



GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI

**PLAN ESPECIAL PARA
DESARROLLO DE LA ZONA DE
ACTIVIDADES LOGÍSTICAS
(ZAL) DEL PUERTO DE
VALENCIA**

**II.DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA
NORMATIVA**

DOCUMENTO N° II. 1. ORDENANZAS

DIRECCIÓ GENERAL D'OBRES PÚBLIQUES, TRANSPORT I MOBILITAT

MAYO DE 2017



ÍNDICE GENERAL DEL PLAN ESPECIAL

I. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

- I. 1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA GRÁFICA Y ESCRITA
- I. 2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS
- I. 3. DOCUMENTO DE ANÁLISIS AMBIENTAL Y ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- I. 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

II. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

- II. 1. ORDENANZAS
- II. 2. CATÁLOGO
- II. 3. PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO N° II. 1. ORDENANZAS

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| TÍTULO PRELIMINAR | 4 |
| CAPITULO PRIMERO: GENERALIDADES | 4 |
| ARTÍCULO 1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL | 4 |
| ARTÍCULO 2. ALCANCE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS | 5 |
| ARTÍCULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA | 5 |
| ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL | 5 |
| ARTÍCULO 5. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN ESPECIAL | 6 |
| ARTÍCULO 6. MODIFICACIONES DEL PLAN ESPECIAL | 6 |
| CAPITULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN | 7 |
| ARTÍCULO 7. CONDICIONES GENERALES | 7 |
| ARTÍCULO 8. ESTUDIO DE DETALLE | 7 |
| CAPITULO TERCERO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO | 7 |
| ARTÍCULO 9. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO | 7 |
| ARTÍCULO 10. LICENCIA DE INTERVENCIÓN SOBRE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS | 7 |
| ARTÍCULO 11. INFRACCIONES URBANISTICAS | 8 |
| TÍTULO PRIMERO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | 9 |
| CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES | 9 |
| ARTÍCULO 12. ELEMENTOS ESTRUCTURALES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL | 9 |
| CAPÍTULO SEGUNDO: INFRAESTRUCTURA VERDE | 9 |
| ARTÍCULO 13. INFRAESTRUCTURA VERDE | 9 |
| CAPÍTULO TERCERO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO | 10 |
| ARTÍCULO 14. CLASIFICACIÓN DEL SUELO | 10 |
| CAPÍTULO CUARTO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS | 10 |
| ARTÍCULO 15. INTRODUCCIÓN | 10 |
| CAPÍTULO QUINTO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS | 10 |
| ARTÍCULO 16. CONCEPTO DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | 10 |
| ARTÍCULO 17. CLASIFICACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS | 10 |

| | |
|---|-----------|
| CAPÍTULO SEXTO: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | 11 |
| ARTÍCULO 18. DIVISIÓN DEL ÁMBITO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | 11 |
| ARTÍCULO 19. RED PRIMARIA VIARIA (PRV / PCV) | 12 |
| ARTÍCULO 20. RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE (PTR). CATEGORÍA: TRANSPORTE FERROVIARIO (PTR-2 / PCF) | 12 |
| ARTÍCULO 21. RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES. CATEGORÍA: JARDINES DE LA RED PRIMARIA (PJL / PVJ) | 12 |
| ARTÍCULO 22. ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS (I AL/ZUR-IN3) | 12 |
| CAPÍTULO SÉPTIMO. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL | 13 |
| ARTÍCULO 23. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL | 13 |
| ARTÍCULO 24. LA RED DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS | 13 |
| ARTÍCULO 25. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS | 13 |
| CAPÍTULO OCTAVO. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL | 14 |
| ARTÍCULO 26. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS | 14 |
| TÍTULO SEGUNDO. ORDENACIÓN PORMENORIZADA | 15 |
| CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN | 15 |
| ARTÍCULO 27. INTRODUCCIÓN | 15 |
| CAPÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS CALIFICACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | 15 |
| ARTÍCULO 28. INTRODUCCIÓN | 15 |
| ARTÍCULO 29. DIVISIÓN EN CALIFICACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | 15 |
| CAPÍTULO TERCERO: (IND-3) ÁREAS LOGÍSTICAS | 16 |
| ARTÍCULO 30. ÁMBITO | 16 |
| ARTÍCULO 31. USOS | 16 |
| ARTÍCULO 32. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS | 17 |
| ARTÍCULO 33. CONDICIONES ESPECÍFICAS | 17 |
| CAPÍTULO CUARTO: EQUIPAMIENTOS (SQM) | 22 |
| ARTÍCULO 34. RED SECUNDARIA DE EQUIPAMIENTOS: DOTACIONAL- MÚLTIPLE | 22 |
| CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES GENERALES DE ACTUACION SOBRE ELEMENTOS O CONJUNTOS DE INTERES | 23 |
| ARTÍCULO 35. CONDICIONES GENERALES. | 23 |
| ARTÍCULO 36. REGIMENES DE PROTECCION. CONDICIONES REGULADORAS | 23 |

DOCUMENTO N° II.1. ORDENANZAS

TÍTULO PRELIMINAR

CAPITULO PRIMERO: GENERALIDADES

ARTÍCULO 1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

1. El presente Plan Especial tiene por objeto la ordenación estructural y pormenorizada del sector del suelo urbano resultante de la ordenación del área de la Punta vinculada al Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia, asumiendo, por remisión, la ordenación del Plan Especial de la Senda de Llorca y su Entorno y Plan de Reforma Interior de Mejora de las Manzanas C2, D2 y E2 de Valencia, aprobado el 06-02-2006 [B.O.P.V. Núm. 164 /12-VII-2006] y generando una nueva Zona de Ordenación Urbanística¹, denominada Zona de Actividades Logísticas (I AL/ ZUR-IN3) y una nueva Calificación de Ordenación Urbanística, denominada (IND-3) Áreas Logísticas.
2. Los terrenos así ordenados constituirán la futura Zona de Actividades Logísticas (ZAL), asociada al Puerto de Valencia, como área especializada fundamentalmente, en el desarrollo de actividades de almacenamiento, distribución y ensamblaje de mercancías, componentes industriales, materiales y cualquier tipo de producto vinculado, en su mayor parte, con el tráfico marítimo.
3. El Plan Especial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones de la Ley 5/2014², de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana [D.O.C.V. Núm 7329].
4. Se ha tenido en cuenta, asimismo, el contenido del planeamiento que ampara o es objeto de modificación por el presente documento. En concreto:

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia³, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en 28 de diciembre de 1.988 (BOE y BOP 14-1-89; DOGV 16-1-89); Resolución de 28 de septiembre de 1.990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29- 10-90) y Resolución de 22 de diciembre de 1.992 (DOGV 3-5-93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU.

¹ Para establecer la nomenclatura de las Zonas de Ordenación Urbanística se han incluido las siglas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y las de la LOTUP, del siguiente modo: (Nomenclatura RPGOUV / Nomenclatura LOTUP).

² En adelante, LOTUP.

³ El texto íntegro de sus Normas Urbanísticas fue publicado en el BOP núm.259 de 31 de octubre de 1.990 y posterior corrección de errores publicada en el BOP de 27 de abril de 1.994.

ARTÍCULO 2. ALCANCE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

1. La obligatoriedad de las determinaciones establecidas en este Plan Especial alcanza a todos los propietarios y demás titulares de derechos reales, presentes y futuros, del suelo ordenado.
2. Con carácter general, estas normas no contemplan aspectos regulados por legislaciones sectoriales ni ordenanzas municipales, al tratarse de disposiciones de obligado cumplimiento. En caso de que se aluda a disposiciones normativas concretas, deben entenderse también referidas a las normas que en el futuro las sustituyan.

ARTÍCULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Constituyen determinaciones de ordenación estructural del presente Plan Especial las siguientes:
 - La delimitación y caracterización de la infraestructura verde de carácter primario.
 - La red primaria de dotaciones públicas.
 - La definición de una nueva Zona de Ordenación Urbanística, denominada (I AL/ZUR-IN3) Zona de Actividades Logísticas.
 - La división del ámbito en zonas primarias de ordenación urbanística y la identificación de sus usos globales y tipos básicos de edificación.
 - La delimitación de perímetros de afección y protección exigidos por la legislación sectorial.
 - La clasificación del suelo.
2. Constituyen determinaciones de la ordenación pormenorizada, aquellas que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural, y en particular, las siguientes:
 - El sistema local de dotaciones públicas.
 - La definición de una nueva Calificación de Ordenación Urbanística, denominada (IND-3) Áreas Logísticas.
 - La delimitación de las distintas calificaciones de ordenación urbanística.
 - La regulación detallada de los usos de suelo de cada calificación de ordenación urbanística.
 - La fijación de alineaciones.
 - El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL

1. Las determinaciones establecidas en este Plan Especial entrarán en vigor a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana, sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido o revisiones posteriores, de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística valenciana.

ARTÍCULO 5. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN ESPECIAL

1. Integran el Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia los siguientes documentos:

I) DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

Documento N° I. 1. Documentación informativa gráfica y escrita.

Documento N° I. 2. Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.

Documento N° I. 3. Documento de Análisis Ambiental y Estudio de Integración Paisajística.

Documento N° I. 4. Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica.

II) DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

Documento N° II. 1. Ordenanzas.

Documento N° II. 2. Catálogo.

Documento N° II. 3. Planos de Ordenación.

2. La documentación del Plan Especial constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción entre los documentos integrantes del Plan Especial, se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en las Ordenanzas, Planos de Ordenación, y Memoria. En caso de discrepancia entre planos se estará al que tenga una escala de mayor precisión o detalle, y en última instancia, al de menor aprovechamiento urbanístico.

ARTÍCULO 6. MODIFICACIONES DEL PLAN ESPECIAL

1. Las modificaciones que pudieran plantearse al presente Plan Especial, así como los instrumentos de ordenación que pudieran serle de aplicación, cumplirán con la LOTUP y demás normativa vigente.
2. Se podrán acometer modificaciones puntuales de la ordenación pormenorizada, conforme a lo dispuesto en el artículo 63. Modificación de Planes y Programas de la LOTUP.
3. A través de la figura del Estudio de Detalle, podrán modificarse los aspectos del Plan Especial que se prevén en el artículo 41. Estudios de Detalle de la LOTUP.
4. No tendrán la consideración de modificaciones:
 - a. La corrección de errores materiales.
 - b. Los pequeños ajustes a la realidad catastral o topográfica en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en este Plan Especial, siempre que no impliquen variaciones superiores al 5% de las superficies afectadas.

- c. La adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios al sistema local de red viaria urbana del ámbito, y exigidos por la ordenación de manzana o parcela que establezcan los proyectos constructivos o los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.
- d. El ajuste o variación mediante proyecto de los elementos de las infraestructuras viarias y del trazado de las redes de servicio, siempre que se justifique su necesidad, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la LOTUP en relación con dichos supuestos.

CAPITULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 7. CONDICIONES GENERALES

1. Los instrumentos de ejecución permitidos en el ámbito del presente Plan Especial, serán los que permita la normativa de aplicación.
2. Cualquier proyecto y/ u obra ejecutados dentro del ámbito de las presentes Ordenanzas, deberá:
 - a. Ser coherente con las condiciones de urbanización del ámbito.
 - b. Reponer los servicios que pudieran verse afectados durante la ejecución de las obras, en condiciones equivalentes a las que se ejecutó la urbanización del ámbito.

ARTÍCULO 8. ESTUDIO DE DETALLE

1. Los Estudios de Detalle, cuyo ámbito mínimo de aplicación será el de una manzana completa, cumplirán con lo establecido en el artículo 41 de la LOTUP y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

CAPITULO TERCERO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 9. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

1. En lo referente a la intervención municipal en la edificación y uso del suelo, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y a lo dispuesto en toda aquella normativa vigente que resulte de aplicación.

ARTÍCULO 10. LICENCIA DE INTERVENCIÓN SOBRE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

1. En relación a la tramitación de los proyectos, para la solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

ARTÍCULO 11. INFRACCIONES URBANÍSTICAS

1. La vulneración de las determinaciones establecidas en las presentes Ordenanzas, así como de la demás normativa urbanística en vigor, tendrá la consideración de infracción urbanística y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente y de aplicación, con independencia de las Órdenes de Ejecución o Suspensión que dichas actuaciones pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos normativos indicados.

TÍTULO PRIMERO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 12. ELEMENTOS ESTRUCTURALES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

1. Dentro del ámbito del presente Plan Especial, se definen los elementos que forman parte de la ordenación estructural, en concreto: la Infraestructura Verde y las Zonas de Ordenación Urbanística.
2. La Infraestructura Verde se delimita y grafía en el plano II.3.2. Ordenación Estructural: Infraestructura Verde.
3. Las Zonas de Ordenación Urbanística se delimitan y grafían en el plano II.3.4. Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística. El presente Plan Especial, define una nueva Zona de Ordenación Urbanística, respecto de las Zonas de Ordenación de uso global Industrial (Ind) y Almacén (Alm) ya previstas y definidas en el PG-88, denominada (**I AL/ ZUR-IN3**) Zona de Actividades Logísticas y cuya definición tiene carácter estructural.
4. Las Zonas de Ordenación existentes en el ámbito son:
 - a. Las Zonas de Ordenación de Uso Global Dotacional:
 - i. Red Primaria de Comunicaciones:
 - Red Viaria (**PRV / PCV**)
 - Red de Infraestructuras de transporte (PTR), en concreto, transporte ferroviario (**PTR-2 / PCF**)
 - ii. Red Primaria de Zonas Verdes, en concreto, jardines de la Red Primaria (**PJL / PVJ**).
 - b. La Zona de Ordenación de Uso Global Industrial / Almacén, denominada: Zona de Actividades Logísticas (**I AL / ZUR-IN3**).

CAPÍTULO SEGUNDO: INFRAESTRUCTURA VERDE

ARTÍCULO 13. INFRAESTRUCTURA VERDE

1. La Infraestructura Verde estructural se delimita y grafía en el Plano II.3.2. Ordenación Estructural: Infraestructura Verde.
2. La Infraestructura Verde no constituye en sí misma una clasificación del suelo ni una zona de ordenación, de manera que, los espacios y elementos que la integran tienen la clasificación y zonificación urbanística que les atribuye el presente Plan Especial.

CAPÍTULO TERCERO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 14. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. A los efectos de las presentes Normas, se determina una única Zona de Clasificación Urbanística con la consideración de Suelo Urbano para el conjunto de terrenos incluidos en el ámbito del Plan y se grafía en el Plano II.3.3. Ordenación Estructural: Clasificación del Suelo.

CAPÍTULO CUARTO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

ARTÍCULO 15. INTRODUCCIÓN

1. La clasificación de los usos en función de diferentes criterios resulta necesaria para la aplicación de las determinaciones de las presentes Ordenanzas.
2. Los usos se corresponden con los establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.
3. La Zona de Ordenación Urbanística determina el uso global de la zona, mientras que la Calificación de Ordenación Urbanística determina los usos pormenorizados de cada parcela.

CAPÍTULO QUINTO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

ARTÍCULO 16. CONCEPTO DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

1. Las tipologías edificatorias son el resultado de los diversos modos de disponer la edificación en la parcela.
2. Tipología edificatoria básica o mayoritaria es aquella que tiene mayor presencia en el paisaje de una zona de ordenación.
3. Tipología edificatoria permitida o compatible es aquella cuya implantación se admite en una zona por no resultar contradictoria con la tipología mayoritaria.
4. Tipología edificatoria prohibida o incompatible es aquella cuya implantación no permite el planeamiento.
5. Se entenderá que una tipología es compatible con la tipología mayoritaria de una zona de ordenación, cuando pueda edificarse como resultado de la aplicación de sus normas de carácter pormenorizado.

ARTÍCULO 17. CLASIFICACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

El Plan Especial define las siguientes tipologías edificatorias:

1. Manzana compacta (Mcom): Es la tipología en la que la edificación se dispone de manera continua a lo largo de las alineaciones exteriores fijadas por el Plan y la superficie ocupada por las construcciones predomina respecto de la dedicada a espacios libres interiores o

patios de parcela, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las parcelas que conforman la manzana.

2. Manzana cerrada (Mcer): Es la tipología en la que la edificación se dispone de manera continua a lo largo de las alineaciones exteriores fijadas por el Plan y las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central o patio de manzana, que puede o no ser ocupado en planta baja.
3. Manzana abierta (Mab): Es la tipología en la que la edificación se dispone mayoritariamente a lo largo de las alineaciones exteriores fijadas por el Plan y las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central, que puede destinarse a usos públicos o privados, al que puede accederse desde la red viaria pública.
4. Bloque exento (Be): Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de parcela.
5. Bloque adosado (Ba): Se denomina bloque adosado a la edificación que se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
6. Volumen específico (Ve): Se denomina volumen específico a la tipología edificatoria en la que la edificación se ciñe, por aplicación de los parámetros urbanísticos de número de plantas, altura máxima y alineaciones de la edificación, a un volumen predeterminado por el Plan.
7. Volumen contenedor (Vc): Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior, por aplicación de los parámetros urbanísticos de edificabilidad neta, altura máxima y superficie ocupable, se concreta la edificación.

CAPÍTULO SEXTO: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

ARTÍCULO 18. DIVISIÓN DEL ÁMBITO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1. La delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística existentes en el ámbito del presente Plan Especial se grafía en el Plano II.3.4. Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística. En concreto:
 - a. Red Primaria Viaria (PRV / PCV)
 - b. Red Primaria de infraestructuras de transporte (PTR), en concreto, transporte ferroviario (PTR-2 / PCF)
 - c. Red Primaria de Zonas Verdes, en concreto, jardines de la Red Primaria (PJJ / PVJ)
 - d. Zona de Actividades Logísticas (I AL / ZUR-IN3)

ARTÍCULO 19. RED PRIMARIA VIARIA (PRV / PCV)

1. La Red Primaria Viaria (PRV/ PCV) está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano II.3.4. Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística.
2. El uso global es el de Comunicaciones (Dcm).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada, corresponde a la calificación GRV del Plan General, a la cual se remite este documento.

**ARTÍCULO 20. RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE (PTR).
CATEGORÍA: TRANSPORTE FERROVIARIO (PTR-2 / PCF)**

1. La Red Primaria de Transporte Ferroviario (PTR-2/ PCF) está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano II.3.4. Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística y corresponde a las instalaciones del servicio público de transporte por ferrocarril, que se sitúan en parcela específica.
2. El uso global es el de Comunicaciones (Dcm)
3. Su ordenación urbanística pormenorizada, corresponde a la calificación GTR-2 del Plan General, a la cual se remite este documento.

**ARTÍCULO 21. RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES. CATEGORÍA: JARDINES DE
LA RED PRIMARIA (PJL / PVJ)**

1. La Red Primaria de Jardines (PJL / PVJ) corresponde a espacios libres de carácter estructurante para la ciudad.
2. El uso global es el de Espacios Libres (Del).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada, corresponde a la calificación de sistema local de espacios libres (EL) del Plan General, a la cual se remite este documento.

ARTÍCULO 22. ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS (I AL/ZUR-IN3)

1. La Zona de Actividades Logísticas (I AL/ZUR-IN3) está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano II.3.4. Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística.
2. El uso global de esta zona es el Industrial (Ind) y Almacén (Alm) y la tipología básica o mayoritaria, es la de Bloque Exento (Be).
3. Su ordenación urbanística pormenorizada se desarrolla en el Título Segundo de las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO SÉPTIMO. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

ARTÍCULO 23. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

1. El Plan Especial contempla los bienes de dominio público no municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les corresponde en virtud de su legislación reguladora.
2. Se distingue como bien de dominio público no municipal en el ámbito del presente Plan Especial, la red de infraestructuras ferroviarias.
3. Los bienes de dominio público no municipal son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
4. En el plano II.3.6. Delimitación Zonas de AfECCIÓN y Protección se delimitan, no sólo las zonas de protección del ferrocarril, sino también:
 - a. Las servidumbres aeronáuticas.
 - b. El deslinde del dominio público marítimo – terrestre.
 - c. El deslinde del dominio público hidráulico.

ARTÍCULO 24. LA RED DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

1. Cualquier actividad prevista dentro de las zonas de protección del ferrocarril que establece la legislación vigente, y grafiadas en los Planos de Ordenación II.3.6. Delimitación de Zonas de AfECCIÓN y Protección, y II.3.7 y II.3.8 del presente Plan Especial, deberá ser autorizada previamente por parte de ADIF.

ARTÍCULO 25. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

1. La totalidad del ámbito objeto de este Plan Especial se encuentra afectado tanto por las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia, como por la propuesta de servidumbres aeronáuticas incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia, por lo que:
 - a. Se deberá tener en cuenta las limitaciones impuestas por dichas servidumbres, y en ningún caso, las construcciones, instalaciones o plantaciones contenidas en el ámbito de este Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia sobrepasarán las elevaciones máximas definidas por las servidumbres aeronáuticas vigentes (aprobadas por el artículo 2 del RD 856/ 2008, de 16 de mayo), ni las elevaciones máximas definidas por las propuestas del Plan Director del aeropuerto de Valencia, aprobado por el primer artículo de la Orden FOM/ 3417/ 2010 del Ministerio de Fomento, de 29 de noviembre de 2010.
 - b. Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, cualquier instalación prevista en el ámbito no deberá emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Valencia, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en libertad. Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los

tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudieran dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al Derecho de Propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

CAPÍTULO OCTAVO. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

ARTÍCULO 26. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

1. El presente Plan Especial incorpora como parte de los documentos con eficacia normativa un Catálogo⁴.
2. Dicho Catálogo cuenta con bienes y espacios protegidos de carácter estructural y de carácter pormenorizado, los cuales se grafían, de forma diferenciada, en plano II.3.5. Catálogo: Estructural y Pormenorizado del presente Plan Especial.
3. Los bienes y espacios protegidos de carácter estructural existentes en el ámbito del presente Plan Especial, son:
 - El Conjunto Casas y Barraca en la ZAL (Senda de Llorca nº 210, nº 212 y nº 214).
 - 2 Barracas comunicadas en la ZAL (Carretera de Roca. Barracas ubicadas en nuevo emplazamiento).
 - L'Assut de Rovella (Elemento patrimonial hidráulico).

⁴ Documento N° II.2

TÍTULO SEGUNDO. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 27. INTRODUCCIÓN

1. Las condiciones generales de las edificaciones reguladas en el presente artículo, se refieren a los requisitos que, con carácter general, debe cumplir toda edificación en el ámbito del presente Plan Especial.
2. Se estará a lo dispuesto en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, sin perjuicio de aquellos aspectos que queden modificados por las presentes Ordenanzas.
3. Si en las ordenanzas particulares se estableciera alguna determinación más específica para una Calificación de Ordenación Urbanística, prevalecerá esa respecto de las generales.

CAPÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS CALIFICACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 28. INTRODUCCIÓN

La división del ámbito de este Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia en diferentes calificaciones de ordenación urbanística, tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino se concreta por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos, las tipologías edificatorias admitidas y sus condiciones específicas de implantación, conservación o reforma.

ARTÍCULO 29. DIVISIÓN EN CALIFICACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1. El presente Plan Especial define una nueva Calificación de Ordenación Urbanística denominada (IND-3) Áreas Logísticas. La definición de una nueva calificación y la ordenación urbanística de la misma, tiene carácter pormenorizado.
2. Las Calificaciones de Ordenación Urbanística delimitadas en el ámbito del presente Plan Especial y grafiadas en el plano II.3.7. Ordenación Pormenorizada: Calificaciones de Ordenación Urbanística, son:
 - **(EL)** Sistema Local de Espacios Libres
 - **(RV-4)** Sistema Local de Red Viaria. Vía Urbana
 - **(IS-2/SQI)** Sistema Local de Infraestructuras Básicas y de Servicios. Suministro de Energía Eléctrica
 - **(UFA-1)** Vivienda unifamiliar tipo Casas de Poble
 - **(ASM)** Área de Servicios Múltiples

- **(ARP)** Área de Reserva Patrimonial
 - **(IND-3)** Áreas Logísticas
 - **(SQM)** Red Secundaria de Equipamientos: Dotacional - Múltiple
3. La ordenación urbanística pormenorizada⁵ de los sistemas locales (EL, RV-4, IS-2/SQI) y de la calificación (UFA-1) Vivienda unifamiliar tipo Cases de Poble, se corresponde a la establecida en el Plan General, a la cual se remite este documento.
 4. La ordenación urbanística pormenorizada de las calificaciones de ordenación urbanística **(ASM)** Área de Servicios Múltiples y **(ARP)** Área de Reserva Patrimonial, es la que resulte aplicable en dichas calificaciones, asumiendo, por remisión, la establecida por el Plan Especial de la Senda de Llorca y su Entorno y Plan de Reforma Interior de Mejora de las Manzanas C2, D2 y E2 de Valencia, aprobado el 06-02-2006 [B.O.P.V. Núm. 164 /12-VII-2006].
 5. Para la ordenación urbanística pormenorizada asociada al resto de calificaciones existentes en el ámbito, cabe remitirse a los capítulos y artículos siguientes del presente Título.

CAPÍTULO TERCERO: (IND-3) ÁREAS LOGÍSTICAS

ARTÍCULO 30. ÁMBITO

El ámbito con calificación de ordenación urbanística (IND-3) Áreas Logísticas, comprende las manzanas A1, B1, A2, B2, F2, G2, A3, A4 y B4, grafiadas con esta denominación en el Plano II.3.7. Ordenación Pormenorizada: Calificaciones de Ordenación Urbanística.

ARTÍCULO 31. USOS

1. Para la definición de los usos, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.
2. El uso dominante en esta calificación es el Industrial (Ind) / Almacén (Alm).
3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a. Uso residencial, a excepción de vivienda para el personal encargado de seguridad y mantenimiento, si así se prevé en el proyecto constructivo.
 - b. Uso recreativo (Tre) en sus modalidades Tre.3 y Tre.4
 - c. Uso dotacional (D) en sus modalidades Das, Dre, R-Das, Dab y Dce.
 - d. Las actividades de carácter industrial a que se refiere el Anexo I de la Ley 6/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad Valenciana.

⁵ En el Plano II.3.7. Ordenación Pormenorizada: Calificaciones de Ordenación Urbanística se grafía la superficie asociada a cada una de las calificaciones y en el Plano II.3.8. Ordenación Pormenorizada: Alineaciones y Parámetros Urbanísticos las alineaciones y los parámetros urbanísticos aplicables.

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3 anterior salvo que, manifiestamente, sean incompatibles con el uso dominante Industrial (Ind) / Almacén (Alm) asignado a esta calificación.
5. El régimen de usos que se establece se admite en cualquier situación, de manera que, la ubicación y distribución de los usos dentro de la parcela y la edificabilidad vinculada a cada uno de ellos, será la definida por el usuario potencial en su proyecto constructivo.

ARTÍCULO 32. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

1. Para la edificación de uso dominante, se admitirán cualquiera de las tipologías edificatorias definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia vigente y/o en el artículo 17 de las presentes Ordenanzas, siempre que se cumplan con las condiciones específicas definidas en el artículo siguiente de estas Ordenanzas (artículo 33).
2. El resto de los usos permitidos, podrán desarrollarse en la misma edificación de uso dominante, en edificios independientes, en módulos adosados y/o en las entreplantas de las edificaciones, según las necesidades y requerimientos definidos por el usuario potencial en el proyecto correspondiente, sin que exista limitación en superficie ocupada y/o edificabilidad para las mismas, salvo la establecida por las condiciones específicas definidas en el artículo siguiente de las presentes Ordenanzas (artículo 33).

ARTÍCULO 33. CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. DIMENSIONES DE PARCELA Y ALINEACIONES EXTERIORES
 - a. Las dimensiones y alineaciones exteriores de parcela se definen en el plano II.3.8. Ordenación Pormenorizada: Alineaciones y Parámetros Urbanísticos.
 - b. En el caso de que una parcela tenga más de un linde en contacto con vía o espacio libre público tendrá consideración de linde frontal en estas Ordenanzas el que de a la vía principal y, en todo caso, el que delimita la playa de carga y descarga o acceso de vehículos pesados.
2. PARCELA EDIFICABLE

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

 - a. Cuando sea posible, en la medida que lo permitan las alineaciones exteriores de parcela, se buscarán geometrías sensiblemente rectangulares, trapezoidales o poligonales resultantes de la composición de estas figuras geométricas. La imposibilidad de cumplir con esta condición por la geometría de las alineaciones exteriores, no supondrá, en ningún caso, el incumplimiento de las condiciones de parcela edificable.
 - b. La superficie mínima de parcela será de 2.100 m².

3. PARÁMETROS DE EMPLAZAMIENTO

- a. La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de los parámetros relativos a la posición de la edificación (coeficiente de ocupación y retranqueos y distancia a lindes) y a la intensidad (coeficientes de edificabilidad).
- i. Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 85%.
 - ii. Se establecen las siguientes condiciones de retranqueos y distancia a lindes:
 - En edificaciones exentas, la distancia mínima al linde de parcelas colindantes, será de 5 metros. Esta distancia mínima, no será aplicable al caso de edificaciones adosadas, salvo cuando esta tipología no afecte a manzanas enteras, y exista un lindero del conjunto de naves adosadas, que sea colindante a otra parcela edificable, en cuyo caso, deberá contar también con dicha distancia mínima obligatoria.
 - Como norma general, el retranqueo respecto del linde/s frontal de parcela del tramo de fachada de edificación ocupado por muelles de carga y descarga será de 18 m y definirá las dársenas de carga y descarga de titularidad privada. No obstante, esta distancia podrá ser modificada de forma justificada, según las necesidades de los usuarios potenciales, adaptándola al retranqueo mínimo necesario para que se garantice la ausencia de interferencias en la calzada y la dotación necesaria de aparcamiento para la función a la que se destina la manzana. Este retranqueo, no será obligatorio en el tramo de fachada que no esté ocupado por muelles de carga y descarga.
 - iii. Se establece el cómputo del aprovechamiento de cada parcela edificable, a través del coeficiente de edificabilidad neta, aplicando el valor del coeficiente a la superficie de manzana delimitada por sus alineaciones exteriores.

El valor de dicho coeficiente de edificabilidad neta (en m^2t / m^2s) es diferente en cada una de las manzanas calificadas como (IND-3) Áreas Logísticas.

| MANZANA | SUPERFICIE TOTAL MANZANA | COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD |
|----------------|-------------------------------------|--|
| A1 | 38.301,04 m^2 suelo | 0,991 m^2t / m^2s |
| A2 | 34.070,09 m^2 suelo | 0,969 m^2t / m^2s |
| A3 | 36.363,84 m^2 suelo | 1,150 m^2t / m^2s |
| A4 | 31.842,50 m^2 suelo | 0,959 m^2t / m^2s |
| B1 | 32.297,78 m^2 suelo | 0,964 m^2t / m^2s |

| | | |
|----|--------------------------------|---|
| B2 | 39.600,65 m ² suelo | 1,017 m ² t / m ² s |
| B4 | 37.133,93 m ² suelo | 0,957 m ² t / m ² s |
| F2 | 24.862,89 m ² suelo | 1,003 m ² t / m ² s |
| G2 | 33.504,07 m ² suelo | 1,150 m ² t / m ² s |

La edificabilidad asignada a la parcela por aplicación directa del coeficiente de edificabilidad, podrá distribuirse en el interior de la misma, conforme a los requerimientos definidos por el usuario potencial en el proyecto correspondiente.

- b. Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a playas de carga y descarga, jardinería, aparcamientos o alojamiento de instalaciones técnicas vinculadas a la actividad y no podrán ser objeto de construcciones, salvo las siguientes:
- Casetas de servicio, control y vigilancia.
 - Construcciones para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación, tales como transformadores eléctricos, hornacinas, depósitos, y/o cualquier otro tipo de instalación de infraestructura.
 - Rampas y muelles de carga y descarga.
 - Marquesinas o cubiertas exteriores de las áreas de estacionamiento de vehículos dentro de la parcela con elementos ligeros no cerrados.
 - Ocupación de los espacios libres de parcela por elementos salientes de las edificaciones en los términos admitidos por el presente artículo (apartado 4.e)
 - Núcleos exteriores de escaleras de acceso.
 - Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Los elementos mencionados, no computarán a efectos de edificabilidad o superficie ocupada, no siendo obligatorio que se respeten las distancias establecidas a lindes.

4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

- a. Se establecen los siguientes condicionantes en las alturas:
- La altura de cornisa máxima será de 17 m, medida sobre cota de referencia.
 - La altura de cornisa máxima podrá incrementarse en las edificaciones de uso dominante, siempre y cuando responda a nuevas necesidades dimensionales relacionadas con los actuales sistemas de almacenamiento automatizado, u otras instalaciones propias de los avances tecnológicos, o bien por necesidades

vinculadas a la propia actividad y que sean necesarias para el desarrollo de las mismas y que serán justificadas en el proyecto constructivo correspondiente.

- iii. Se permiten cubiertas inclinadas.
- iv. En cualquier caso, la altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas, las cuales vienen recogidas en los planos de ordenación. De manera que, las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas, representadas en los planos de ordenación pormenorizada II.3.7 y II.3.8, determinan las alturas respecto al nivel del mar que no deberá rebasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, iluminación, elementos de sistemas de energía solar fotovoltaica y cualquier otro elemento añadido sobre las construcciones, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. Esta limitación se extiende a elementos provisionales como grúas de construcción o similares.
- b. El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Plan General.
- c. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.
- d. Se admite la construcción de entreplantas o altillo en las edificaciones:
 - i. Las entreplantas se destinarán a oficinas y otros usos compatibles con la actividad principal a desarrollar en la edificación, sin perjuicio de que estos usos puedan llevarse a cabo en una ubicación distinta dentro de la edificación de uso dominante o de la parcela, según las necesidades del usuario potencial, sin que exista limitación en superficie y/o edificabilidad para las mismas, salvo la establecida por las condiciones específicas definidas en el presente artículo de estas Ordenanzas (artículo 33).
 - ii. La entreplanta podrá ser rasante al plano de fachada o en voladizo, en cuyo caso, se deberá cumplir con lo establecido para los cuerpos volados en el apartado siguiente (apartado 4.e).
 - iii. Las entreplantas así definidas serán computables a efectos de edificabilidad.
- e. Se permite la construcción de cuerpos volados (partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares) y/o elementos salientes (elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares) de los planos que definen el volumen del edificio. Las dimensiones serán

las definidas por el usuario potencial según sus necesidades, teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:

- i. Deberán dejar un gálibo libre de al menos 5 metros sobre rasante transitable por vehículos y de 3'4 m sobre la rasante transitable por personas.
 - ii. Se prohíben los cuerpos volados sobre la distancia mínima a lindes de parcelas colindantes, permitiéndose los elementos salientes, siempre y cuando, el vuelo respecto del plano que define el volumen del edificio, sea inferior a la distancia mínima a lindes.
 - iii. Se autorizan los cuerpos volados sobre el resto de lindes de parcela, siempre y cuando el plano que define el volumen del edificio, se encuentre retranqueado una longitud superior respecto de la alineación exterior de parcela.
 - iv. Los cuerpos volados serán computables a efectos de edificabilidad, pero no lo serán los elementos salientes.
 - v. No se permiten cuerpos volados o elementos salientes sobre la alineación exterior de parcela.
- f. Se permite la construcción de plantas bajo rasante, las cuales se podrán destinar a aparcamiento y/o almacenaje y/o instalaciones técnicas de la edificación.
- g. Se permite la construcción de muelles de carga y descarga:
- i. A lo largo de toda o parte de la/s fachada/s, con longitud, altura, características y distribución adecuadas a las necesidades del usuario potencial.
 - ii. No será necesario que ocupen la totalidad de la fachada, en cuyo caso, el retranqueo obligatorio será exigible, únicamente, al tramo ocupado por muelles.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS

- a. Como norma general, el espacio libre de parcela se dejará en las zonas paisajísticamente más sensibles.
- b. Los planos de fachada de las edificaciones deberán guardar una cierta homogeneidad, en especial en alturas y vuelos, tendente a garantizar la armonía en conjunto.
- c. Aunque el diseño y materiales a emplear en fachadas son libres, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, evitando las estridencias en colorido y forma.
- d. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

- e. Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.
- f. En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberán ser protegidas visualmente, armonizando el conjunto.
- g. En caso de almacenamientos en exterior se protegerán visualmente de modo que no afecten negativamente a la armonía del conjunto.
- h. Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado
- i. Las cercas medianeras se construirán por la empresa que primero se establezca, debiendo abonar el colindante su parte proporcional con precio actualizado, en el momento de solicitar la licencia ambiental, salvo otro acuerdo entre propietarios.
- j. Las empresas propietarias quedarán obligadas al buen estado de mantenimiento y conservación de la edificación y los espacios libres de parcela.

6. CONDICIONES FUNCIONALES Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, en las ordenanzas municipales y en la normativa sectorial de aplicación.

7. INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS DE EJECUCIÓN

Para la implantación de cualquier tipología edificatoria distinta de la tipología de Bloque Exento (Be) o Bloque Adosado (Ba), será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que afecte a manzana completa.

Para la implantación de la tipología de Bloque Adosado (Ba) será necesario definir las características en un Anteproyecto Unitario que especificará las condiciones constructivas y estéticas que deben cumplir los módulos adosables, con objeto de garantizar un resultado unitario y satisfactorio del conjunto.

CAPÍTULO CUARTO: EQUIPAMIENTOS (SQM)

ARTÍCULO 34. RED SECUNDARIA DE EQUIPAMIENTOS: DOTACIONAL-MÚLTIPLE

1. La red secundaria de equipamiento dotacional múltiple (SQM) es la que se graña en el Plano II.3.7. Ordenación Pormenorizada: Calificaciones de Ordenación Urbanística.
2. El uso global dominante es: Equipamiento Comunitario
3. Su ordenación urbanística pormenorizada, corresponde a la calificación Sistema Local Servicios Públicos (SP) del PG-88.
4. Forman parte de la red secundaria de equipamiento dotacional múltiple, determinadas edificaciones protegidas, tal y como aparece grafiado en los planos. Estas edificaciones son:

- “Casal de la Pau” (PJL-SQM).
- Edificio Protegido Camí del Canal N° 74 (alquería), ubicado en la parcela destinada a equipamiento EQ-2.
- “Chalet de Doctor Bartual”, ubicado en la parcela destinada a equipamiento EQ-1.

CAPITULO QUINTO. CONDICIONES GENERALES DE ACTUACION SOBRE ELEMENTOS O CONJUNTOS DE INTERES

ARTÍCULO 35. CONDICIONES GENERALES.

1. Independientemente de su localización dentro de las distintas calificaciones de ordenación urbanística definidas, los elementos catalogados aquí recogidos estarán sujetos a los regímenes generales de protección que para cada uno específicamente contempla el Documento N° II.2. Catálogo del presente Plan Especial.
2. En el plano II.3.5. Catálogo: Estructural y Pormenorizado, aparecen grafiadas las distintas edificaciones protegidas dentro del ámbito de ordenación, diferenciando entre los elementos que pertenecen al catálogo estructural y los que pertenecen al catálogo pormenorizado.

ARTÍCULO 36. REGIMENES DE PROTECCION. CONDICIONES REGULADORAS

En la rehabilitación de las edificaciones existentes, se atenderá a las indicaciones que se especifican en las presentes ordenanzas, así como a lo indicado en las fichas del Documento N° II.2 . Catálogo del presente Plan Especial para desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia.

Serán de aplicación las siguientes determinaciones generales:

- La rehabilitación del edificio comportará la recuperación de los elementos básicos arquitectónicos, atendiendo a las tipologías canónicas y a los sistemas sintácticos que las relacionan entre sí. Se eliminarán aquellos cuerpos extraños o elementos patógenos adheridos a los cuerpos originales.
- Se podrán autorizar las obras de mantenimiento y conservación, así como la redistribución del espacio interno, manteniendo los aspectos estructurales y tipológicos básicos, conservando la volumetría preexistente, los lenguajes y la composición en fachada.
- En términos generales queda afectado el volumen principal de la casa y el patio posterior, en el caso que exista. Se podrán realizar ampliaciones, siempre autorizadas y reflejadas en el correspondiente proyecto arquitectónico, que mantengan una correcta sintaxis con el edificio principal, teniendo especial preocupación por conservar el perfil del edificio y el impacto del mismo en el paisaje, entendiendo la agrupación como un valor cultural en estas arquitecturas rurales, y teniendo especial cuidado en resolver los volúmenes posteriores que entregan al territorio agrario.

- Previo dictamen de la Comisión de Patrimonio u órgano consultivo equivalente, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la intervención sobre la fachada, cubierta u otros elementos del edificio cuando, a instancia de la parte interesada, se presente un proyecto de fiel reconstrucción o remodelación, en el sentido de presentar un superior interés arquitectónico, en particular reconduciendo la composición y sus elementos de fachada a su estado original que a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma eficaz a preservar los caracteres de dicho entorno, las dificultades constructivas que presente la restauración del elemento en cuestión, su valor arquitectónico intrínseco, la posibilidad de reconstruirla y el resultado que se ha dado en intervenciones análogas. Todo ello como indican los apartados 2, 3, 4 y 5 del art. 3.68 del P.G.O.U. de Valencia.

Valencia, Mayo de 2017

M^a PILAR AGRAMUNT VERCHER

Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos

Nº de Colegiado 27445

DEPARTAMENTO TÉCNICO VPI LOGÍSTICA, S.A.

