda inscribir un círculo de 10 m. de diámetro.
  - Sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación exterior con una tolerancia de hasta 60°.
2. En el área de espacios libres privados, en caso que existan, los lindes laterales no podrán formar ángulos inferiores a 60° con las alineaciones de la manzana. Dicha área estará forzosamente vinculada a uno o más edificios, debiendo el proyecto de reparcelación establecer dichos ámbitos, con las limitaciones geométricas que se deducen del presente plan.
3. La ocupación de la parcela por la edificación podrá ser de la totalidad de la manzana.

**Artículo 87. Condiciones funcionales y estéticas de la edificación**

La edificabilidad de la manzana, caso que esta no sea ocupada por la edificación en su totalidad, se dispondrá obligatoriamente en la fachada recayente a la rotonda.

**Artículo 86. Condiciones de volumen formal de los edificios**

1. Alturas de cornisa y número de plantas.
  - El número máximo de plantas sobre rasante, incluida la planta baja, se fija en 3. No se establece altura mínima.
  - Las alturas máximas de comisa se regulan de acuerdo con lo dispuesto para la subzona de calificación EBM-M.
2. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:
  - Se permite las instalaciones y construcciones previstas en el artículo 5.46 de las normas urbanísticas del Plan General. Dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad.
  - No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de comisa.
3. Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las NN.UU. del Plan General de Ordenación Urbana.
4. Planta baja.

Se estará a lo dispuesto para la subzona de calificación de EBM-M.
5. Cuerpos y elementos salientes y volados.

Se estará a lo dispuesto para la subzona de calificación de EBM-M.
6. Entreplantas.

**TÍTULO SEXTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES****Artículo 88. Tipos y categorías de la Red Secundaria**

El Plan establece las siguientes categorías de Red Secundaria:

1. Red viaria (SCV)
  - Red viaria tránsito (SCVT).
  - Red viaria prioridad peatonal (SCVP).
2. Zonas verdes y espacios libres:
  - Jardines (VJ).
  - Áreas de juego (VA).
  - Espacios libres (EL).
3. Equipamientos:
  - a. Educativo (SQE-DOC)
  - b. Cultural (SQE-CUL)
  - c. Sanitario-Asistencial (SQS)
  - d. Asistencial-Religioso (SQS-R)
  - e. Residencial Dotacional (SQR)
  - f. Dotacional Múltiple (SQM)

**Artículo 89. Régimen general de la red secundaria**

Resultará de aplicación subsidiaria el Capítulo Undécimo del Título Sexto de las Normas del PGOU88, en todo lo no previsto expresamente por el Plan.

**Artículo 90. Red viaria**

1. El Plan establece dos categorías:
  - a. Viario de tránsito (SCVT). Aquellos elementos de la red viaria urbana que prestan servicio al tránsito rodado.
  - b. Viario de prioridad peatonal (SCVP). Aquellos elementos de la red viaria urbana en el que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia.
2. La modificación en la calificación de los elementos viarios en coherencia con la política municipal en materia de movilidad, no supondrá una modificación del Plan.
3. El diseño de los viarios de prioridad peatonal se ajustará a las exigencias del Anexo IV de la LOTUP y tendrá en cuenta la perspectiva de género y el anexo XII de la LOTUP.

**Artículo 91. Zonas verdes**

1. Las zonas verdes deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie, salvo en los casos que el Plan prevea expresamente otras condiciones de uso.
2. Todas las zonas verdes de nueva creación a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Especial se ajustarán a las exigencias del Anexo IV de la LOTUP.
3. Para las zonas verdes ya existentes en el momento de aprobación del presente Plan se ajustarán a las siguientes determinaciones:
  - a. En los jardines de más de 1.000 m<sup>2</sup> se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m<sup>2</sup> por unidad y con una unidad como máximo por cada 1.000 m<sup>2</sup> de jardín o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>. Asimismo, en los jardines de más de 10.000 m<sup>2</sup> se admitirá la ubicación de instalaciones deportivas al aire libre hasta en un 70% de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 200 m<sup>2</sup> construidos por cada 10.000 m<sup>2</sup> de jardín o fracción superior a 5.000 m<sup>2</sup>, con destino al mantenimiento y utilización de aquellas.
  - b. En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios. Esta franja seguirá contando con la calificación de zona verde y su superficie estará incluida a efectos del cómputo de estándares.
4. Los jardines colindantes al Jardín del Turia (10-01-001a y 10-01-001d) recibirán un tratamiento de bulevar y plaza peatonal, con diseño específico de zonas peatonales ajardinadas y arboladas. No se permitirán otras construcciones que las del tipo ornamental (pérgolas o pórticos) excluyéndose de entre los usos compatibles, el deportivo.

**Artículo 92. Espacios libres**

1. El plan establece como Espacio Libre (EL) aquellas áreas reflejadas en la parte gráfica del documento, de uso público que por sus características morfológicas y funcionales posibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre los ciudadanos, sin poseer las condiciones exigidas a las zonas verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales.
2. Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose pequeñas modificaciones destinadas a equipamientos e instalaciones al servicio de los propios espacios libres de una sola planta y de superficie inferior al 5 % del total de la superficie del espacio libre.

**LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS**

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECIONES**LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA**

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

**LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES****LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA**

LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONESLIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONESLIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA**Artículo 93. Equipamientos**

1. Los suelos destinados a Equipamientos o Servicios Públicos podrán destinarse en virtud de su calificación a cualquier de las siguientes categorías:
  - a. Educativo(SQE-DOC)
  - b. Cultural (SQE-CUL)
  - c. Sanitario-Asistencial (SQS)
  - d. Asistencial-Religioso (SQS-R)
  - e. Residencial Dotacional (SQR)
  - f. Dotacional Múltiple (SQM)
2. En suelos con uso dotacional múltiple se admite cualquier uso dotacional, en virtud de los requerimientos funcionales del entorno, siempre que no resulte incompatible con el uso residencial del área funcional.
3. En los equipamientos que no ocupen parcelas completas limitadas totalmente por viales, zonas verdes o espacios libres de uso público, las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los planos de ordenación. Caso de no señalarse en los planos algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc.) las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a su programa de necesidades y en su caso, como máximo, a las de las edificaciones colindantes de la manzana en que se inserten. La edificación en interior de manzana o en planta baja interbloques tendrá las mismas limitaciones que la correspondiente a uso dominante residencial.
4. Los equipamientos que ocupen parcelas completas limitadas por viales, zonas verdes o espacios libres de uso público cumplirán los parámetros grafiados en los planos de ordenación. En caso de no señalarse en los planos algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc) cumplirán con las siguientes condiciones:
  - a. Se establece un coeficiente de ocupación del 70%
  - b. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - c. El número de plantas se adecuará a su programa de necesidades y con un máximo admisible de 6.
  - d. Máxima altura de cornisa: 25,30 metros
  - e. En todo caso, el volumen y forma del equipamiento deberá ser coherente e integrarse con el entorno en que se ubica.
5. Las condiciones de aprovechamiento de los suelos de uso educativo estarán a lo dispuesto por la normativa sectorial correspondiente.




**ANEXO 1. LISTADO MODIFICACIONES DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU88**

1. (BOP 27-4-91) Ord.Núm.1 Fuera Ordenac.-Compat.terciaria-residencial (1271)
2. (BOP 18-2-94) Adaptación HD-91, Accesibilidad y Limpieza (1280)
3. (BOP 11-3-94) Adaptación HD-91 y NBE-CPI-91(1280)
4. (BOP 27-4-94) Corrección Errores NN.UU.PGOU RC.22-12-1992
5. (BOP 15-10-94) Ordenanza Condiciones Funcionales Aparcamientos
6. (DOGV 17-7-96) Corrección Error Alquileria Benimassot (1345)
7. (BOP 26-7-96) Corrección Error Ficha M-7 (1346)
8. (BOP 6-12-96) Modif.Art.6.76.3a) Coef. ocupación Parcela Escolar (1349)
9. (DOGV 27-1-97) Corrección Error U.A.X PERI 12 (1351)
10. (BOP 24-5-97) Modif.Art.6.44.4 y 6.55.2 Implantación Uso DIN-6 (1366)
11. (BOP 10-1-98) Modif. Art.7.5.4 y 7.5.5 Normativa Espectáculos (Pubs) (1371)
12. (BOP 21-8-99) Concesión Aparcamientos Subsuelo Público (1466)
13. (BOP 1-6-02) Modif.Art. 5.129 Instalaciones complementarias garajes (1543)
14. (BOP 13-3-03) Modif.Art. 5.45 y 5.69 Piezas habitables bajo rasante (1571)
15. (BOP 28-7-04) Correc.Error Ficha Planmto. Asumido A-2 Músico Ayllón (1618)
16. (BOP 16-8-08) Modif.Art.6.68, 6.69,6.76 y 7.8 Viv. Asistenciales (1772)
17. (BOP 26-4-10) Mod.Art.6.71 y 7.9 Aparc.subsuelo (1808)
18. (BOP 25-11-14) Modf.Art.varios y D.T.9ª f). Actv.Económicas (1888)
19. (BOP 27.12.2017) Aparcamiento Privado Subsuelo Publico (1969)
20. (BOP 29.11.2018) Modificación Puntual nnuu Del Pgou Relativa a la Regulación del Uso Tho.1 En Plantas No Residenciales (1991)

**ANEXO 2. TABLAS DE EQUIVALENCIA CALIFICACIONES URBANÍSTICAS**

Nomenclatura adaptada a la LOTUP		Equivalencia NNUU PGOU-88	
<b>Red primaria</b>			
PCVT	Red Primaria Viaria de Tránsito	PRV	Red Primaria Viaria
PQD	Red Primaria Equipamiento Deportivo	GSP-1	Sistema General de Servicio Público Deportivo
PCF	Red Ferroviaria	GTR-2	Sistema General de Transporte Red Ferroviaria
<b>Red Secundaria</b>			
<b>Equipamientos</b>			
SQE-DOC	Dotacional Educativo	EC	Escolar
SQE-CUL	Dotacional Cultural	SP-2	Sistema Local Servicio Público Socio-Cultural
SQS	Dotacional Sanitario Asistencial	SP-3	Sistema Local Servicio Público Sanitario-Asistencial
SQS-R*	Dotacional Asistencial Religioso	SP-6	Sistema Local Servicio Público Religioso
SQR	Residencial Dotacional	SP-7	Vivienda Asistencial
SQM	Dotacional Múltiple	SP	Servicio Público
<b>Zonas Verdes y Espacios Libres</b>			
SVJ	Jardín	EL	Sistema Local Espacios Libres
SVA	Área de Juego	EL	Sistema Local Espacios Libres
SEL	Espacios Libres	EL	Sistema Local Espacios Libres
<b>Comunicaciones</b>			
SCVT	Viaro de Tránsito	RV-4	Sistema Local Red Viaria Vía Urbana
SCVP	Viaro Prioridad Peatonal	RV-4	Sistema Local Red Viaria Vía Urbana

**LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS**

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

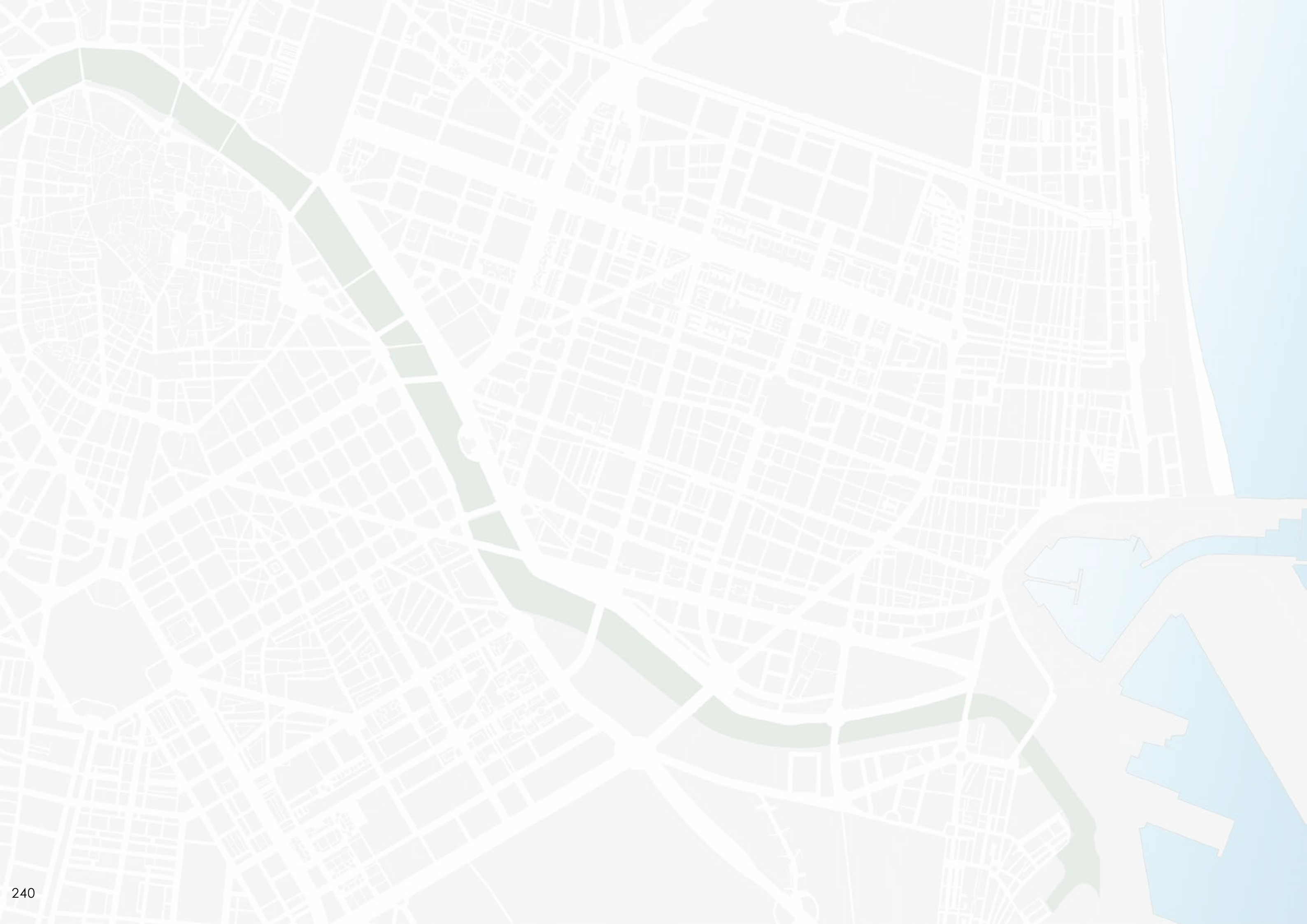
VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECIONES
**LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA**

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

**LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES**
**LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA**



ANEXO 3. GUÍA GRÁFICA NUMERACIÓN DE BLOQUES EBM-M, EAM-M Y ETE-M.



LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECIONES

LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

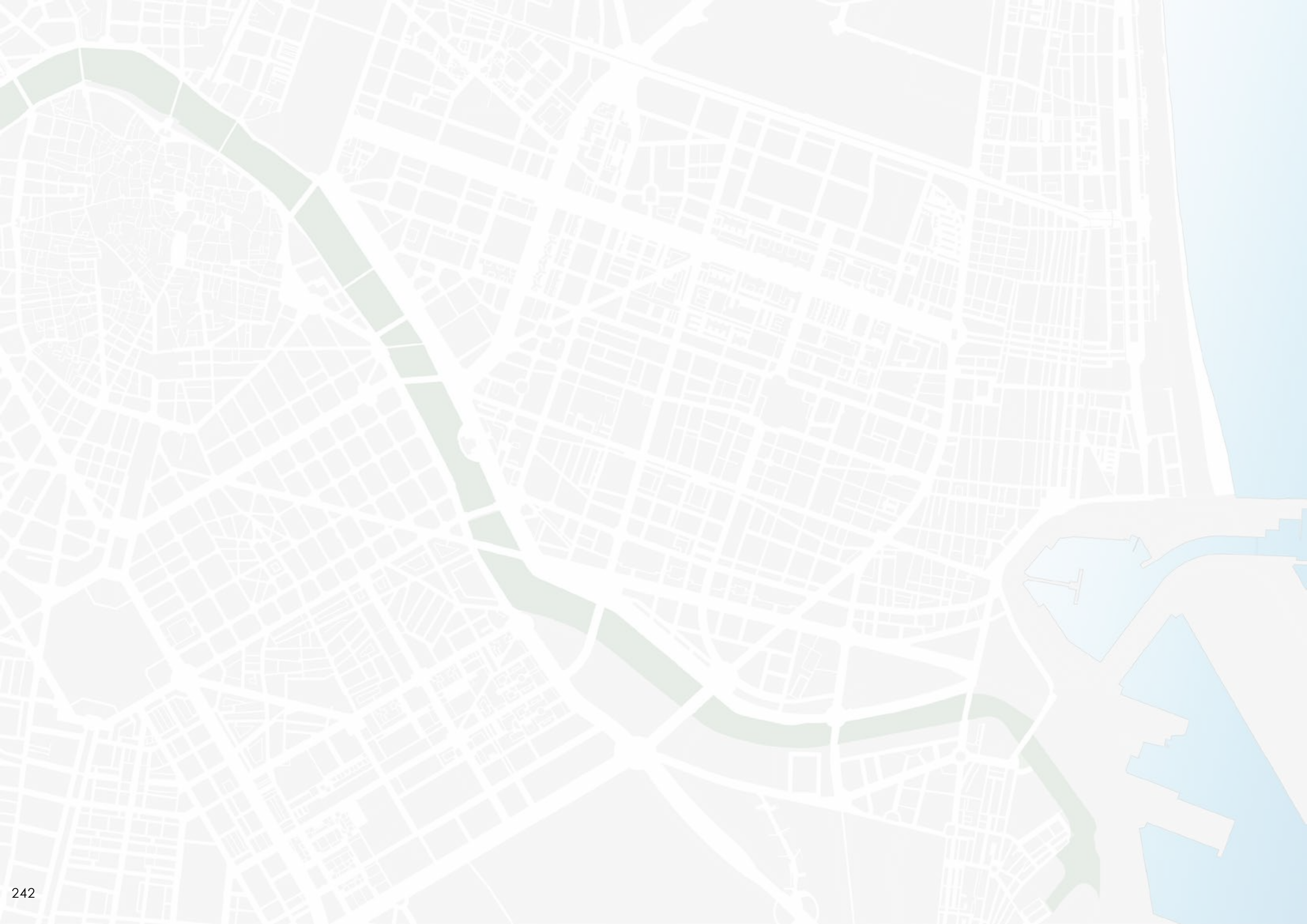
NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES

LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA





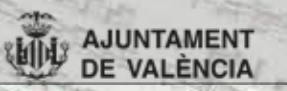


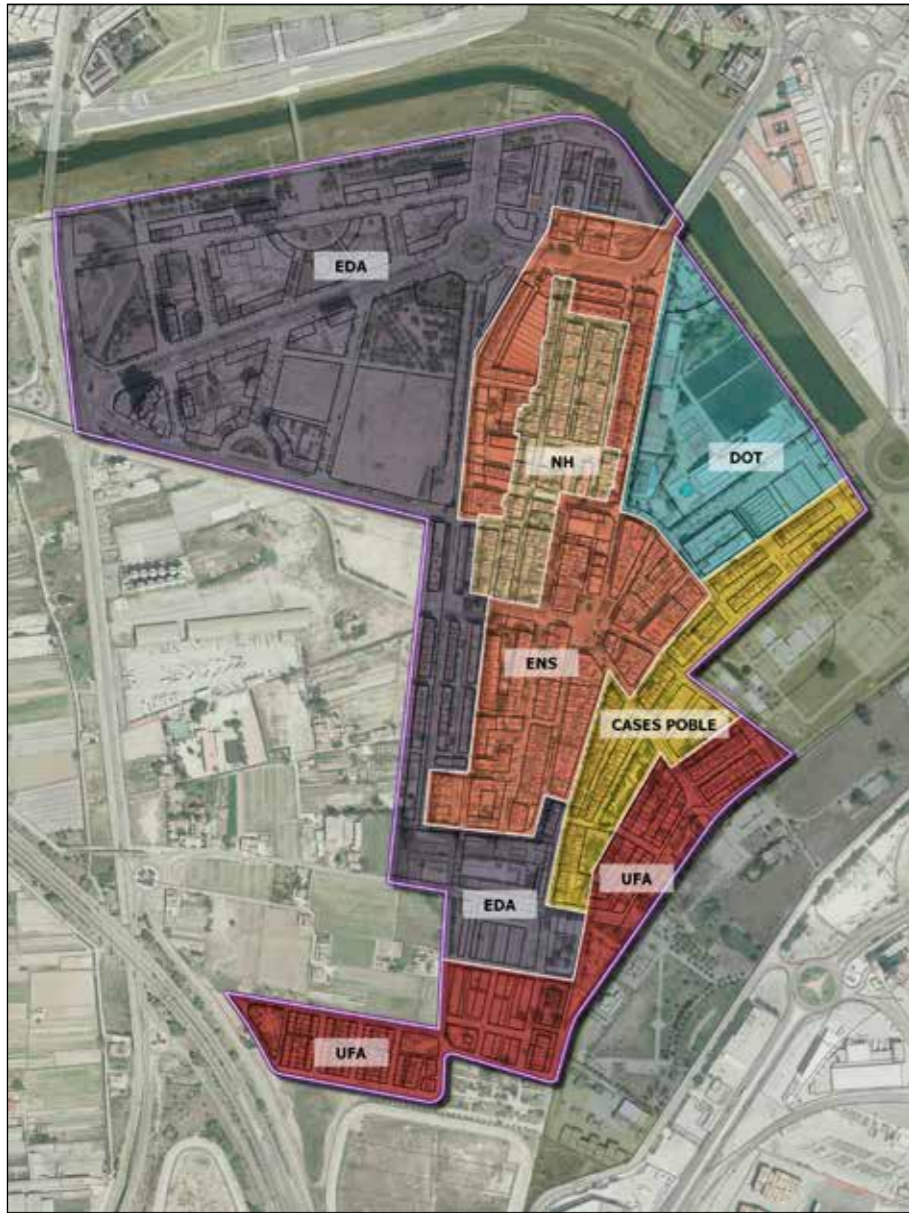
# PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL 10

VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS

LIBRO II. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

## ANEXO 4. FICHAS DE SUBZONA





VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 10	
ZONA ESTRUCTURAL		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		CONJUNTO HISTÓRICO PROTEGIDO de NAZARET	
USO GLOBAL RESIDENCIAL		Sistema ordenación	Alineación a calle
		Tipología edificatoria	Manzana Densa
<b>NH</b>			
10.01.01.00			

USOS PORMENORIZADOS Art.45			
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
Rpf Residencial Plurifamiliar	Terciario:	Tco.1c, Tco.2, Tco.3, Tho.2, Tre.2, Tre.3, Tre.4	
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm.2, Alm.3	
	Dotacionales	Dab, Dce, Ddf, Din	
	Aparcamientos	Par.2	
Los no contemplados como prohibidos. Condiciones de compatibilidad art. 45.4			

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA Art. 46			
Parcela Edificable	Todas las existentes susceptibles de soportar edificación.		
Agregación Parcelaria <sup>(1)</sup>	Máximo 2 Parcelas	Profundidad Edificable	La indicada en planos, 12m máximo.
	Longitud Linde Frontal ≤ 12 m.	Cerramientos patio	< 3m altura.(Art 46.3c)
Ocupación máxima	Alineaciones a calle		

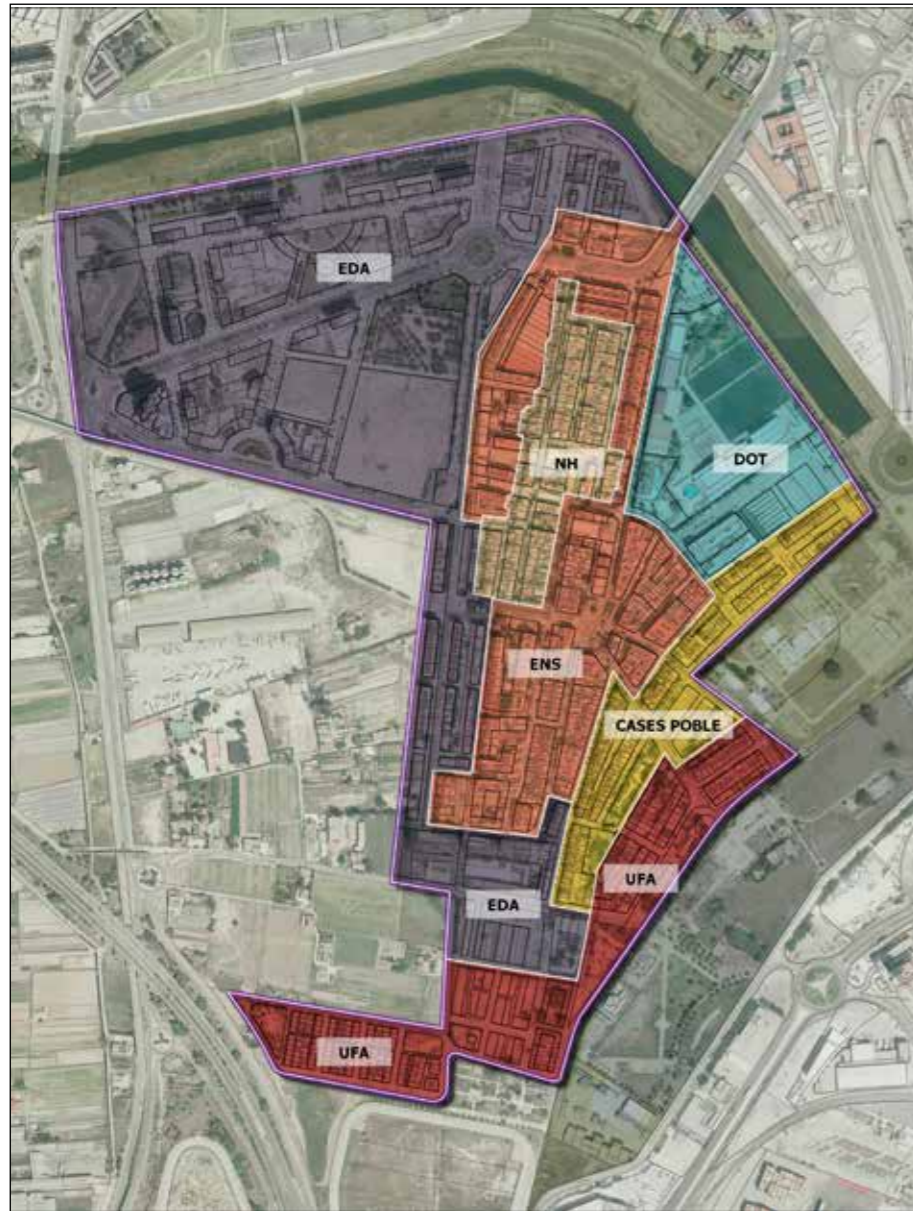
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 47			
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones	Sótanos /Semisótanos	Sótanos SI. Semisótanos NO
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc = 4,00+ 3,15 Np (Art. 47.2)	Planta Baja	Coherencia con edif catalogados del entorno (Art. 47.5)
Tolerancia altura	Np-1 (Art. 47.1)	Áticos	No
Condiciones cubierta	Art. 47.3	Desván	Si bajo cubierta inclinada (Art. 47.6)
Elementos Ornamentales	SI, coherentes con los existentes en edificios catalogados (Art.47.3)		
Cajas de Escaleras y Casetas	≥3 m de fachada y máximo 1,5 m sobre altura máxima del edificio (Art.47.3)		

CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN			
--			

CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 49			
Se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda en la categoría Rpf y una plaza por cada 100 m2 de superficie útil o fracción superior a 50 m2 en la categoría Rcm.			
Las dotaciones de aparcamientos para otros usos será la determinada en los Art. 5.132 y siguientes del PGOU88.			
El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirán con la alineación exterior.			

OTRAS CONDICIONES			
Las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas en esta zona serán preferentemente de conservación y rehabilitación. No obstante, podrán realizarse obras de nueva planta que deberán ser coherentes con los valores de los edificios catalogados que se encuentren en sus proximidades y adoptar los patrones morfológicos y formales de las tipologías de referencia a las que estén adscritos. (Art. 44)			
La composición y tratamiento de fachada cumplirán con las determinaciones del Art. 48.			

ACLARACIONES			
(1) Excepciones en Art. 46.2			



VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 10	
ZONA ESTRUCTURAL:	ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL		ENS-1
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:	ENSANCHE		
USO GLOBAL RESIDENCIAL	Sistema ordenación:	Alineación a calle	10.02.03.02.00
	Tipología edificatoria:	Manzana cerrada	

USOS PORMENORIZADOS Capítulo Tercero Título Sexto - NNUU PGOU88 Valencia

DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
--	Terciario:	--	--
	Industriales y Almacenes:	--	
	Dotacional:	--	
	Aparcamientos:	--	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Capítulo Tercero Título Sexto - NNUU PGOU88 Valencia

PARCELA			
Superficie mínima	--	Profundidad edificable	--
Fachada mínima	--	Retranqueos	--
Rectángulo inscrito	--	Ocupación máxima	--
Ángulos con lindes	--	Parcelación / Segregación	--

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Número de plantas (Np)	Plano alineaciones	Por encima altura ático	--
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc = 4,80+ 3,15 Np (Art. 52)	Sótanos y Semisótanos	--
Enrase de Cornisa (E)	--	Planta Baja / Entreplantas	--
Tolerancia de alturas	--	Cuerpos y Elementos Salientes	--
Por encima altura edificio	ÁTICOS	Cambios de alturas	--
	CUBIERTAS INCLINADAS	Estudios de detalle	--
	CAJAS DE ESCALERAS, CASETAS, etc		
	ELEMENTOS ORNAMENTALES		

CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN Capítulo Tercero Título Sexto - NNUU PGOU88 Valencia

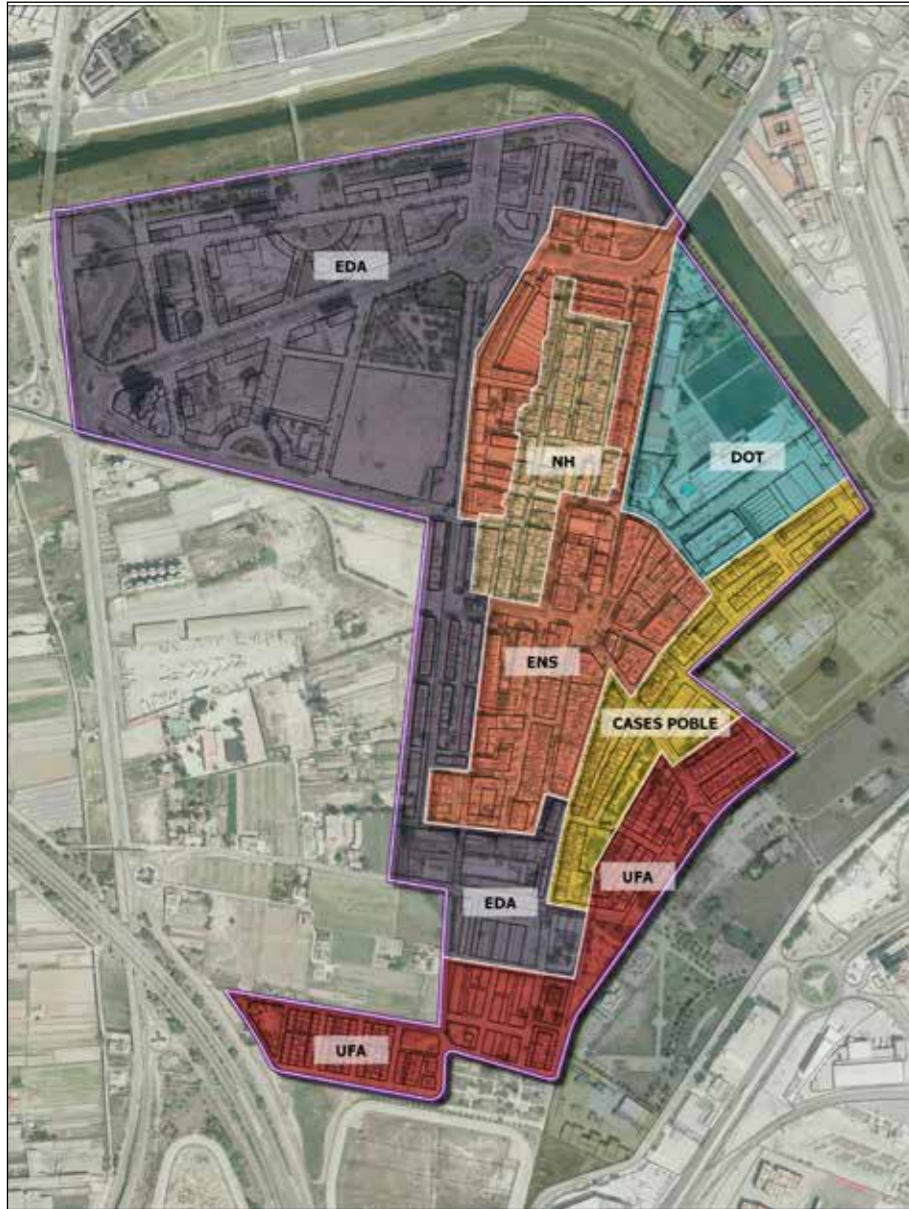
--

CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Capítulo Tercero Título Sexto - NNUU PGOU88 Valencia

--

ACLARACIONES

--



VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 10	
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		CASES DE POBLE	
USO GLOBAL RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Alineación a calle
		Tipología edificatoria:	Bloque Adosado
<b>CP</b>			
10.02.05.04.00			

USOS PORMENORIZADOS Art.54			
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
Run Residencial Unifamiliar	Terciario:	Tco.1b, Tco.1.c, Tco. 2, Tco.3, Tho.2, Tre.2, Tre.3, Tre.4	
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm.1b (> 250 m2 superficie), Alm 1c, Alm.2, Alm.3	
	Dotacional:	Dab, Dce, Ddf, Din	
	Aparcamientos:	Par.1d, Par.2	
Los no contemplados como prohibidos. Condiciones de compatibilidad art. 54.4			

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA Art. 55			
Superficie mínima	60 m2 <sup>(1)</sup>	Ocupación máxima	La indicada en planos.
Fachada mínima	5 m <sup>(1)</sup>	Retranqueos	No, excepto entrantes de última planta.
Rectángulo inscrito	5 x 8 <sup>(1)</sup>	Cerramiento patio	< 3m altura (art.55.2)
Ángulos con lindes	> 60° <sup>(1)</sup>	Parcelación / Segregación	Linde frontal ≤ 16 m (Art. 55.1.f)

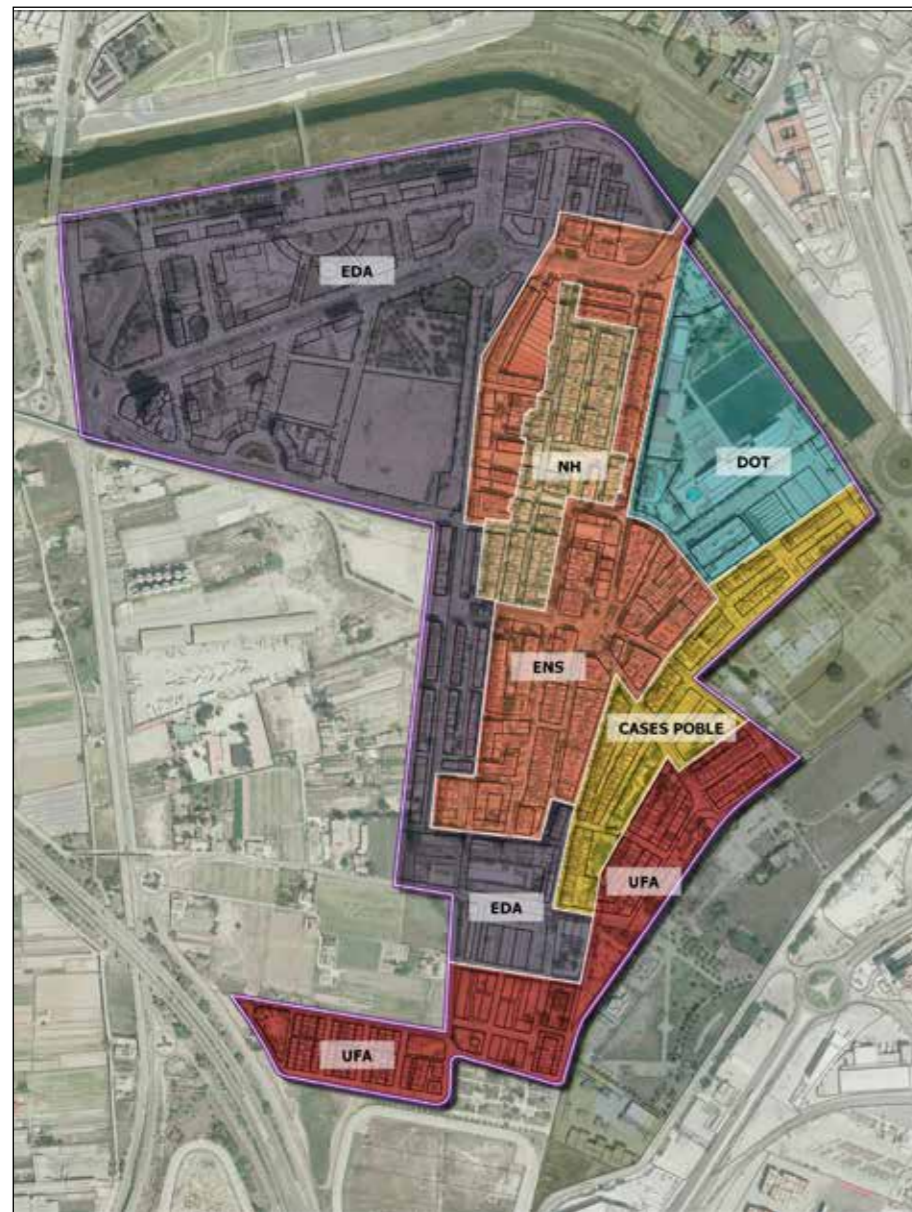
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 56			
Número de plantas (Np)	2	Sótanos y Semisótanos	Sótanos SI. Semisótanos NO
Altura máxima de cornisa (Hc)	7 m	Planta Baja / Entreplantas	Art. 56.4 / NO
Por encima altura edificio	ÁTICOS	NO	Cuerpos y Elementos Salientes Art. 56.5
	CUBIERTAS INCLINADAS	SI (Art. 56.2.a)	Cuerpos y Elementos Entrantes Art. 56.6

CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN Art. 57	
No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.	

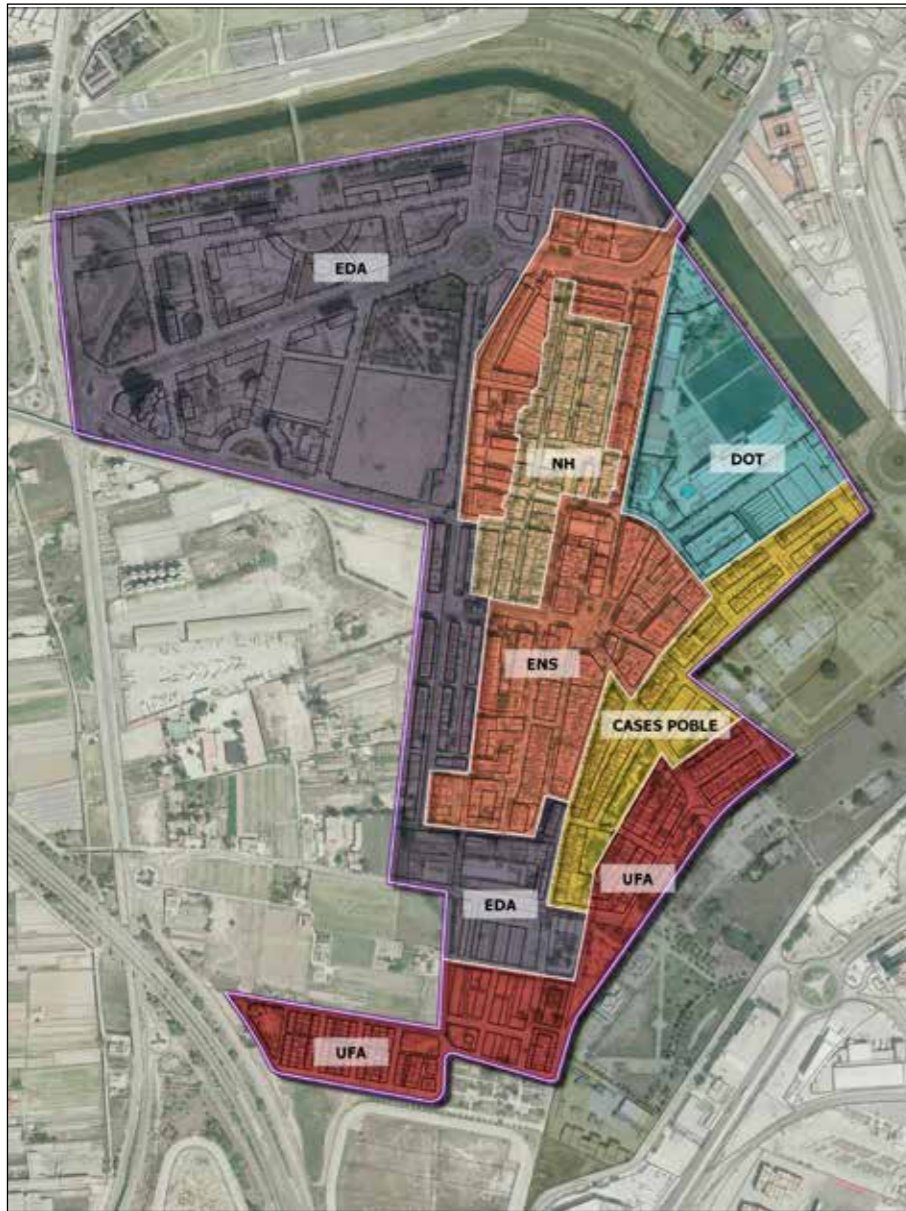
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 58	
No será exigible la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales del PGOU88, excepto para todas las edificaciones de nueva planta que se soliciten a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial.	

ACLARACIONES	
(1) Exclusiones de cumplimiento en art. 55.1	





VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 10	
ZONA ESTRUCTURAL:	ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL		<b>UFA-H</b>
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:	UNIFAMILIAR ADOSADA		
USO GLOBAL RESIDENCIAL	Sistema ordenación:	Edificación Aislada	
	Tipología edificatoria:	Bloque Adosado	
USOS PORMENORIZADOS Art.60			
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
Run Residencial Unifamiliar	Terciario:	Tco.1b, Tco.1.c, Tco. 2, Tco.3, Tho.2, Tre.2, Tre.3, Tre.4, Tof.2	
	Industriales y Almacenes:	Ind.1, Ind.2, Ind.3, Alm.1b (> 250 m2 superficie), Alm. 1c, Alm.2, Alm.3	
	Dotacional:	Dab, Dce, Ddf, Din	
	Aparcamientos:	Par.1d, Par.2	
CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD art. 60.4			
Los no contemplados como prohibidos.			
Condiciones de compatibilidad art. 60.4			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA Art. 61			
Superficie mínima	120 m2 <sup>(1)</sup>	Profundidad edificable	La indicada en planos
Fachada mínima	6 m <sup>(1)</sup>	Ocupación Máxima	Lo indicado en planos o máximo 40%
Rectángulo inscrito	6 x 15 <sup>(1)</sup>	Parcelación / Segregación	Art. 61.1.f
Ángulos con lindes	> 80° <sup>(1)</sup>	Cerramientos de Parcela	Alt máxima 2,20m con macizo hasta 90cm.
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 62			
Número de plantas (Np)	2	Sótanos y Semisótanos	Sótanos SI. Semisótanos SI
Altura máxima de cornisa (Hc)	7 m	Planta Baja / Entreplantas	SI (Art. 62.4)
Por encima altura edificio	ÁTICOS	NO	Cuerpos y Elementos Salientes
	CUBIERTAS INCLINADAS	SI (Art. 62.2.a)	Actuaciones Conjuntas
SI (Art. 62.5)			
SI (Art. 62.6)			
CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN			
--			
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 63			
Se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda en la categoría Run.			
Las dotaciones de aparcamientos para otros usos será la determinada en los Art. 5.132 y siguientes del PGOU88.			
ACLARACIONES			
(1) Excepciones en Art. 61.1			



VALÈNCIA		ÁREA FUNCIONAL 10	
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN ABIERTA	
USO GLOBAL RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Edificación Aislada
		Tipología edificatoria:	Bloque Exento
<b>EDA</b>			
10.02.04.03.00			

USOS PORMENORIZADOS Capítulo Cuarto Título Sexto - NNUU PGOU88 Valencia			
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
--	Terciario:	--	--
	Industriales y Almacenes:	--	
	Dotacional:	--	
	Aparcamientos:	--	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Capítulo Cuarto Título Sexto - NNUU PGOU88 Valencia			
PARCELA			
Superficie mínima	--	Profundidad edificable	--
Fachada mínima	--	Retranqueos	--
Rectángulo inscrito	--	Parcelación / Segregación	--
Ángulos con lindes	--	Cerramientos de Parcela	--

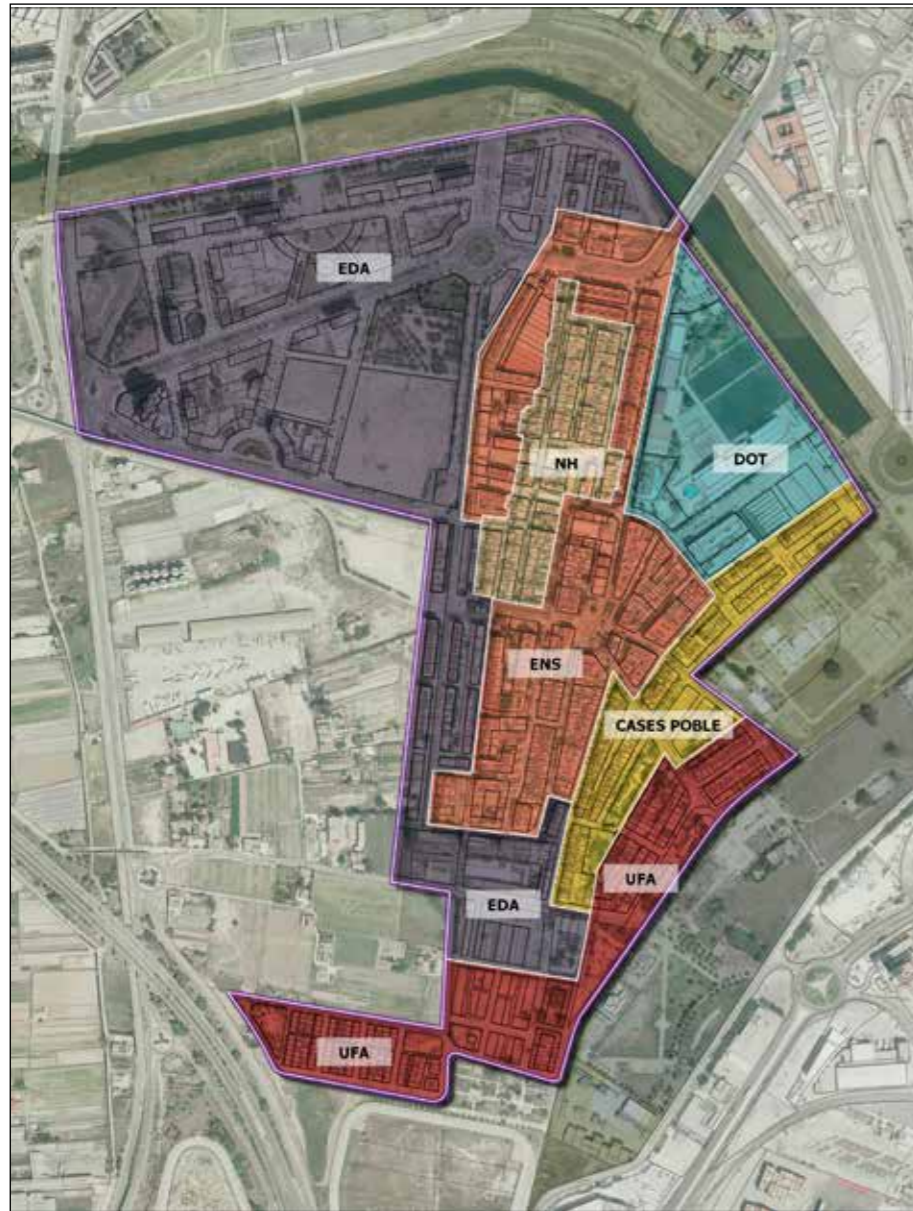
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Número de plantas (Np)	Plano alineaciones	Sótanos y Semisótanos	--
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc = 5,30+ 3,15 Np (Art. 67.2) uso residencial	Planta Baja / Entreplantas	--
Enrase de Cornisa (E)	--	Por encima de techo de plantas bajas	--
Tolerancia de alturas	--	Cuerpos y Elementos Salientes	--
Por encima altura edificio	CUBIERTAS INCLINADAS	Estudios de detalle	--

CONDICIONES PARTICULARES ESPACIOS LIBRES PRIVADOS Art. 67.3	
<p>a. Constituyen los espacios libres privados interiores a las manzanas los así denominados expresamente en los planos de ordenación.</p> <p>b. Podrán situarse garajes vinculados directamente a los edificios configurantes de la manzana en semisótano o sótano.</p> <p>d. Se permiten las construcciones ornamentales o auxiliares como pérgolas y pórticos, abiertas lateralmente e independientes del edificio principal, que no computarán a los efectos de consumo de edificabilidad.</p>	<p>c. Las instalaciones deportivas y de ocio al aire libre directamente vinculadas a los usos residenciales, no computarán a efectos de consumo de edificabilidad y ocupación. Las construcciones auxiliares a estas instalaciones — duchas, vestuarios, almacenes, etc.— sólo computarán a efectos de edificabilidad cuando estén completamente cerradas. Podrán situarse de manera aislada, adosada a la edificación principal o integrada en su planta baja. Sólo contarán con una planta, con una altura máxima de cornisa de 3,50 m. Esta edificabilidad se consumirá de la edificabilidad terciaria que tenga el edificio al que se le vincule el espacio libre en el que se sitúen las instalaciones descritas.</p>

CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN Capítulo Cuarto Título Sexto - NNUU PGOU88 Valencia	
---	--

CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Capítulo Cuarto Título Sexto - NNUU PGOU88 Valencia	
--	--

ACLARACIONES	
--------------	--



VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 10	
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN ABIERTA	
USO GLOBAL RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Edificación Aislada
		Tipología edificatoria:	Bloque Exento
<b>EBM-M</b>			
10.02.04.03.10			

**USOS PORMENORIZADOS** Capítulo Cuarto Título Sexto - NNUU PGOU88 Valencia

DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
--	Terciario:	--	--
	Industriales y Almacenes:	--	
	Dotacional:	--	
	Aparcamientos:	--	

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**  
**EDIFICABILIDAD Art. 72**

La edificabilidad que corresponde a esta calificación, se deduce de las alineaciones y número de plantas señaladas expresamente en el plano de Parámetros de la Edificación y que suponen en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m<sup>2</sup>t/R) y en metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m<sup>2</sup>t/T) lo marcado en la tabla del Art. 72.

Bloque	m2t/R	m2t/T	Bloque	m2t/R	m2t/T	Bloque	m2t/R	m2t/T	Bloque	m2t/R	m2t/T	Bloque	m2t/R	m2t/T	Bloque	m2t/R	m2t/T
1	7.202	574	6	6.835	545	9	8.042	519	14	10.277	803	19	7.406	581	23	5.999	471
2	7.202	574	7.1	1.619	332	10	7.321	473	15	16.573	889	20	9.974	781	24	6.423	506
3	7.202	574	7.2	1.062	218	11	6.056	392	16	6.690	510	21.a	2.543	351	25	10.754	1.384
4	7.202	574	7.3	8.214	886	12	5.683	446	17	7.643	548	21.b	2.648	366	TOTAL	194.057	16.759
5	7.202	574	8	7.321	473	13	6.634	506	18	18.149	1.414	22	10.754	1.384			

**PARCELA Art. 73**

Superficie mínima	225 m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	Ocupación de la parcela	La indicada en planos.
Fachada mínima	15 m	Área de Espacios libres	Art. 73.2 y 73.3

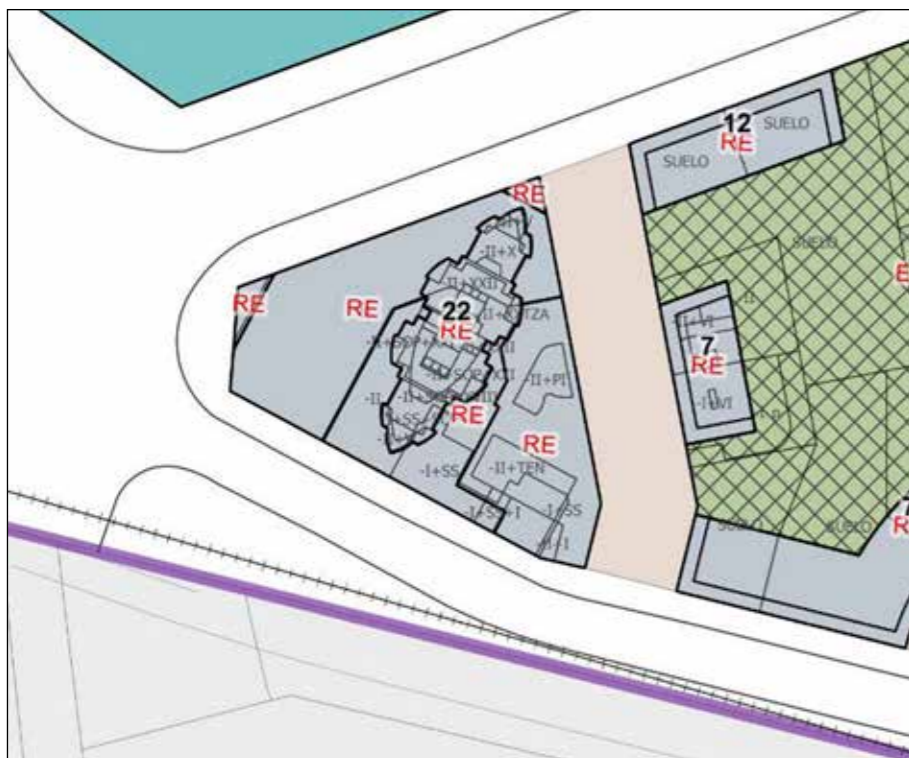
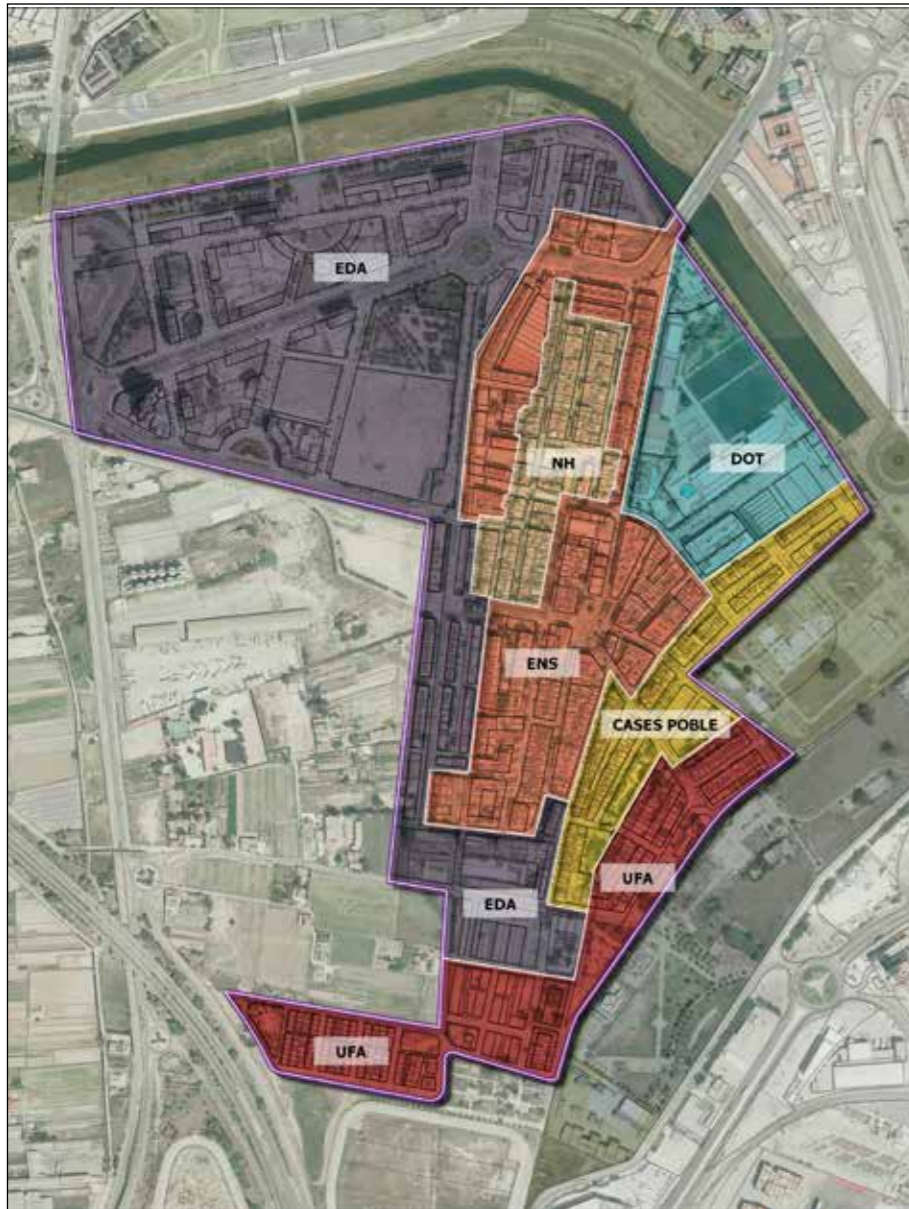
**VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 74**

Número de plantas (Np)	Plano alineaciones	Sótanos y Semisótanos	SI. Condiciones generales PGOU88
Altura máxima de cornisa (Hc)	Hc = 5,30+ 3,15 Np (Art. 74.2) <sup>(2)</sup>	Planta Baja / Entreplantas	Art. 74.7/ SI. Condiciones Generales PGOU88
Tolerancia de alturas	SI (Art. 74.4)	Cuerpos y Elementos Salientes	Art. 74.8
Por encima altura edificio	CUBIERTAS INCLINADAS	Pórticos	Art. 74.9
	Otros	Estudios de detalle	SI (Art. 68)

OTRAS CONDICIONES	CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 69
1. Condiciones Funcionales y Estéticas de la Edificación: Art. 75 2. Garajes y Construcciones Auxiliares: Art. 76 3. Cerramientos de Parcela y Accesibilidad para Emergencias: Art. 77	La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será la prevista en el anexo IV de la LOTUP. Solo se admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior a la exigida, en aquellos supuestos en que quede acreditado la imposibilidad técnica de resolver en la parcela la exigencia establecida con carácter general La reserva se efectuará en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria, situados en planta baja, sótanos o semisótanos

**ACLARACIONES**

(1) Para la torre circular, la parcela edificable es la coincidente con la grafiada en los planos de ordenación.  
(2) Para edificios exentos de uso dominante terciario, capítulo Cuarto del Título Sexto de las NNUU del PGOU88.



VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 10	
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN ABIERTA	
USO GLOBAL RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Edificación Aislada
		Tipología edificatoria:	Bloque Exento
<b>EAM-M</b>			
10.02.04.03.11			

USOS PORMENORIZADOS Capítulo Cuarto Título Sexto - NNUU PGOU88 Valencia			
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
--	Terciario:	--	--
	Industriales y Almacenes:	--	
	Dotacional:	--	
	Aparcamientos:	--	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
EDIFICABILIDAD Art. 78		
Bloque	Edificabilidad	
	m2t/R	m2t/T
EAM-M	12.221	1.532

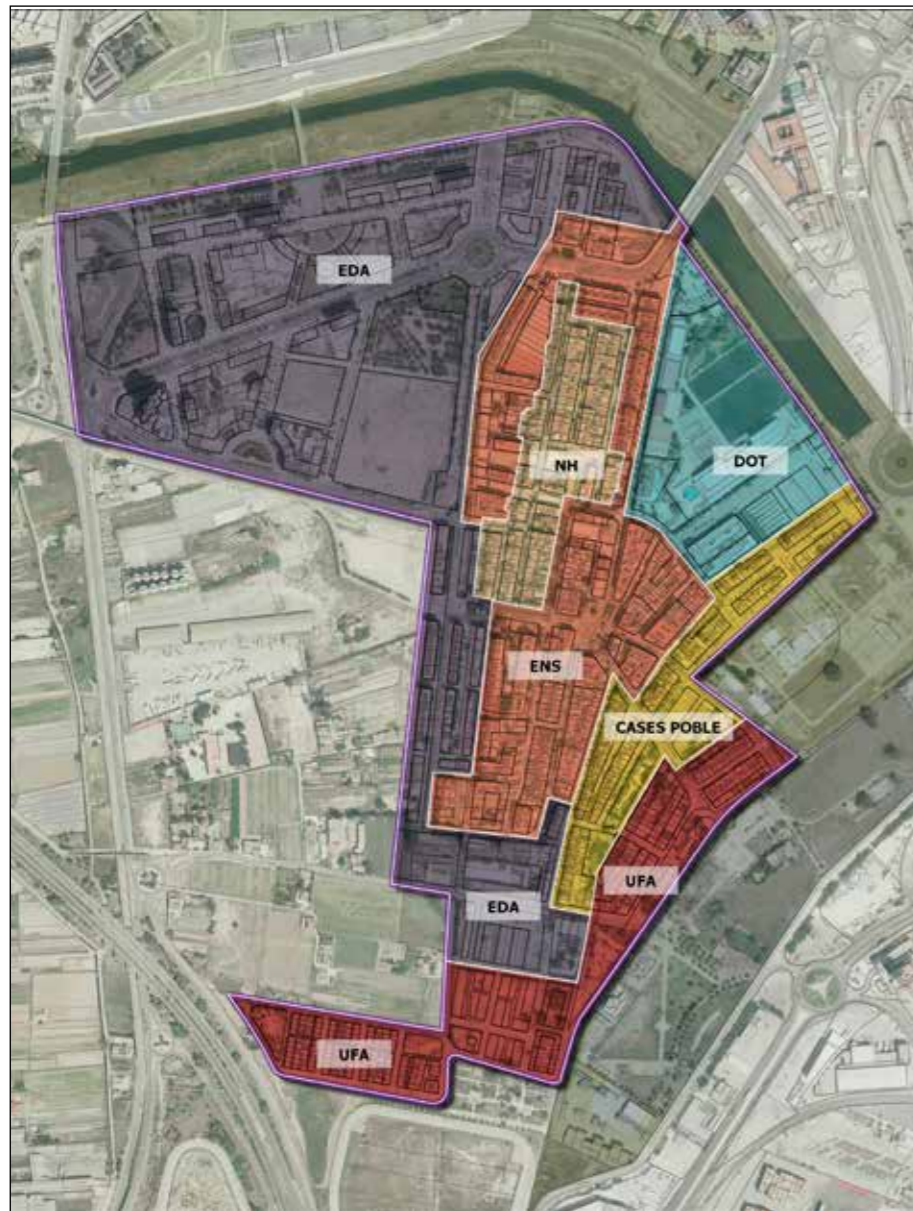
PARCELA Art. 79			
Superficie mínima	1.000 m <sup>2</sup>	Ángulos con lindes	> 60°
Fachada mínima	30 m	Profundidad edificable	La indicada en planos.
Círculo inscrito	20 m Ø	Retranqueos	--

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 80			
Número de plantas (Np)	22	Planta Baja y entreplanta	Art. 80.4
Altura máxima	Hc = 5,30+ 3,15 Np (Art. 74.2) <sup>(1)</sup>	Cuerpos y Elementos Salientes	Art. 80.5
Por encima altura edificio	Art 5.46 de las NNUU del PGOU88	Pórticos	--
Sótanos y Semisótanos	SI. Condiciones generales PGOU88	Estudios de detalle	SI (Art. 68)

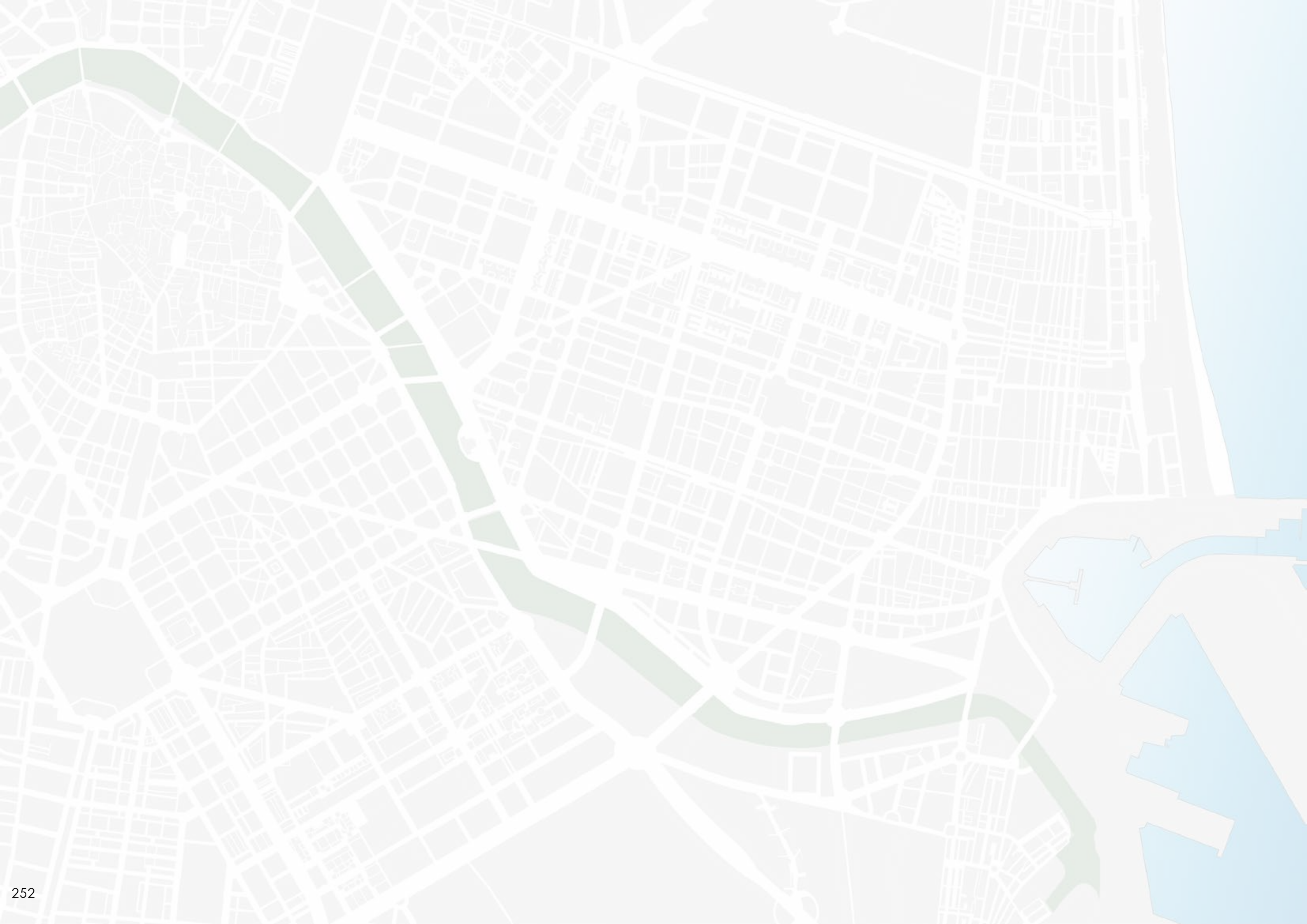
OTRAS CONDICIONES	
1. Condiciones Funcionales y Estéticas de la Edificación:	Art. 81
2. Garajes y Construcciones Auxiliares:	Art. 82
3. Cerramientos de Parcela y Accesibilidad para Emergencias:	Art. 83

CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 69	
La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será la prevista en el anexo IV de la LOTUP. Solo se admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior a la exigida, en aquellos supuestos en que quede acreditado la imposibilidad técnica de resolver en la parcela la exigencia establecida con carácter general	
La reserva se efectuará en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria, situados en planta baja, sótanos o semisótanos.	

ACLARACIONES	
(1) Para edificios exentos de uso dominante terciario, capítulo Cuarto del Título Sexto de las NNUU del PGOU88.	

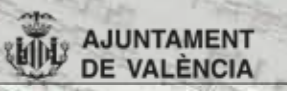


VALÈNCIA		ÀREA FUNCIONAL 10	
ZONA ESTRUCTURAL:		ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL	
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		EDIFICACIÓN ABIERTA	
USO GLOBAL RESIDENCIAL		Sistema ordenación:	Edificación Aislada
		Tipología edificatoria:	Bloque Exento
<b>ETE-M</b>			
10.02.04.12.10			
USOS PORMENORIZADOS Art 66			
DOMINANTE	PROHIBIDOS		COMPATIBLES
T Terciario	Residencial:	Todos excepto Rcm	
	Terciario:	Tco.3	
	Industriales y Almacenes:	Ind.2, Ind.3, Alm.2, Alm.3	
	Dotacional:	Dab, Dce, Din (excepto Din 6)	
Los no contemplados como prohibidos. Condiciones de compatibilidad art. 66.4			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
EDIFICABILIDAD Art. 84			
		Edificabilidad	
		m2t/R	m2t/T
ETE-M		-----	1.556
PARCELA Art. 85			
Superficie mínima	200 m2	Lindes Laterales	60° max
Fachada mínima	10 m	Área de Espacios Libres	Art. 85.2
Círculo inscrito	10 m Ø	Ocupación Parcela	100%
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN Art. 86			
Número de plantas (Np)	3	Sótanos y Semisótanos	SI. Condiciones generales PGOU88
Altura máxima de cornisa (Hc)	Capítulo Cuarto del Título Sexto NNUU PGOU 88	Planta Baja / Entreplantas	Art. 86.4 / SI. Condiciones Generales PGOU88
Por encima altura edificio	CUBIERTAS INCLINADAS	NO	Cuerpos y Elementos Salientes
	Otros	art. 5.46 de las NNUU	Art. 86.5
		Estudios de detalle	SI (Art. 68)
CONDICIONES FUNCIONALES Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN Art. 87			
La edificabilidad de la manzana, caso que esta no sea ocupada por la edificación en su totalidad, se dispondrá obligatoriamente en la fachada recayente a la rotonda.			
CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Art. 69			
La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será la prevista en el anexo IV de la LOTUP. Solo se admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior a la exigida, en aquellos supuestos en que quede acreditado la imposibilidad técnica de resolver en la parcela la exigencia establecida con carácter general			
La reserva se efectuará en espacios pavimentados y comunicados con la red viaria, situados en planta baja, sótanos o semisótanos.			
ACLARACIONES			





PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL 10  
VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS  
LIBRO II. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA  
ANEXO II. CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS





LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECCIONES

LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES

LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA

USOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1988							PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL 10										
R	Residencial	Rpf	Residencial plurifamiliar				Rpf										
		Run	Residencial unifamiliar				Run	ENS-1	CP	UFA-H	EDA	EBM-M	EAM-M	ETE-M			
T	Terciario	Rcm	Residencial comunitario				Rcm										
		Tco	Comercial	Tco.1	Comercial compatible con la vivienda	Tco.1.a	Superficie de venta no superior a 200 m <sup>2</sup>	Tco.1	Tco.1.a	Tco.1.a							
Tco.1.b	Superficie de venta mayor de 200 m <sup>2</sup> y no superior a 800 m <sup>2</sup>	Tco.1				Tco.1.b	Tco.1.b										
Tco.1.c	Superficie de venta mayor de 800 m <sup>2</sup> y no superior a 2.000 m <sup>2</sup>	Tco.1.c				Tco.1.c	Tco.1.c										
T	Terciario	Tco.2	Comercial enclavado en zonas no residenciales	Tco.2			Tco.2	Tco.2	Tco.2								
				Tco.3	Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario		Tco.3	Tco.3	Tco.3								
				Tho	Hotelero	Tho.1	Hoteles, hostales, pensiones y aparthotel		Tho.1	Tho.1	Tho.1						
		Tho.2	Campamentos			Tho.2	Tho.2	Tho.2									
		Tof	Oficinas	Tof.1	Despachos profesionales domesticos		Tof.1	Tof.1	Tof.1								
				Tof.2	Locales de oficinas		Tof.2	Tof.2	Tof.2								
	Tre	Recreativo	Tre.1	Aforo no superior a 300 personas		Tre.1	Tre.1	Tre.1									
			Tre.2	Aforo mayor de 300 y no superior a 700 personas		Tre.2	Tre.2	Tre.2									
			Tre.3	Aforo mayor de 700 personas y no superior a 1.500 personas		Tre.3	Tre.3	Tre.3									
			Tre.4	Aforo mayor de 1.500 personas		Tre.4	Tre.4	Tre.4									
	Ind	Industrial	Ind.1	Industrial compatible con la vivienda				Ind.1									
			Ind.2	Industrial enclavado en zonas no residenciales				Ind.2									
Ind.3			Industrial limitado a zonas de uso dominante industrial o almacen				Ind.3										
Alm	Almacen	Alm.1	Almacen compatible con la vivienda	Alm.1.a	Superficie no superior a 120 m <sup>2</sup>		Alm.1	Capítulo Tercero del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente	Alm.1.a	Alm.1.a							
				Alm.1.b	Superficie mayor de 120 m <sup>2</sup> y no superior a 600 m <sup>2</sup>				Alm.1.b	Alm.1.b							
				Alm.1.c	Superficie mayor de 600 m <sup>2</sup> y no superior a 1.600 m <sup>2</sup>				Alm.1.c	Alm.1.c							
D	Dotacional	Alm.2	Almacen enclavado en zonas no residenciales				Alm.2										
		Alm.3	Almacen limitado a zonas cuyo uso dominante sea industrial o almacen				Alm.3										
		Dcm	Comunicaciones				Dcm										
		Del	Espacio libre				Del										
		D	Comunitario	D	Comunitario	Ded	Educativo		Ded								
						Dep	Deportivo		Dep								
						Dsc	Socio-cultural		Dsc								
						Dsa	Sanitario		Dsa								
						Das	Asistencial		Das								
						Dad	Administrativo		Dad								
						Dab	Abastecimiento		Dab								
						Dre	Religioso		Dre								
						Dsr	Servicio urbano		Dsr								
						Dce	Cementerio		Dce								
		Das-R	Vivienda Asistencial		Das-R												
		Din	Infraestructuras	Din	Infraestructuras	Din.1	Captacion y depuracion de aguas		Din.1								
						Din.2	Tendidos de alta tension y subestaciones de alta a media tension		Din.2								
Din.3	Estaciones depuradoras de aguas residuales					Din.3											
Din.4	Tratamiento y eliminacion de residuos solidos					Din.4											
Din.5	Servicios centrales de telecomunicaciones					Din.5											
Din.6	Estaciones de servicio de carburantes					Din.6											
Din.7	Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energeticos					Din.7											
Din.8	Dominio publico hidraulico					Din.8											
Ddf	Defensa y fuerzas de seguridad				Ddf												
Par	Aparcamiento	Par.1	Aparcamiento para uso publico o privado	Par.1.a	En planta baja, semisotano o sotano		Par.1										
				Par.1.b	Bajo espacios libres privados o publicos												
				Par.1.c	Al aire libre												
				Par.1.d	En edificio de uso exclusivo												
		Par.2	Aparcamiento vehiculos de transporte colectivo y mercancias				Par.2										

Capítulo Cuarto del Título Sexto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia vigente

COMPATIBILIDAD	Dominante	USO PROHIBIDO	USO COMPATIBLE CON CONDICIONES
	USO COMPATIBLE SIN CONDICIONES	Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los prohibidos, salvo que se sitúen en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas por normativas de rango superior a este Plan Especial. El uso aparthotel se entenderá incluido dentro del uso Tho. 1 y, por tanto, compatible	

06\_PE\_AF10\_VP\_2007\_rev\_NU





USO		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
ZONA	CONDICIÓN		
Rcm	Residencial comunitario	NH	Se admite en edificio de uso exclusivo.
Tco.1	Comercial compatible con la vivienda	NH	Sólo podrán ubicarse en planta baja o edificio exclusivo
Tco.1.a	Comercial compatible con la vivienda de superficie < 250 m2	CP	Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) Se admitirá asimismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Plan, siempre que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo
		UFA-H	Sólo se admite en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, y en edificio de uso exclusivo que no ocupe más del 10% de la total superficie construida en el ámbito de la actuación conjunta Se admitirá asimismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Plan, siempre que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo
Tho.1	Hoteles, hostales, pensiones y aparthotel	NH	Podrán ubicarse en cualquier planta siempre por debajo de residencial o en edificio exclusivo
		CP	Se admite en edificio de uso exclusivo
		UFA-H	
Tof.2	Locales de oficinas	NH	Podrán ubicarse en cualquier planta siempre por debajo de residencial o en edificio exclusivo
		CP	Se admiten tan sólo en edificio de uso exclusivo.
Tre.1	Terciario recreativo con aforo no superior a 300 personas	NH	Sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio exclusivo
		CP	Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales)
		UFA-H	Tan sólo se admite en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, debiendo disponerse en edificio aislado de las mismas
Tre.4	Terciario recreativo con aforo superior a 1500 personas	ETE-M	Previo estudio de detalle
Alm.1	Almacén compatible con la vivienda	NH	Sólo podrán ubicarse en planta baja
		CP	Sólo con superficies de hasta 250 m2 y sólo se admite en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.
		UFA-H	Sólo podrán ubicarse en planta baja
		ETE-M	Sólo podrán ubicarse en planta baja
Ind.1	Industrial compatible con la vivienda	NH	Sólo podrán ubicarse en planta baja
		CP	Tan sólo se admite en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.
		ETE-M	Sólo podrán ubicarse en planta baja o inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de los usos (salvo el Alm1.1).
D	Dotacional	NH	Podrán ubicarse en planta baja, en edificio exclusivo y en cualquier planta siempre por debajo del residencial
		CP	Se admite en planta baja o en edificio de uso exclusivo
		UFA-H	Tan sólo en edificio de uso exclusivo
		ETE-M	En edificio de uso exclusivo y sólo para las actividades vinculadas a protección y vigilancia (bomberos y policía).
Par.1	Aparcamiento para uso público o privado	NH	Podrá situarse en planta baja e inferiores a la baja, al aire libre sobre superficie libre de parcela y bajo espacios libres privados o públicos
Par.1.a	Aparcamiento para uso público o privado en planta baja, semisótano o sótano	CP	En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables) e inferiores a la baja
		UFA-H	
		ETE-M	
Par.1.b	Aparcamiento para uso público o privado bajo espacios libres provados o públicos	CP	Bajo espacios libres o viario privado, bajo espacios libres de uso público en superficie y privado en el subsuelo, o bajo espacios libres o viarios públicos en este caso a través de autorización administrativa
		UFA-H	
		ETE-M	
Par.1.c.	Aparcamiento para uso público o privado al aire libre	CP	Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre. Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público
		UFA-H	
		ETE-M	
Par.1.d	Aparcamiento para uso público o provado en edificio de uso exclusivo	ETE-M	En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

LIBRO I  
DOCUMENTOS INFORMATIVOS  
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Y AFECIONES

LIBRO II  
DOCUMENTOS CON EFICACIA  
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III  
CATÁLOGO  
DE PROTECCIONES

LIBRO IV  
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN  
PAISAJÍSTICA



