



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA DE MOBILITAT SOSTENIBLE I ESPAI PÚBLIC

GUÍA INFORMATIVA

¿Qué necesito saber previamente para implantar una actividad?

ENERO 2020



SERVICI ACTIVITATS

Carrer Amadeu de Saboia, 10 B · 46010 · València
serviciodeactividades@valencia.es



Índice

Introducción	4
1. Necesito consultar el planeamiento	5
2. Necesito consultar limitaciones del uso	13
Consultas de ubicación	15
3. Necesito conocer las condiciones de la edificación	19
Anexo I. Dotación mínima de aparcamiento según el Plan General de Ordenación Urbana.....	23
Anexo II. Concepto y clasificación de los usos, Título VII del Plan General de Ordenación Urbana	26
Anexo III. Legislación y ordenanzas municipales.....	35
Datos de interés y de contacto.....	37



Introducción

Ante el compromiso adquirido por el Ayuntamiento de València de mejorar la calidad de los servicios que se prestan a los ciudadanos y ciudadanas, y como resultado de las acciones formativas realizadas por la Regidoria de Govern Interior, surge la elaboración de esta Guía Informativa: ¿Qué necesito saber previamente para implantar una actividad?

La implantación o apertura de cualquier actividad de carácter comercial, industrial, profesional o de servicios que vaya a desarrollarse en el término municipal de València, debe ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento, para obtener, en su caso la pertinente autorización municipal.

El Servicio de Actividades se encarga de realizar la intervención administrativa de la implantación y funcionamiento de las actividades de iniciativa privada que tengan incidencia ambiental, así como actividades recreativas, de ocio y de espectáculos públicos.

El Plan General de Ordenación Urbana de València y sus instrumentos de desarrollo, constituyen el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que delimita primariamente, las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativa a la utilización y transformación de terrenos y construcciones, según su clasificación y calificación urbanística.

Esta guía está dirigida a la ciudadanía, a las personas emprendedoras, profesionales y agentes de la edificación. Es una herramienta de información y consulta en relación a la compatibilidad urbanística e implantación de actividades.

En el primer apartado, se explica cómo acceder al “Informe de Circunstancias Urbanísticas” y consultar la regulación de los usos compatibles, según el planeamiento urbanístico, instrumento de desarrollo y dictámenes de la Comisión de Unificación de Criterios.

En el segundo apartado, se relacionan las limitaciones del uso por su incidencia ambiental, y las restricciones de emplazamiento de actividades recreativas y de espectáculos públicos que están obligadas a mantener una distancia respecto a actividades del mismo tipo.

En el tercer apartado, en cumplimiento de las ordenanzas municipales, se indican las condiciones de la edificación más relevantes, como qué altura libre debe tener el local o qué condiciones ha de cumplir una salida de humos.

Por último, en los anexos puede consultar las normas, sobre la obligación de disponer de una dotación mínima de aparcamiento, y las nomenclaturas, conceptos y clasificación de usos del Título VII del Plan General de Ordenación Urbana.



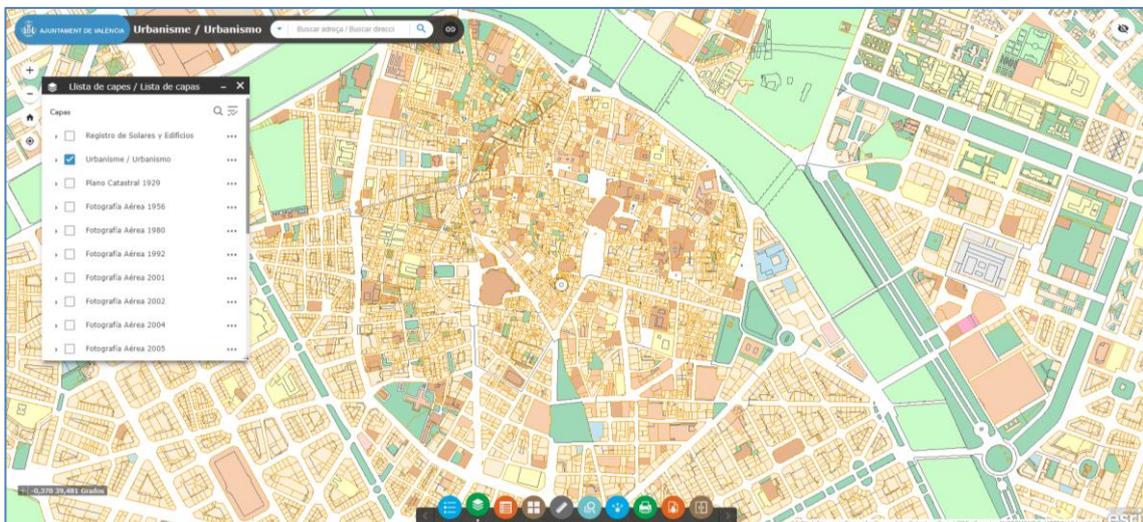
1. Necesito consultar el planeamiento

Para consultar las circunstancias urbanísticas y el planeamiento de aplicación de una parcela hay que emplear el “Mapa Interactivo de Urbanismo” disponible en el Geoportal del Ayuntamiento de València accesible en la url: <https://geoportal.valencia.es/home/>.



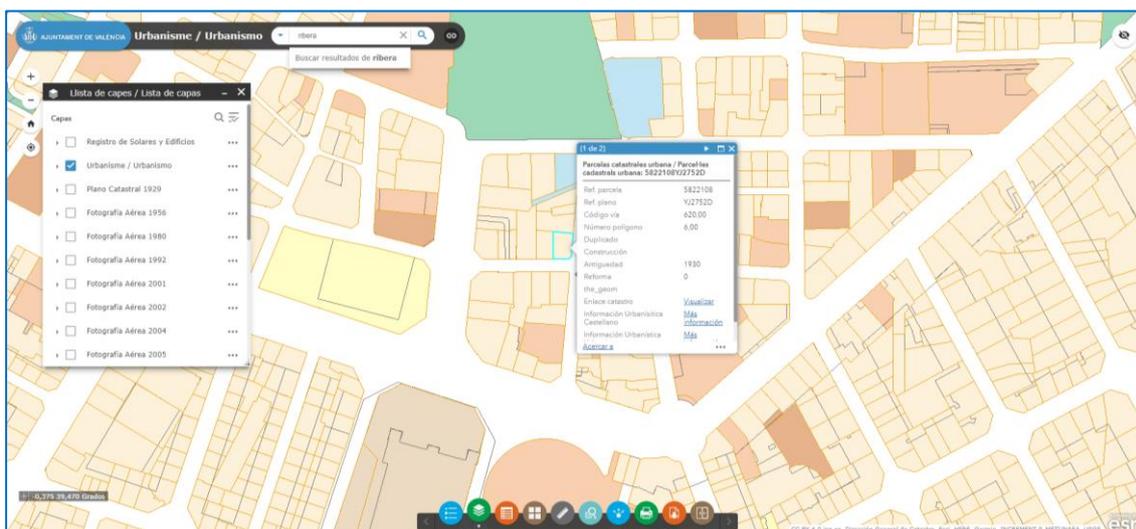
En el Mapa Interactivo de Urbanismo se puede extraer el “Informe de Circunstancias Urbanísticas” de la parcela catastral, con información del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) e instrumento de desarrollo; usos permitidos y prohibidos.

[+ info MAPA INTERACTIVO DE URBANISMO]





El acceso a esta información se realiza para una determinada ubicación indicando la calle y un número de policía, o indicando la referencia catastral de la parcela, en la casilla de “Buscar dirección”.



Al hacer clic sobre cualquier punto de la parcela se muestra un menú emergente, posteriormente se pulsa en “Más información” y se obtendrá el “Informe de Circunstancias Urbanísticas”.

Ejemplo

The form is titled 'INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS' and is issued by the 'AJUNTAMENT DE VALÈNCIA, Àrea de Desenvolupament Urbà i Vivenda, Servei de Planejament'. It includes a cartographic map on the left and a data table on the right.

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

The map shows a street grid with several parcels labeled 'PROTEGIDO3'. A specific parcel is highlighted in yellow. The map includes a scale of 1:1000 and a north arrow.

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Ref. Pol.	Ref. Zona
5822108	Y2752D	RIBERA	6

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie parcela (m²)	Superficie parcela (m²)	Superficie parcela (m²)	Superficie parcela (m²)
307.33	0	307.33	34

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:

BOE 14/11/1989 - DOGV 03/05/1993 (R11276) - PEPRU Univ.-St.Francisco: AP20/11/92, BOP 18/01/93 NN UU.

CLASIFICACIÓN:

(SU)Suelo Urbano

CALIFICACIÓN:

(I)HIP-131)C. Histórico Protegido C.V. UNIVER. SANT FRANCESC

USOS:

(R)Residencial plurifamiliar

CONDICIONES DE PARCELA:

Art. 5.7 MN UU PGDU

CONDICIONES DE VOLUMEN:

PROTEGIDO3

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:

APARCAMIENTOS: No será exigible reserva

OBSERVACIONES:

20 de septiembre de 2011



Según el “Informe de Circunstancias Urbanísticas” el acceso a la información se obtiene como sigue:

- a) Si el campo “Instrumento de Desarrollo” está vacío, la información corresponde al Plan General de Ordenación Urbana.

Ejemplo

7520604	YJ2772B	C/ ILLES CANÀRIES	36
PARTICIÓN URBANÍSTICA:			
Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²) Hoja(s) Serie C
509.96	1	1	509.96 35
INFORMACIÓN URBANÍSTICA:			
DOCUMENTO URBANÍSTICO:			
P.G.O.U. / C. Errores	Instrumento de Desarrollo		
BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993	-----		
CLASIFICACIÓN:			
Clasificación del Suelo	Sistema General		
(SU) Suelo Urbano	-----		
ZONA ESTRUCTURAL:			
Calificación Urbanística			
(ENS-1) Ensanche			
Uso Global o Dominante	Usos Permitidos y Prohibidos	Elementos Protegidos / Autorización de Cultura	
(Rpf.) Residencial plurifamiliar	Art. 6.17 Norm. Urb.	-----	
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:			
Uso Específico	Usos Permitidos y Prohibidos		
-----	-----		
CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.18 Norm. Urb.):			
Sup. Min (m²)	Fach. Min (m)	Rectángulo Inscrito (m)	Ángulo Líndes (g. sexa) Ocupación
100	8	8 x 10	80
Agregación Obligatoria			Informe Líneas
Art. 5.7 NN.UU PGOU			Ud. ejecución / Área reparto
CONDICIONES DE VOLÚMEN (Art. 6.19 Norm. Urb.):			Ud. ejecución / Área reparto

Para consultar el régimen de “Usos Permitidos y Prohibidos”, aparece el número de artículo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

No obstante, debe comprobar el listado de las modificaciones de los diversos artículos en la página web siguiente:

[\[+ info NORMAS URBANÍSTICAS PLAN GENERAL Y MODIFICACIONES\]](#)



- b) Si el campo “Instrumento de Desarrollo” figura relleno, se obtiene el “Código de Identificación” del documento (sólo los números: por ejemplo RI1276 “1276”), necesario para consultar en la web.

Ejemplo

CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS		DATOS CATASTRALES	
		Ref. Catastral	Ref. Plano
		5822108	YJ2752D
		Calle	Número
		RIBERA	6
		PARTICIÓN URBANÍSTICA:	
		Superficie gráfica (m²)	Superf. subparcela (m²)
		307.33	307.33
		INFORMACIÓN URBANÍSTICA:	
		DOCUMENTO URBANÍSTICO:	
		P.G.O.U. / C. Edific.	Instrumento de Desarrollo
		BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993	(RI1276) - PEPRI Univ.-St.Francesc. AP20/11/92. BOP 18/01/93 NN.UU.
		CLASIFICACIÓN:	
		(SU)Suelo Urbano	
		CALIFICACIÓN:	
		C/11 - 121C - Historico Protegido C.V. UNIVER -SANT FRANCESC	
		Usos Permitted and Prohibited	
		(Rpf.)Residencial plurifamiliar	
		USOS:	
		Usos Permitted and Prohibited	
		CONDICIONES DE PARCELA:	

Se introduce el código anterior en la opción “Número de Archivo” y en el apartado “Año” se activa la opción “Todos”, clic en “buscar” y se obtienen los documentos de planeamiento urbanístico que actualmente ya se encuentran escaneados (en formato pdf).

[\[+ info INSTRUMENTOS APROBADOS\]](#)

Ejemplo

AYUNTAMIENTO	TRÁMITES Y GESTIONES	WEBS MUNICIPALES	LA CIUDAD	NOTICIAS
URBANISMO Y VIVIENDA		Instrumentos aprobados		Documentación Plan General de Ordenación Urbana de Valencia
Urbanismo		Descripción: <input type="text"/>		<input type="button" value="Acceder"/>
Inicio		Núm. archivo: <input type="text" value="1276"/>		
Noticias		Año de publicación: Todos		
Campañas municipales		Tipus de tramitación: <input type="text"/>		
Tablón de Edictos		Fecha de publicaci		
Trámites		Fecha inicial (dd/mm/a): <input type="text"/>		
Impresos urbanismo		Fecha final (dd/mm/a): <input type="text"/>		
Ordenanzas		Opciones de la bús		
Información urbanística		Nº máximo de docum: <input type="text"/>		
Planes de participación pública		Buscar en: <input type="radio"/>		
Instrumentos en trámite		<input type="radio"/> a de los seleccionados <input checked="" type="radio"/> Todos a la vez		
Instrumentos aprobados		<input type="button" value="buscar"/>		
▶ Planeamiento urbanístico		1922 - 03001/2016/27 Todos ▶ IPLANTAR USO DEPORTIVO EN ZONAS VERDES.		
▶ Programas		2005 - 03001/2018/000343 - OTRO.- INCREMENTO NUMERO DE VIVIENDAS		
Gestión Urb. Reparcelación				
Obras e Infraestructuras				
Proyectos urbanos				
Novedades PAIS				
Registro de Programas y AIU				



Ejemplo

The screenshot shows the website interface with a navigation bar (AYUNTAMIENTO, TRÁMITES Y GESTIONES, WEBS MUNICIPALES, LA CIUDAD, NOTICIAS) and a search results section. The search results for 'PEPRI UNIVERSITAT SAN-FRANCESS' are displayed, including the number of files (1276), the type of processing (Todas), and the status (Aprobados). A list of documents is shown, with one document highlighted: '1276 - PEPRI UNIVERSITAT SAN-FRANCESS'. The page also features a sidebar with navigation options under 'URBANISMO Y VIVIENDA' and a 'Utilidades' section with a 'volver' link.

Las normas urbanísticas y ordenanzas se publican en el Boletín Oficial de la Provincia, donde se consulta el texto normativo sobre usos permitidos o prohibidos y condiciones de compatibilidad según la “Calificación Urbanística”.

Ejemplo

The screenshot shows the detailed information page for 'PEPRI UNIVERSITAT SAN-FRANCESS'. The page includes a sidebar with navigation options under 'URBANISMO Y VIVIENDA' and a main content area with the following details:

- Servicio:** Planeamiento
- Sección:** Administrativa
- Núm. Archivo:** 1276
- Descripción:** PEPRI UNIVERSITAT SAN-FRANCESS
- Acuerdo de aprobación definitiva:** PDF del acuerdo: 1276 [BOP 18-01-93].pdf (1.03 Kb.)
- Fecha publicación en el BOP:** 18/01/1993
- Documentación:** (1.03 Kb.)
- Documentación técnica:** PEPRI UNIVERSITAT SAN-FRANCESS
- Texto:**
 - Memoria (1.03 4744Kb.)
 - Ordenanzas (1.03 4927Kb.)
 - Ordenanzas ANEXOS I Y II (1.03 7359Kb.)

The 'Acuerdo de aprobación definitiva' document is highlighted with a red circle.



Siguiendo el ejemplo ilustrado, a continuación se accede al “Acuerdo de aprobación definitiva”, del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Sant Francesc, publicado en el BOP núm. 14, de 18 de enero de 1993.

Ejemplo

N.º 14 18-I-93	BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA DE VALÈNCIA	BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALENCIA	3
<p>Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia Servicio de Planeamiento</p> <p><i>Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre publicación de las Ordenanzas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de San Francesc.</i></p> <p style="text-align: center;">ANUNCIO</p> <p>En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, 7/85 de 2 de abril, se publican las presentes ordenanzas que fueron aprobadas definitivamente junto al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de San Francesc, por el Excelentísimo Ayuntamiento pleno en 20 de noviembre de 1992, y que se transcriben íntegramente a continuación.</p> <p>Índice:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Título preliminar. - Capítulo único.2. Título primero: El régimen general del suelo. - Capítulo primero: El P. E. P. R. I del Barrio de Universitat-Sant Francesc como ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Valencia. - Capítulo segundo: Calificación urbanística.3. Título segundo: Del desarrollo del plan especial.4. Título tercero: De la ejecución del planeamiento.5. Título cuarto: De las condiciones generales de la edificación.6. Título quinto: De las condiciones particulares de los usos y de la edificación en los distintos ámbitos de calificación urbanística. - Capítulo primero: Área de calificación urbanística CHP-131. - Capítulo segundo: Área de calificación urbanística CHP-132. - Capítulo tercero: Área de calificación urbanística CHP-133. - Capítulo cuarto: Área de calificación urbanística CHP-134. - Capítulo quinto: Área de calificación urbanística CHP-135. - Capítulo sexto: Área de calificación urbanística CHP-136. - Capítulo séptimo: Los sistemas generales. - Capítulo octavo: Los sistemas locales.7. Título sexto: De las Normas de Protección del Patrimonio Cultural.	<p>Artículo 0.2.- Objeto del plan especial.</p> <p>La finalidad del presente plan especial es proceder a la revisión del hasta ahora vigente, cumplimentando los objetivos de ordenación urbanística señalados por el Plan General para el ámbito del Barrio de Universitat-Sant Francesc. Dichos objetivos se recogen en la ficha de características CV-1 Ciutat Vella que forma parte del anexo 1 (fichas de características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.</p> <p>Las presentes Ordenanzas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barri de Universitat-Sant Francesc serán de aplicación en todo el ámbito delimitado en los planos de ordenación.</p> <p>A los efectos de precisar la delimitación del área de actuación, tal como establece el artículo 23.2 del Reglamento de Planeamiento, debe considerarse el hecho de que la finca recayente al lado exterior de la calle Xàtiva, cual es la Plaza de Toros desborda el ámbito grafado en los planos, ya que su parcela posee una considerable extensión. Se considerará que, en cuanto a objetivos y alcance del presente plan, que dicho edificio, declarado monumento histórico-artístico, obra del arquitecto Sebastián Monleón, queda incluido en el ámbito del documento, así como los espacios libres anejos.</p> <p>De acuerdo con lo establecido por el P.G.O.U., el edificio y parcela aneja de la Estación del Norte queda fuera del ámbito del presente plan.</p> <p>Artículo 0.3.-De la documentación del plan especial</p> <p>Son documentos integrantes del presente plan especial:</p> <ol style="list-style-type: none">a) Memoria informativa.b) Memoria justificativa.c) Ordenanzas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación. Normas de Protección del Patrimonio Cultural. Catálogo de Conjuntos, Edificios y Elementos Protegidos.d) Estudio económico y financiero.e) Plan de etapas.f) Planos de ordenación. <p>Título primero. Del régimen general del suelo.</p> <p>Capítulo primero. El Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Barrio de Universitat-Sant Francesc como ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Valencia.</p>		

En dicho documento, para la calificación urbanística “CHP-131- Barri Històric de Universitat - Sant Francesc”, el régimen de usos y las condiciones de compatibilidad está regulado en el “Artículo 5.2. Usos”.



Comisión de Unificación de Criterios Técnicos

La Comisión de Unificación de Criterios Técnicos fue creada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria del 30 de marzo de 2017. Entre las diversas funciones atribuidas, destaca básicamente la de emitir dictamen sobre las consultas técnicas que se le formulen y fijar criterio técnico unificado. Los dictámenes de esta Comisión son vinculantes y se publican en la web municipal de urbanismo.

[\[+ info COMISIÓN DE UNIFICACIÓN\]](#)

Destacan los siguientes dictámenes correspondientes a la compatibilidad de uso, en referencia a la implantación de actividades por ser uso distinto del residencial vivienda:

Consideración del uso terciario comercial compatible con vivienda (Tco 1) en zona industrial, en relación al art. 6.54 del Plan General de Ordenación Urbana

En zona de industrias y almacenes, y en relación con lo dispuesto en el artículo 6.54 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, se debe contemplar la posibilidad de utilización de edificios de uso exclusivo con carácter terciario, por lo que teniendo en cuenta la lógica compatibilidad entre los usos terciarios comerciales y los industriales, en estos ámbitos de zonificación industrial cabe admitir la implantación de usos terciarios compatibles con vivienda (Tco.1) en edificios de uso exclusivo con más de una planta.

- * Comisión de Unificación de Criterios Técnicos. Dictamen 5/2018 “Consideración del uso terciario comercial compatible con vivienda (Tco 1) en zona industrial”

Usos compatibles en Edificación residencial privada ER-2 en Plan Parcial PRR-1 Ademuz

El art. 5.12 de las Ordenanzas de la Homologación sectorial modificativa del Sector PRR-1 “Ademuz” debe interpretarse en el sentido de ampliar la compatibilidad de usos terciarios en la planta baja de los edificios residenciales de la zona, admitiendo todos los usos compatibles con vivienda indicados en las Normas Urbanísticas del PGOU para la tipología EDA Edificación Abierta, tanto terciarios como dotacionales (art. 6.23), evitando así restricciones de uso carentes de fundamento y considerando la relación de usos compatibles que se establece en el citado precepto como meramente ejemplificativa.

- * Comisión de Unificación de Criterios Técnicos. Dictamen 6/2018 “Usos compatibles en Edificación residencial privada ER-2 en Plan Parcial PRR-1 Ademuz”



ADVERTENCIA:

Los edificios y locales, en razón del uso y localización, dispondrán de una dotación mínima de aparcamiento conforme al Plan General.

Las nomenclaturas de los usos, Rpf, Tco,..., corresponden a los conceptos y clasificación de usos del Título Séptimo del Plan General.

Estos conceptos pueden contener condiciones para la implantación de las actividades como la superficie, ancho de calle y ubicación.

En Anexos I y II se transcribe el texto articulado del Plan General.



2. Necesito consultar limitaciones del uso

Carga térmica

No se considerarán compatibles en edificios de uso residencial aquellas actividades que tengan una carga térmica media ponderada superior a las doscientas megacalorías por metro cuadrado (200 Mcal/m²)

- * Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de València, BOP núm. 168, de 16 de julio de 2012, "Artículo 55. Carga térmica"

Limitaciones acústicas de actividades en edificios residenciales

No se permitirá la instalación de actividades en locales de edificios de uso dominante residencial o de uso mixto con uso residencial, cuando por la instalación, funcionamiento o uso de máquinas, con o sin motor, aparatos de ambientación musical o implantación de usos, se alcance un nivel de emisión sonora superior a 90 dBA.

- * Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de València, BOP núm. 168, de 16 de julio de 2012, "Artículo 57. Limitaciones acústicas de actividades en edificios residenciales"

Túneles, puentes de lavado

Los túneles y puentes de lavado se autorizarán exclusivamente en locales situados en planta baja en edificios sin viviendas o situados en patio de manzana sin edificación encima. Deberán disponer de una zona de espera, antes de la entrada en el túnel o puente de lavado, con una capacidad mínima para diez vehículos.

- * Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de València, BOP núm. 168, de 16 de julio de 2012, "Artículo 61. Túneles, puentes de lavado y estaciones de servicio"



Instalación de establecimientos públicos con limitaciones urbanísticas por sus condiciones acústicas

Las discotecas, salas de fiesta, salas de baile, locales de exhibiciones especiales y todas aquellas actividades con niveles sonoros de emisión en el interior del local de ciento cuatro decibelios A (104 dBA), no podrán ubicarse en edificios de uso dominante residencial o de uso mixto con uso residencial, ni en el interior de patios de manzana y en las zonas interbloques.

Los pubs y cafeterías con ambientación musical deberán contar con una superficie mínima accesible directamente por el público excluida zona de barra, aseos o almacén, de cincuenta metros cuadrados útiles (50 m²ut.).

- * Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de València, BOP núm. 168, de 16 de julio de 2012, "Artículo 63. Instalación de establecimientos públicos con limitaciones urbanísticas por sus condiciones acústicas"

Trasteros de alquiler en edificios residenciales

Se considerará no compatible la implantación del uso genérico de Alquiler de Trasteros en edificación residencial.

Excepcionalmente, cabría admitir trasteros ubicados en edificación residencial cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- El uso del trastero esté vinculado al uso Residencial Vivienda, uso principal de la edificación.
- Su condición como local de riesgo especial quede vinculado a Riesgo bajo según Tabla 2.1 Clasificación de los locales y zonas de riesgo especial integrados en edificios, es decir, superficie construida inferior a 100 m².

- * Comisión de Unificación de Criterios Técnicos. Dictamen 4/2018 de "Limitaciones para ubicación de trasteros de alquiler en edificios residenciales"



Consultas de ubicación

Aquellos establecimientos públicos que, de conformidad con la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica o la normativa urbanística específica, tengan restringido su emplazamiento por la obligatoriedad de mantener una determinada distancia respecto a otras actividades del mismo tipo, deberán solicitar al Ayuntamiento, con carácter previo, consulta de ubicación que posibilite su implantación.

La consulta de ubicación deberá ir acompañada de plano de emplazamiento y memoria descriptiva de la actividad.

Las consultas de ubicación emitidas por el Ayuntamiento tienen un carácter meramente informativo y no originarán derechos a favor de los solicitantes ni de terceros.

- * Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de València, BOP núm. 168, de 16 de julio de 2012, "Artículo 28. Consultas de ubicación"

Actividades con ambientación musical en el municipio de València

En zonas de uso dominante residencial y a fin de evitar efectos acumulativos, no se autorizará la implantación de actividades destinadas a discoteca, sala de fiesta, sala de baile, café – teatro, café – concierto, café – cantante, locales de exhibiciones especiales, pubs, así como bares, cafeterías, restaurantes, salones de banquetes y similares que cuenten con ambientación musical si distasen un radio inferior a 65 metros, contados desde cualquiera de sus puertas de acceso, hasta las de cualquier otra actividad de este tipo que cuente con la preceptiva licencia municipal de apertura en vigor o bien con licencia de obras para su instalación o solicitud de licencia municipal de obra o apertura en trámite, salvo que formen parte de una actividad de uso terciario hotelero (Tho.).

- * Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana València, BOE núm. 12, de 14 de enero de 1989 y Modificación BOP núm. 8, de 10 de enero de 1998, "Artículo 7.5. "in fine" Uso Terciario (T)"



Actividades recreativas y de espectáculos públicos en los barrios del Carmen, Mercat y Velluters

La limitación respecto de la implantación de actividades que disten un radio inferior a 65 metros, recogida en el artículo 7.5 "in fine" de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de València, se extenderá en el ámbito de aplicación de los planes especiales de protección y reforma interior de los barrios del Carmen, Mercat y Velluters, a excepción de la calle Guillem de Castro y avenida de l'Oest, asimismo, a las actividades de pubs, bares, cafeterías y similares (exceptuando restaurantes), aunque no cuenten con ambientación musical, conforme se contemplen dichas actividades en la normativa reguladora de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

[\[+ info PLANO PEPRI CARMEN\]](#)

[\[+ info PLANO PEPRI MERCAT\]](#)

[\[+ info PLANO PEPRI VELLUTERS\]](#)

* Código Identificación: 1561, 1578 y 1576.

Instrumento de desarrollo: Modificación Ordenanzas (Disposición Adicional) de los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Barrio del Carmen, BOP núm. 283, de 28 de noviembre de 2002; de los Barrios Velluters y Mercat, BOP núm. 112, de 13 de mayo de 2003.

AVISO: Este apartado se modificará con el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella en tramitación que incluye limitaciones a determinadas actividades como bares, restaurantes, cafeterías, establecimientos hoteleros,...

[\[+ info PEP CIUTAT VELLA\]](#)

ADVERTENCIA:

La casi totalidad del barrio del Carmen junto las zonas limítrofes de los barrios de La Seu, Velluters y Mercat están incluidas en el área declarada **Zona Acústicamente Saturada (ZAS) del Carmen** publicada en el DOCV núm. 8473, de 28 de enero de 2019.

La implantación de espectáculos públicos, actividades recreativas, actividades socioculturales y establecimientos públicos, entre otras actividades, están sometidas a las restricciones impuestas en la declaración de la ZAS.

[\[+ info DECLARACIÓN ZAS CARMEN\]](#)



Actividades recreativas y de espectáculos públicos en zona de Ensanche y Russafa

Se puede consultar las condiciones de esponjamiento para espectáculos públicos y actividades recreativas, como restaurantes, café, bar, cafeterías, cafés teatro, cafés concierto, cafés cantante, salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y salón lounge, en el siguiente enlace:

[\[+ info MODIFICACIÓN PUNTUAL Y PLANO\]](#)

NOTA: En el plano, las parcelas en color azul claro recayentes a Gran Vía no están incluidas en el ámbito del Plan Especial de Protección Ruzafa Sur- Gran Vía (PEP-2).

- * Código Identificación: 1761-A.
Instrumento de desarrollo: Modificación Puntual del Plan Especial de Protección Ruzafa Sur- Gran Vía (PEP-2), BOP núm. 292, de 9 de diciembre de 2014.



Restricciones de actividades en Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS).

Son Zonas Acústicamente Saturadas aquellas en que se producen unos elevados niveles sonoros debido a la existencia de numerosas actividades recreativas, espectáculos o establecimientos públicos, a la actividad de las personas que los utilizan, al ruido del tráfico en dichas zonas, así como a cualquier otra actividad que incida en la saturación del nivel sonoro de la zona.

[+ info ZONAS ZAS, DECLARACIÓN Y VIGENCIA]

AYUNTAMIENTO	TRÁMITES Y GESTIONES	WEBS MUNICIPALES	LA CIUDAD	NOTICIAS
MEDIO AMBIENTE Y SALUD		ZONAS ZAS		
Contaminación acústica		DECLARACIÓN		
Inicio El Servicio ▶ Actualidad ▶ Normativa acústica ▶ Contaminación atmosférica Consulta de expedientes ▶ Mapa del ruido Educación ambiental Enlaces Zonas ZAS ▶ Rincon del ciudadano ▶ Guía divulgativa		ZAS WOODY 1 Resúmen de la tramitación (pdf 54 kb) 2 Contenido de la declaración (pdf 164 kb) 3 Plano de delimitación de la ZAS (pdf 193 kb)		
		ZAS XUQUER 1 Resúmen de la tramitación (pdf 38 kb) 2 Contenido de la declaración (pdf 502 kb) 3 Plano de delimitación de la ZAS (pdf 297 kb) 4 BOP 27-5-98. Modificación de horarios (pdf 296 kb) 5 BOP 23-VII-98. Modificación horario mesas y sillas en vía pública (pdf 702 kb)		
		ZAS Juan Llorens 1 Resúmen de la tramitación (pdf 21 kb) 2 Contenido de la declaración (pdf 286 kb) 3 Plano de delimitación de la ZAS (pdf 280 kb)		
		ZAS Carmen 1 Contenido de la declaración (pdf 478 kb). 2 Información pública de la rectificación de error material del acuerdo de declaración del área urbana del barrio del Carmen como zona acústicamente saturada (ZAS) (pdf 260 kb). 3 Plano de delimitación de la ZAS (pdf 302 kb)		
Arborizate Cementerios Ciclo Integral del agua Energías Renovables y Cambio Climático				



3. Necesito conocer las condiciones de la edificación

El presente apartado informa de las condiciones de la edificación que aseguran el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas de competencia municipal. Incluye aclaraciones interpretativas a determinados artículos surgidas de la aplicación del plan.

ADVERTENCIA:

Se debe consultar la legislación sectorial de determinadas actividades industriales, hoteleras o de espectáculos públicos, que impongan condiciones técnicas más restrictivas.

En el caso de bares, restaurantes y cafeterías, disponen de un reglamento que regula condiciones técnicas específicas, como el ancho de la puerta de acceso, altura de los aseos, altura del local si el público está de pie, ...

En cuanto a las condiciones de accesibilidad y en materia de protección y prevención de incendios se estará a lo que disponga la normativa específica.

Altura libre de planta

Salvo determinación contraria en las Ordenanzas particulares, en cuanto a la normativa de ámbito municipal:

- La altura libre mínima en plantas para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros. Esta altura sólo podrá ser inferior en áreas no superiores a un 10% de cada pieza habitable a causa de elementos constructivos, sin que pueda, en ningún caso, ser inferior a 2,20 metros.
- La altura libre mínima en que no exista utilización permanente por personas y en aparcamientos, será de 2,20 metros.
- La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial,..) de 3 metros en todas las plantas. Salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 metros como mínimo.

* Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana València, BOE núm. 12, de 14 de enero de 1989 y Modificación BOP núm. 59, de 11 de marzo de 1994, "Artículo 5.42. Altura libre de planta"



Planta entreplanta (entrepiso o altillo)

Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local de la planta baja a que esté adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior.

La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2,20 metros. Para el caso de la utilización permanente por personas y disponer de piezas habitables la altura libre será 2,50 metros mínimo.

- * Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana València, BOE núm. 12, de 14 de enero de 1989, "Artículo 5.39. Planta entreplanta (entrepiso o altillo)"

Piezas habitables en plantas bajo rasante

En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables, consideradas como todas aquellas en las que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo. Salvo los supuestos de autorización determinados en edificaciones, parcelas y manzanas, cuyo uso exclusivo sea terciario con destino a establecimientos hoteleros (Tho.1), terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre) o dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec), que está sujeto a unas condiciones específicas que deben ser consultadas.

En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

- * Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana València, BOE núm. 12, de 14 de enero de 1989, "Artículo 5.45. Piezas habitables bajo rasante", "Artículo 5.67. Pieza habitable" y Disposición Adicional BOP núm. 61, de 13 de marzo de 2003

Estaciones de servicio (gasolineras)

En el interior de las estaciones de servicio se deberá prever una zona de estacionamiento con una capacidad mínima para diez vehículos turismos o su equivalencia en camiones en espera de carga.

- * Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de València, BOP núm. 168, de 16 de julio de 2012, "Artículo 61. Túneles, puentes de lavado y estaciones de servicio"



Instalaciones en la fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc...) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante, y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.

Los aparatos y equipos de aire acondicionado no podrán ubicarse sobre las fachadas exteriores de los edificios salvo las excepciones que puedan contemplarse en las normas urbanísticas.

- * Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana València, BOE núm. 12, de 14 de enero de 1989, "Artículo 5.59. Instalaciones en la fachada" y Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de València, BOP núm. 168, de 16 de julio de 2012, "Artículo 54. Equipos de aire acondicionado"

Instalaciones de aire acondicionado, ventilación o refrigeración

En edificios existentes, la instalación de máquinas condensadoras o refrigeradoras estará sujeta, respecto a su ubicación, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Queda prohibida, en cualquier caso, la instalación de las máquinas externas en los patios de luces de la edificación.

No se permitirá el vertido de aire caliente o frío procedente de equipos de aire acondicionado, refrigeración o ventilación, como ventiladores, extractores, compresores, bombas de calor y similares, cuando el flujo de aire ocasione molestias.

El vertido de aire, caliente o frío se realizará a espacios libres, nunca a patios interiores, y tampoco a patios de manzana cuando puedan producirse molestias.

- * Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica, BOP núm. 151, de 26 de junio de 2008, "Artículo 20. Consideraciones generales" y Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de València, BOP núm. 168, de 16 de julio de 2012, "Artículo 56. Instalación de equipos de climatización"



Evacuación de humos y chimeneas

Se podrá instalar la evacuación de humos por fachadas, si el punto de salida se ubica a una altura de tres metros como mínimo sobre la acera.

Otra alternativa es por cubierta, los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro (1 m) por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de diez metros (10 m).

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Es obligatorio contar con chimenea en cubierta para el vertido de humos procedentes de cocinas de bares, restaurantes, hoteles, casas de comidas para llevar y similares, al menos, en los siguientes casos:

- Si se utilizan combustibles no limpios (leña, carbón ...)
- Si la potencia de los elementos de cocina destinados a cocción de alimentos supera los cincuenta kilowatios (50 kW).
- En todos estos supuestos la altura de la chimenea deberá sobrepasar tres metros (3 m) a toda edificación situada en un círculo de radio igual o inferior a veinte metros (20 m), y cuyo centro se establece en el punto de vertido de la chimenea.

Las chimeneas destinadas a evacuar humos y gases calientes deberán separarse una distancia mínima de cinco centímetros (5 cm) de las paredes de las dependencias vecinas, o, en su caso, deberán ir provistas de aislante térmico suficiente que garantice su aislamiento térmico en relación con la pared sobre la que se apoye.

- * Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana València, BOE núm. 12, de 14 de enero de 1989, "Artículo 5.103. Evacuación de humos" y Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de València, BOP núm. 168, de 16 de julio de 2012, "Artículo 59. Condiciones generales de los vertidos de humo"



Anexo I

Dotación mínima de aparcamiento según el Plan General de Ordenación Urbana

Se transcribe parte del texto articulado de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de València, BOE núm. 12, de 14 de enero de 1989; y Modificación Puntual de varios artículos (5.133, 5.135 y 5.136) BOP núm. 280, de 25 de noviembre de 2014.

Para más información sobre dimensiones de las plazas de aparcamiento, accesos y condiciones funcionales, debe consultar la Ordenanza de Aparcamientos, BOP núm. 58, de 25 de marzo de 2019.

Artículo 5.127.- Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en los artículos 5.131 y siguientes.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
3. El Ayuntamiento admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior hasta en un 50% a la mínima establecida por estas Normas en los siguientes casos:
 - a) En parcelas, que limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 12 x 20 metros.
 - b) Cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas semisótano y primer sótano, o primero y segundo sótanos, a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

Artículo 5.130.- Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40% de la porción de parcela destinada a aquellos.
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación y, en su caso, las expresamente previstas en el artículo 5.19.



Sección Segunda: Dotación mínima de aparcamientos.

Artículo 5.131.- Dotación de aparcamientos en uso residencial.

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda en las categorías Rpf y Run, y por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 en la categoría Rcm.

Artículo 5.132.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

Artículo 5.133.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie comercial en las categorías Tco.1b, Tco.1c y Tco.2.

2. Para los comercios de la categoría Tco.3 se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

3. En las categorías Tco.1b y Tco.1c, las anteriores reservas podrán ser cumplidas con plazas específicamente reservadas en estacionamientos de uso público que dispongan de, al menos, una entrada peatonal ubicada a menos de 100 mts. de algún punto de la fachada del local.

Artículo 5.134.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos de local o fracción superior a 50, o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.



Artículo 5.135.- Dotación de aparcamientos en oficinas.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina.

Las anteriores reservas podrán ser cumplidas con plazas específicamente reservadas en estacionamientos de uso público que dispongan de, al menos, una entrada peatonal ubicada a menos de 100 mts. de algún punto de la fachada del local.

Artículo 5.136.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil.

2. En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 personas de aforo.

3. Las anteriores reservas podrán ser cumplidas con plazas específicamente reservadas en estacionamientos de uso público que dispongan de, al menos, una entrada peatonal ubicada a menos de 100 mts. de algún punto de la fachada del local.

Artículo 5.138.- Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

Disposición Transitoria Novena.

h) Aparcamientos: La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble. Excepcionalmente, sí será exigible para las actividades que se instalen en los siguientes supuestos:

- Tco.1.c: Exigiendo la reserva en un 50% por lo menos.
- Tco.2. y Tco.3.: Exigiendo la reserva en su totalidad.



Anexo II

Concepto y clasificación de los usos, Título VII del Plan General de Ordenación Urbana

Se transcribe parte del texto articulado de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de València, BOE núm. 12, de 14 de enero de 1989; y Modificación Puntual del “Artículo 7.5. “in fine” Uso Terciario (T)”, BOP núm. 8, de 10 de enero de 1998.

Estos conceptos pueden contener condiciones para la implantación de las actividades como la superficie, ancho de calle y ubicación.

TITULO SEPTIMO: CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

CAPITULO PRIMERO: Introducción.

Artículo 7.1.- Contenido.

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Título. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Títulos anteriores.

CAPITULO SEGUNDO: Clasificación de los usos.

Sección primera: Según su adecuación.

Artículo 7.2.- Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.

En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los usos se clasifican en:

- a) *Uso Global o Dominante*: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- b) *Uso Permitido o Compatible*: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.
- c) *Uso Complementario o Exigible*: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca con relación a ellos.
- d) *Uso Prohibido o Incompatible*: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.



e) *Uso Transitorio o Provisional*: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

Sección segunda: Según su naturaleza.

Artículo 7.3.- Uso público, colectivo y privado.

Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos: público, colectivo y privado.

1. *Uso Público*: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad.

2. *Uso Colectivo*: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio, o contraprestación análoga.

3. *Uso Privado*: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tiene las características de un Uso Colectivo.

Sección tercera: Según su función.

Artículo 7.4.- Uso Residencial (R).

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) *Uso Residencial Unifamiliar (Run)*: en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) *Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf)*: en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c) *Uso Residencial Comunitario (Rcm)*: edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, internos en instituciones penitenciarias, etc.



Artículo 7.5.- Uso Terciario (T).

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

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

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

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

Comprende aquellas actividades comerciales independientes no *calificadas* por el *Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas* y aquellas *calificadas* que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m² (**Tco.1a**).

- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m². Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros (**Tco.1b**).

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

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

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

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

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total construida de uso comercial superior a 12.000 m² de techo. Todo ello siempre y cuando si dichas actividades comerciales estuvieren *calificadas* por el *Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas* no tuvieren la consideración de incompatibles con el medio urbano que expresamente se recoja en las Ordenanzas



municipales específicas. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 40 metros.

2. *Uso Hotelero (Tho)*: comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera (**Tho.1**).

b) Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (**Tho.2**).

3. *Uso de Oficinas (Tof)*: locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se distinguen los siguientes:

a) Despachos profesionales domésticos (**Tof.1**): el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

b) Locales de oficina (**Tof.2**).

4. *Uso Recreativo (Tre)*: comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

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

a) Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (**Tre.1**).

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

c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (**Tre.3**).

d) Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12,50 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (**Tre.4**).

Las discotecas, salas de fiesta, salas de baile y locales de exhibiciones especiales no podrán ubicarse en edificios de uso dominante residencial o de uso mixto con uso residencial, incluso en el interior de patios de manzana limitados por edificios de uso dominante residencial o de uso mixto con uso residencial.



Los pubs y cafeterías con ambientación musical deberán contar con una superficie mínima accesible directamente por el público, excluida la zona de barra, aseos o almacén, de 50 m.2 útiles.

5. Se podrán desarrollar *Planes Especiales* de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

Sin perjuicio de ello en zonas de uso dominante residencial y a fin de evitar efectos acumulativos, no se autorizará la implantación de actividades destinadas a discotecas, salas de fiesta, salas de baile, café-teatro, café-concierto, café-cantante, locales de exhibiciones especiales, pubs, así como bares, cafeterías, restaurantes, salones de banquetes y similares, que cuenten con ambientación musical, si distan un radio inferior a 65 metros contados desde cualquiera de sus puertas de acceso hasta las de cualquier otra actividad de este tipo que cuente con la preceptiva licencia municipal de apertura en vigor, licencia de obras para su instalación o solicitud de licencia municipal de obra o apertura en trámite, salvo que formen parte de una actividad de uso terciario hotelero (T. H. O.).

Artículo 7.6.- Uso Industrial (Ind).

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

a) *Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1):*

Comprende aquellas actividades industriales no calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

b) *Uso Industrial enclavado en Zonas no Residenciales (Ind.2):*

Comprende aquellas actividades industriales calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

c) *Uso Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén (Ind.3):*

Comprende aquellas actividades industriales *calificadas* por el *Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas* que por no considerarse incompatibles con el medio urbano se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.



Artículo 7.7.- Uso Almacén (Alm).

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

a) *Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1):*

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 120 m² (Alm.1a).
- Con superficie total mayor de 120 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 8 metros (Alm.1b).
- Con superficie total mayor de 600 m² y no superior a 1.600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c).

b) *Uso Almacén enclavado en Zonas no residenciales (Alm.2):*

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas por el *Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas* que por no considerarse incompatibles con las Zonas de uso no residencial en las que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

c) *Uso Almacén limitado a zonas de uso Dominante Industrial y Almacén (Alm.3):*

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje *calificadas* por el *Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas* que por no considerarse incompatibles con el medio urbano se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.



Artículo 7.8.- Uso Dotacional (D).

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

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

1. Uso de Comunicaciones (Dcm):

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

2. Uso de Espacios libres (Del):

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

3. Uso de Equipamiento comunitario:

a) **Uso Educativo (Ded):** comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc..).

b) **Uso Deportivo (Dep):** comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c) **Uso Socio-cultural (Dsc):** comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc. Comprende, asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

d) **Uso Sanitario (Dsa):** comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

e) **Uso Asistencial (Das):** comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.



f) *Uso Administrativo (Dad)*: comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

g) *Uso de Abastecimiento (Dab)*: comprende las actividades que, constituyendo un uso público o colectivo, se realizan en mercados de abastos, mataderos y mercados de barrio destinadas a la provisión de productos de alimentación.

h) *Uso Religioso (Dre)*: comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

i) *Uso de Servicio Urbano (Dsr)*: comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, etc., los servicios de limpieza de la vía pública, etc.

j) *Uso de Cementerio (Dce)*: comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

4. *Uso de Infraestructuras (Din)*:

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial **(Din.1)**.

b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión **(Din.2)**.

c) Estaciones depuradoras de aguas residuales **(Din.3)**.

d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos **(Din.4)**.

e) Servicios centrales de telecomunicaciones **(Din.5)**.

f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes **(Din.6)**.

g) Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos **(Din.7)**.

h) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales y lechos de lagos o lagunas que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o Norma equivalente) **(Din.8)**.

5. *Uso de Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf)*:

Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal.



Artículo 7.9.- Uso de Aparcamiento (Par).

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes **(Par.1)**:

- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura **(Par.1a)**

- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos **(Par.1b)**.

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela **(Par.1c)**.

- En edificio de uso exclusivo **(Par.1d)**.

c) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías **(Par.2)**.



Anexo III

Legislación

Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberación del Comercio y de determinados Servicios.

Ley 2/2012, de 14 de junio, de Medidas Urgentes de Apoyo a la iniciativa Empresarial y los Emprendedores, Microempresas y Pequeñas y Medianas Empresas de la Comunitat Valenciana.

Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

Decreto 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.

Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.



Ordenanzas municipales

Las Ordenanzas Municipales están clasificadas por categorías y disponibles en la Web Municipal de Urbanismo y en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de València,

[\[+ info BUSCADOR ORDENANZAS MUNICIPALES\]](#)

Categoría: Urbanismo. Vivienda

Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de València, BOP núm. 168, de 16 de julio de 2012.

Categoría: Medio Ambiente

Ordenanza Municipal de Protección Contra la Contaminación Acústica del Ayuntamiento de València, BOP núm. 151, de 26 de junio de 2008.

Categoría: Movilidad

Ordenanza de Aparcamientos, BOP núm. 58, de 25 de marzo de 2019.

Categoría: Seguridad Ciudadana. Protección Civil

Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios, de 28 de septiembre, OMPI/2007, BOP núm. 267, de 9 de noviembre de 2007 (OMPI-96).



Datos de interés

Portal del Ayuntamiento de València

Desde este portal se accede a la Web Municipal de Urbanismo y Vivienda, en la cual dispone de información sobre el planeamiento, ordenanzas municipales y dictámenes de la Comisión de Unificación.

<http://www.valencia.es>

Geoportal del Ayuntamiento de València

Podrá consultar el Mapa Interactivo de Urbanismo y extraer el “Informe de Circunstancias Urbanísticas” de la parcela.

<https://geoportal.valencia.es/hom>

Sede Electrónica del Ayuntamiento de València

Realización de trámites y solicitudes por medios electrónicos, así como información sobre los procedimientos y servicios que se ofrecen a la ciudadanía

<https://sede.valencia.es/sede/>

Datos de contacto

SERVICIO DE ACTIVIDADES

Carrer Amadeu de Saboia, 10 B

46010 València

▪ Teléfono: 96.208.17.76 - 96.208.17.75 - 96.208.18.97 - 96.208.31.26

96.208.31.31- 96.208.32.30 Fax: 96.393.13.98

▪ email: serviciodeactividades@valencia.es

Para pedir CITA PREVIA con los técnicos enviar correo a la siguiente dirección: sactivid@valencia.es