



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA DE MOBILITAT SOSTENIBLE I ESPAI PÚBLIC

GUIA INFORMATIVA

Què necessite saber prèviament per a implantar una activitat?

GENER 2020



SERVICI ACTIVITATS

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



Índex

Introducció	4
1. Necessite consultar el planejament	5
2. Necessite consultar limitacions d'ús	13
Consultes d'ubicació.....	15
3. Necessite conèixer les condicions de l'edificació.....	19
 Annex I. Dotació mínima d'aparcament segons el Pla General d'Ordenació Urbana.....	 23
 Annex II. Concepte i classificació dels usos, Títol VII del Pla General d'Ordenació Urbana	 26
 Annex III. Legislació i ordenances municipals.....	 35
 Dades d'interés i de contacte	 37



Introducció

Davant el compromís adquirit per l'Ajuntament de València de millorar la qualitat dels servicis que es presten als ciutadans i les ciutadanes, i com a resultat de les accions formatives realitzades per la Regidoria de Govern Interior, sorgix l'elaboració d'esta Guia Informativa: Què necessite saber prèviament per a implantar una activitat?

La implantació o obertura de qualsevol activitat de caràcter comercial, industrial, professional o de servicis que es desenvolupe en el terme municipal de València ha de ser posada en coneixement de l'Ajuntament per a obtindre, si escau, la pertinent autorització municipal.

El Servei d'Activitats s'encarrega de realitzar la intervenció administrativa de la implantació i funcionament de les activitats d'iniciativa privada que tinguen incidència ambiental, així com activitats recreatives, d'oci i d'espectacles públics.

El Pla General d'Ordenació Urbana de València i els seus instruments de desenvolupament, constituïxen el marc bàsic regulador del planejament urbanístic que delimita primàriament les facultats que integren el contingut del dret de propietat en relació a la utilització i la transformació de terrenys i construccions, segons la seua classificació i qualificació urbanística.

Esta guia està dirigida a la ciutadania, a les persones emprenedores, professionals i agents de l'edificació. És una eina d'informació i consulta en relació a la compatibilitat urbanística i la implantació d'activitats.

En el primer apartat, s'explica com accedir a l'"Informe de Circumstàncies Urbanístiques" i com consultar la regulació dels usos compatibles, segons el planejament urbanístic, instrument de desenvolupament i dictàmens de la Comissió d'Unificació de Criteris.

En el segon apartat, es relacionen les limitacions de l'ús per la seua incidència ambiental, i les restriccions d'emplaçament d'activitats recreatives i d'espectacles públics que estan obligades a mantindre una distància respecte de les activitats del mateix tipus.

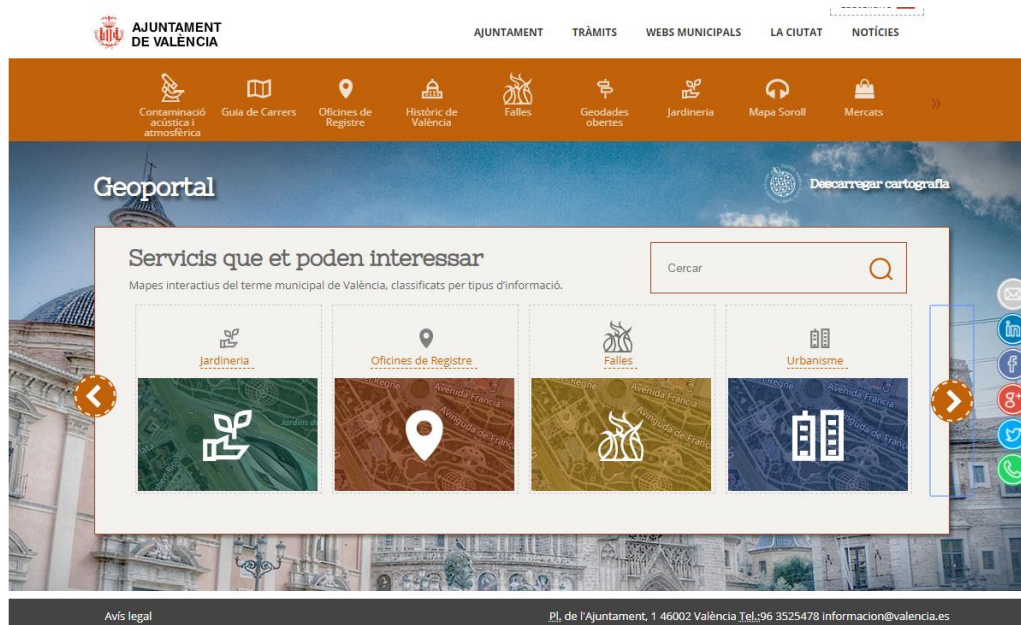
En el tercer apartat, en compliment de les ordenances municipals, s'indiquen les condicions de l'edificació més rellevants, com per exemple quina altura lliure ha de tindre el local o quines condicions ha de complir una eixida de fums.

Finalment, en els annexos es poden consultar les normes sobre l'obligació de disposar d'una dotació mínima d'aparcament, i les nomenclatures, conceptes i classificació d'usos del Títol VII del Pla General d'Ordenació Urbana.



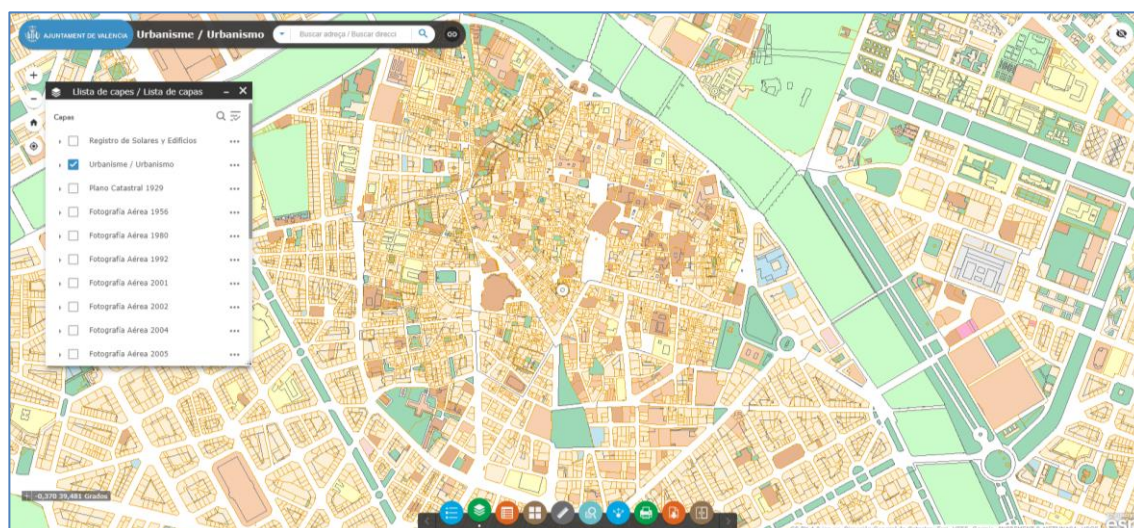
1. Necessite consultar el planejament

Per a consultar les circumstàncies urbanístiques i el planejament d'aplicació d'una parcel·la cal emprar el "Mapa Interactiu d'Urbanisme" disponible en el Geoportal de l'Ajuntament de València, accessible en la url: <https://geoportal.valencia.es/home/>.

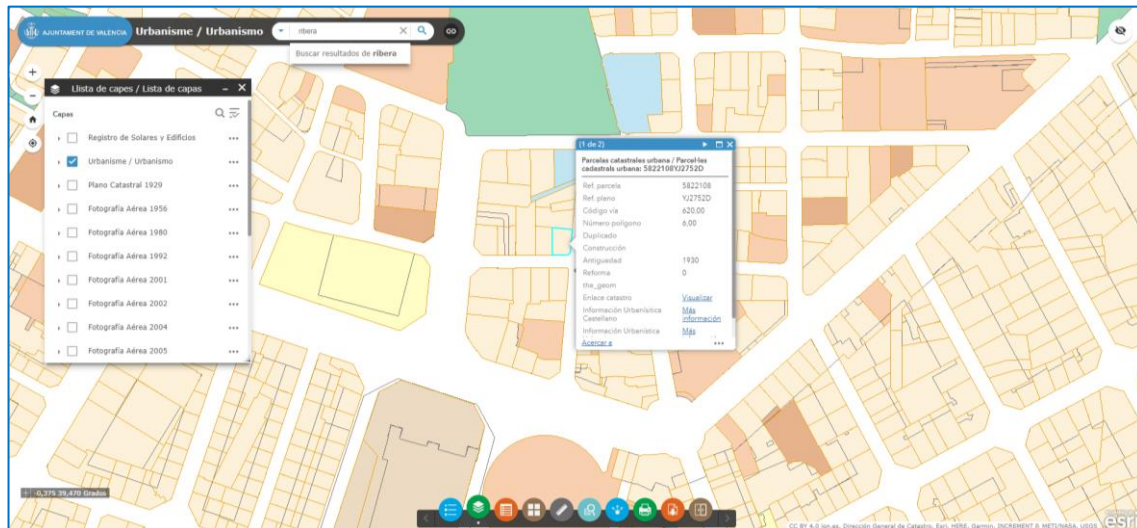


En el Mapa Interactiu d'Urbanisme pot extraure l'“Informe de Circumstàncies Urbanístiques” de la parcel·la cadastral, amb informació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) i l'instrument de desenvolupament, els usos permesos i els prohibits.

[+ info MAPA INTERACTIU D'URBANISME]



L'accés a esta informació es realitza per a una determinada ubicació, cal indicar el carrer i un número de policia, o la referència cadastral de la parcel·la en la casella de "Buscar adreça".



En clicar sobre qualsevol punt de la parcel·la es mostrarà un menú desplegable on pot prémer en “Més informació” i obtindrà l’“Informe de Circumstàncies Urbanístiques”, en format PDF.

Example



AJUNTAMENT DE VALENCIA
Àrea de Desenvolupament Urbà i Vivenda
Servei de Planejament

INFORME DE CIRCUMSTÀNCIES URBANÍSTIQUES

DADES CADASTRALS

Act. Cadastre:	Ref. Parcel·la:	Finca:	Només:
5822108	YJ2752D	RIBERA	6

INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA



PARTICIÓ URBANÍSTICA:
 Superfície gràfica (m²) Nom del parcel·la Subparcel·la Superf. subparcel·la (m²) Fulls/àr. Seta C:
 307.33 1 1 307.33 34

INFORMACIÓ URBANÍSTICA:
DOCUMENT URBANÍSTIC:
Instrument de desenvolupament:
 RDE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 (R1276) - PEPRU Univ.-St.Francisc. AP20/1/92. BOP 18/01/93 NN.UU.

CLASSIFICACIÓ:
 [SU]Suelo Urbano

QUALIFICACIÓ:
 Històric Protegida

[CHP-131/C]. Histórico Protegido C.V. UNIVER.-SANT FRANCESC
Úl. Útilitat o Destí: Útils. Permesos i Prohibits: Fonaments Protegits:

[Rrf.]Residencial plurifamiliar
USOS:
Úl. Útilitat: Útils. Permesos i Prohibits:

CONDICIONS DE PARCEL·LA:
Úl. Útilitat o Destí: Útils. Permesos i Prohibits: Assenyalat a partir d'altre: **Informe Líneas**
(Art. 5.7 NN.UU PGOU)

CONDICIONS DE VOLUM:
Úl. Útilitat o Destí: Alçada Controlada (m): Alçada Plancha Base (m): Alçada contra màxima:

PROTEGIDOS

Protegit	Sentiment	Tipus	Zona d'Edificabilitat Total (percentual)

COSQS I ELEMENTS KENTS:
APARCAMENTS: No será exigible reserva

OBSERVACIONS:

Esta informació, només utilitzada per a la parcel·la remanent, és copia fidel de la Base de Dades Cartogràfica Municipal, en la data de la seua impressió, i no té caràcter vinculant amb l'Administració. Recomiem les seues observacions i correccions.

Data Emmissió: 4 de novembre / 2019 Pàgina: 1/1



Segons l'“Informe de Circumstàncies Urbanístiques” l'accés a la informació s'obté així:

- a) Si la casella “Instrument de Desenvolupament” està buida, la informació correspon al Pla General d'Ordenació Urbana.

Exemple

DADES CADASTRALS				
Ref. Cadestral	Ref. Plànol	Caner	Número	
7421807	YJ2772A	PORT	38	

PARTICIÓ URBANÍSTICA:				
Superfície gràfica (m²)	Nombre de parts	Subparcel·la	Superf. subparcel·la (m²)	Fut(s) Sèrie C
926.16	2	1	920.3	35

INFORMACIÓ URBANÍSTICA:						
DOCUMENT URBANÍSTIC:						
P.G.O.U. / C. Enllaç	Instrument de Desenvolupament					
BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993						
CLASSIFICACIÓ:						
Classificació del Sòl	Sistema General					
(SU) Suelo Urbano						
QUALIFICACIÓ:						
Qualificació Urbanística						
(ENS-1) Ensanche						
Us Global o Dominant	Usos Permesos i Prohibits					
(Rpf.) Residencial plurifamiliar	Art. 6.17 Norm. Urb.					
USOS:						
Us Específic	Usos Permesos i Prohibits					
CONDICIONS DE PARCEL·LA (Art. 6.18 Norm. Urb.):						
Sup. Mín (m²)	Faça. Mín (m)	Perímetre Mín (m)	Angle Límits (a, sexa)	Ocupació	Agregació Obligatòria	Alineacions y prof. edif.
100.00	8.00	8 x 10	80		Art. 5.7 NN.UU PGOU	Informe Líneas
CONDICIONS DE VOLUM (Art. 6.19 Norm. Urb.):						Alt. execució / Àrea repartiment
						Consulta Específica

Per a consultar el règim d'“Usos Permesos i Prohibits”, apareix el número d'article de les Normes Urbanístiques del Pla General.

No obstant això, cal comprovar les modificacions dels diversos articles en la pàgina web següent:

[\[+ info NORMES URBANÍSTIQUES PLA GENERAL I MODIFICACIONS\]](#)



- b) Si la casella “Instrument de Desenvolupament” està omplida, s'obté el “Codi d'Identificació” del document (només els números. Per exemple: RI1276 “1276”), necessari per a consultar en la web.

Exemple

DADES CADASTRALS

Ref. Catastral	Ref. Plànol	Carrer	Número
5822108	YJ2752D	RIBERA	6

PARTICIÓ URBANÍSTICA:

Superfície gràfica (m²)	Nombre de parts	Subparcel·la	Superf. subparcel·la (m²)	Fulla(s) Sèrie C
307.33	1	1	307.33	34

INFORMACIÓ URBANÍSTICA:

DOCUMENT URBANÍSTIC:

P.G.O.U. / L.C. Enm. / Instrument de Desenvolupament

BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 / (RI1276) - PEPRI Univ.-St.Francisc. AP20/11/92. BOP 18/01/93 NN.UU.

CLASSIFICACIÓ:

Classificació del Sòl / (SU) Sòl Urbà

QUALIFICACIÓ:

Qualificació Urbanística / (CHP-131)C. Historico Protegido C.V. UNIVER.-SANT FRANCESC

USOS:

Usos Permesos i Prohibits / (Rpf.) Residencial plurifamiliar

CONDICIONS DE PARCEL·LA:

Superf. Min (m²) / Parcel·la Min (m) / Reclotament Inscrip (m) / Anella Límits (a. seval) / Ocupació / Alineacions y prof. edit. / Informes Límits

S'introdueix el codi anterior en l'opció “Número d'Arxiu” i en l'apartat “Any” s'activa l'opció “Tots”, clic a “cercar” i s'obtenen els documents de planejament urbanístic que actualment ja es troben escanejats (en format pdf).

[\[+ info INSTRUMENTS APROVATS\]](#)

Exemple

AJUNTAMENT **TRÀMITS I GESTIONS** **WEBS MUNICIPALS** **LA CIUTAT** **NOTÍCIES**

València

URBANISME I VIVENDA

- Urbanisme
- Inici
- Notícies
- Campanyes municipals
- Tauler d'Edictes
- Tràmits
- Impresos urbanisme
- Ordenances
- Informació urbanística
- Plans de participació pública
- Instruments en tràmit
- Instruments aprovats
- Planejament urbanístic
- Programes
- Gestió Urb. Reparcel·lació
- Obres i Infraestructures
- Projectes urbans
- Novetats PAIs
- Registre de Programes i AIU
- Comissió d'Unificació

Instruments aprovats

Descripció:

Núm. arxiu:

Any de publicació: **Tots** ▼

Tipus de tramitació:

Data de publicació:

Data inicial (dd/mm):

Data final (dd/mm/a):

Opcions de la bú:

Nº màxim de docum:

Cercar en:

▪ Any: 2019

▪ Aprovats

1922 - 03001/2016/4 - IMPLANTAR ÚS ESPORTIU EN ZONES VERDES.

2005 - 03001/2018/000343 - OTRO.- INCREMENT NOMBRE D'HABITATGES PLA PARCIAL "FONT SAN LLUÍS"

Documentació Pla General d'Ordenació Urbana de València

- Accedir

INFORMACIÓ 010 ATENCIÓ CIUTADANA

cercar



Exemple

The screenshot shows the València municipal website. The top navigation bar includes 'AJUNTAMENT', 'TRÀMITS I GESTIONS', 'WEBS MUNICIPALS', 'LA CIUTAT', and 'NOTÍCIES'. The main header features the València logo and a banner image. The left sidebar lists various urban planning and housing services under 'URBANISME I VIVENDA'. The main content area displays search results for 'PEPRI UNIVERSITAT SAN-FRANCESC', showing the number of documents (1276) and a list of documents. A 'Utilitats' section with a 'tomar' link is also visible.

Les normes urbanístiques i ordenances es publiquen en el *Butlletí Oficial de la Província*, on es consulta el text normatiu sobre usos permesos o prohibits i condicions de compatibilitat segons la “Qualificació Urbanística” de la parcel·la.

Exemple

The screenshot shows the València municipal website with detailed information for 'PEPRI UNIVERSITAT SAN-FRANCESC'. The left sidebar lists various urban planning and housing services under 'URBANISME I VIVENDA'. The main content area displays the following information:

- Servici:** Planejament
- Secció:** Administrativa
- Núm. Arxiu:** 1276
- Descripció:** PEPRI UNIVERSITAT SAN-FRANCESC
- Acord d'aprobació definitiva :** PDF del acuerdo: 1276 [BOP 18-01-93].pdf (1276 Kb.)
- Fecha publicación en el BOP:** 18/01/1993
- Documentación:** PDF (1276 Kb.)
- Documentació tècnica:** PEPRI UNIVERSITAT SAN-FRANCESC
- Texto:** Memoria (1276 Kb.), Ordenanzas (1276 Kb.), Ordenanzas ANEXOS I Y II (1276 Kb.)

The 'Acord d'aprobació definitiva' section is highlighted with a red circle. The bottom of the page shows the 'AUMSA' logo.



Seguint l'exemple il·lustrat, a continuació s'accedix a l'“Acord d'aprovació definitiva”, del Pla Especial de Protecció i Reforma Interior del Barri de Sant Francesc, publicat en el BOP núm. 14, de 18 de gener de 1993.

Exemple

N.º 14

18-I-93

**BUTLLETÍ OFICIAL
DE LA PROVINCIA DE VALÈNCIA**

**BOLETÍN OFICIAL
DE LA PROVINCIA DE VALENCIA**

3

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Servicio de Planeamiento**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
sobre publicación de las Ordenanzas del Plan Especial
de Protección y Reforma Interior del Barrio de San
Francesc.*

ANUNCIO

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.

Índice:

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.

Artículo 0.2.- Objeto del plan especial.

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.

Las presentes Ordenanzas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Universitat-Sant Francesc serán de aplicación en todo el ámbito delimitado en los planos de ordenación.

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 grafiado 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.

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.

Artículo 0.3.-De la documentación del plan especial

Son documentos integrantes del presente plan especial:

- 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.

Título primero. Del régimen general del suelo.

Capítulo primero. El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Universitat-Sant Francesc como ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Valencia.

En este document, per a la qualificació urbanística “CHP-131- Barri Històric d'Universitat - Sant Francesc, el règim d'usos i les condicions de comptabilitat està regulat en l'“Article 5.2 Usos”.



Comissió d'Unificació de Criteris Tècnics

La Comissió d'Unificació de Criteris Tècnics va ser creada per acord del Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària de 30 de març de 2017. Entre les diverses funcions atribuïdes destaca bàsicament emetre dictamen sobre les consultes tècniques que se li formulen i fixar criteri tècnic unificat. Els dictàmens d'esta Comissió són vinculants i es publiquen en la web municipal d'urbanisme.

[\[+ info COMISSIÓ D'UNIFICACIÓ\]](#)

Destaquen els dictàmens següents, corresponents a la compatibilitat d'ús, en referència a la implantació d'activitats per ser ús diferent del residencial habitatge:

Consideració de l'ús terciari comercial compatible amb habitatge (Tco 1) en zona industrial, en relació a l'art. 6.54 del Pla General d'Ordenació Urbana

En zones d'indústries i magatzems, i en relació amb el que es disposa en l'article 6.54 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana, cal contemplar la possibilitat d'utilització d'edificis d'ús exclusiu amb caràcter terciari, per la qual cosa tenint en compte la lògica compatibilitat entre els usos terciaris comercials i els industrials, en estos àmbits de zonificació industrial cal admetre la implantació d'usos terciaris compatibles amb habitatge (Tco.1) en edificis d'ús exclusiu amb més d'una planta.

- * Comissió d'Unificació de Criteris Tècnics. Dictamen 5/2018 "Consideració de l'ús terciari comercial compatible amb habitatge (Tco 1) en zona industrial"

Usos compatibles en Edificació residencial privada ER-2 en Pla Parcial PRR-1 Ademús

L'article 5.12 de les Ordenances de l'Homologació sectorial modificativa del Sector PRR-1 "Ademús" ha d'interpretar-se en el sentit d'ampliar la compatibilitat d'usos terciaris en la planta baixa dels edificis residencials de la zona, admetent tots els usos compatibles amb habitatge indicats en les Normes Urbanístiques del PGOU per a la tipologia EDA Edificació Oberta, tant terciaris com dotacionals (art. 6.23), evitant així restriccions d'usos fretuosos de fonament i considerant la relació d'usos compatibles que s'establix en el citat precepte com merament exemplificativa.

- * Comissió d'Unificació de Criteris Tècnics. Dictamen 6/2018 "Usos compatibles en Edificació residencial privada ER-2 en Pla Parcial PRR-1 Ademús"



ADVERTÈNCIA:

Els edificis i locals, per raó de l'ús i la localització, disposaran d'una dotació mínima d'aparcament conforme al Pla General.

Les nomenclatures dels usos, Rpf, Tco..., corresponen als conceptes i classificació d'usos del Títol Seté del Pla General.

Estos conceptes poden contindre condicions per a la implantació de les activitats com la superfície, la grandària del carrer i la ubicació.

En Annexos I i II es transcriu el text articulat del Pla General.



2. Necessite consultar limitacions d'ús

Càrrega tèrmica

No es consideraran compatibles en edificis d'ús residencial aquelles activitats que tinguen una càrrega tèrmica mitjana ponderada superior a les dos-centes mega calories per metre quadrat (200 Mcal/m²).

- * Ordenança Reguladora d'Obres d'Edificació i Activitats de l'Ajuntament de València, BOP núm. 168, de 16 de juliol de 2012, "Article 55. Càrrega tèrmica"

Limitacions acústiques d'activitats en edificis residencials

No es permetrà la instal·lació d'activitats en locals d'edificis d'ús dominant residencial o d'ús mixt amb ús residencial quan, per la instal·lació, funcionament o l'ús de màquines amb motor o sense, aparells d'ambientació musical o implantació d'usos, s'arribe a un nivell d'emissió sonora superior a 90 dBA.

- * Ordenança Reguladora d'Obres d'Edificació i Activitats de l'Ajuntament de València, BOP núm. 168, de 16 de juliol de 2012, "Article 57. Limitacions acústiques d'activitats en edificis residencials"

Túnels, ponts de llavat

Els túnels i ponts de llavat s'autoritzaran exclusivament en locals situats en planta baixa en edificis sense vivendes o situats en patis d'una illa de cases sense edificacions damunt. Hauran de disposar d'una zona d'espera, abans de l'entrada al túnel o al pont de llavat, amb una capacitat mínima per a deu vehicles.

- * Ordenança Reguladora d'Obres d'Edificació i Activitats de l'Ajuntament de València, BOP núm. 168, de 16 de juliol de 2012, "Article 61. Túnels, ponts de llavat i estacions de servici"



Instal·lació d'establiments públics amb limitacions urbanístiques per les seues condicions acústiques

Les discoteques, sales de festa, sales de ball, locals d'exhibicions especials i totes aquelles activitats amb nivells sonors d'emissió a l'interior del local de cent quatre decibels A (104 dBA), no es podran ubicar en edificis d'ús dominant residencial o d'ús mixt amb ús residencial, ni a l'interior dels patis d'una illa de cases, ni a les zones d'interblocs.

Els pubs i cafeteries amb ambientació musical hauran de comptar amb una superfície mínima accessible per al públic directament, exclosa zona de barra, lavabos o magatzem, de cinquanta metres quadrats útils (50 m² útils)

- * Ordenança Reguladora d'Obres d'Edificació i Activitats de l'Ajuntament de València, BOP núm. 168, de 16 de juliol de 2012, "Article 63. Instal·lació d'establiments públics amb limitacions urbanístiques per les seues condicions acústiques"

Trasters de lloguer en edificis residencials

Es considerarà no compatible la implantació de l'ús genèric de Lloguer de Trasters en edificació residencial.

Excepcionalment, caldria admetre trasters situats en edificació residencial quan es complisquen les condicions següents:

- que l'ús del traster estiga vinculat a l'ús Residencial Habitatge, ús principal de l'edificació.
- La seua condició com a local de risc especial estiga vinculada a la de risc baix segons Taula 2.1 Classificació dels locals i zones de risc especial integrats en edificis, és a dir, superfície construïda inferior a 100 m².

- * Comissió d'Unificació de Criteris Tècnics. Dictamen 4/2018 de "Limitacions per a ubicació de trasters de lloguer en edificis residencials"



Consultes d'ubicació

Aquells establiments públics que, de conformitat amb l'Ordenança de Protecció contra la Contaminació Acústica o la normativa urbanística específica, tinguen restringit el seu emplaçament per l'obligatorietat de mantindre una determinada distància respecte d'altres activitats del mateix tipus, hauran de sol·licitar a l'Ajuntament, amb caràcter previ, la consulta d'ubicació que possibilita la seua implantació.

La consulta d'ubicació haurà d'anar acompanyada pel plànol d'emplaçament i per la memòria descriptiva de l'activitat.

Les consultes d'ubicació emeses per l'Ajuntament tenen un caràcter merament informatiu i no originaran drets a favor dels sol·licitants ni de tercers.

- * Ordenança Reguladora d'Obres d'Edificació i Activitats de l'Ajuntament de València, BOP núm. 168, de 16 de juliol de 2012, "Article 28. Consultes d'ubicació"

Activitats amb ambientació musical en el municipi de València

En zones d'ús dominant residencial i a fi d'evitar efectes acumulatius, no s'autoritzarà la implantació d'activitats destinades a discoteca, sala de festa, sala de ball, café – teatre, café – concert, café – cantant, locals d'exhibicions especials, pubs, així com bars, cafeteries, restaurants, salons de banquets i similars que compten amb ambientació musical si distaren un radi inferior a 65 metres, comptats des de qualsevol de les seues portes d'accés, fins a les de qualsevol altra activitat d'est tipus que compte amb la preceptiva llicència municipal d'obertura en vigor o bé amb llicència d'obres per a la seua instal·lació o sol·licitud de llicència municipal d'obra o obertura en tràmit, llevat que formen part d'una activitat d'ús terciari hotel·ler (Tho.).

- * Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana València, BOE núm. 12, de 14 gener de 1989 i Modificació BOP núm. 8, de 10 de gener de 1998, "Article 7.5. "in fine" Ús Terciari (T)"



Activitats recreatives i d'espectacles públics en els barris del Carme, Mercat i Velluters

La limitació respecte de la implantació d'activitats que disten un radi inferior a 65 metres, recollida en l'article 7.5 "in fine" de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de València, s'estendrà en l'àmbit d'aplicació dels plans especials de protecció i reforma interior dels barris del Carme, Mercat i Velluters, a excepció del carrer Guillem de Castro i avinguda de l'Oest, així mateix, a les activitats de pubs, bars, cafeteries i similars (exceptuant restaurants), encara que no compten amb ambientació musical, conforme es contemplen estes activitats en la normativa reguladora d'espectacles, establiments públics i activitats recreatives.

[\[+ info PLÀNOL PEPRI CARMEN\]](#)

[\[+ info PLÀNOL PEPRI MERCAT\]](#)

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

- * Codi Identificació: 1561, 1578 i 1576.
Instrument de Desenvolupament: Modificació Ordenances (Disposició Adicional) del Pla Especial de Protecció i Reforma Interior (PEPRI) del Barri del Carmen, BOP núm. 283, de 28 de novembre de 2002; dels Barris Velluters i Mercat, BOP núm. 112, de 13 de maig de 2003.

AVÍS: Este apartat es modificarà amb el Pla Especial de Protecció de Ciutat Vella en tramitació que inclou limitacions en determinades activitats com bars, restaurants, cafeteries, establiments hotelers...

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

ADVERTÈNCIA:

La quasi totalitat del barri del Carme i les zones limítrofes dels barris de la Seu, Velluters i Mercat estan incloses en l'àrea declarada Zona Acústicament Saturada (ZAS) del Carme publicada en el DOCV núm. 8473, de 28 de gener de 2019.

La implantació d'espectacles públics, activitats recreatives, activitats socioculturals i establiments públics, entre altres activitats, estan sotmeses a les restriccions imposades en la declaració del ZAS.

[\[+ info DECLARACIÓ ZAS CARMEN\]](#)



Activitats recreatives i d'espectacles públics en zona d'Eixample i Russafa

Per a consultar les condicions d'implantació d'espectacles públics i activitats recreatives, com a restaurants, café, bar, cafeteries, cafés-teatre, cafés-concert, cafés-cantant, sales de festa, discoteques, sales de ball, pubs i saló lounge, en l'enllaç següent:

[\[+ info MODIFICACIÓ PUNTUAL I PLÀNOL\]](#)

NOTA: En el plànol, les parcel·les en color blau clar que donen a Gran Via no estan incloses en l'àmbit del Pla Especial de Protecció Russafa Sud - Gran Vía (PEP-2).

* Codi d'Identificació: 1761-A.

Instrument de desenvolupament: Modificació Puntual del Pla Especial de Protecció Russafa Sud - Gran Vía (PEP-2), BOP núm. 292, de 9 de desembre de 2014.



Restriccions d'activitats en Zones Acústicament Saturades (ZAS).

Són Zones Acústicament Saturades aquelles en què es produïxen uns elevats nivells sonors a causa de l'existència de nombroses activitats recreatives, espectacles o establiments públics, a l'activitat de les persones que els utilitzen, al soroll del trànsit en les dites zones, així com a qualsevol altra activitat que incidisca en la saturació del nivell sonor de la zona.

[\[+ info ZONES ZAS, DECLARACIÓ I VIGÈNCIA\]](#)

AJUNTAMENT	TRÀMITS I GESTIONS	WEBS MUNICIPALS	LA CIUTAT	NOTÍCIES
				
MEDI AMBIENT I SALUT	ZONES ZAS			
Contaminació acústica	DECLARACIÓ			
Inici	ZAS WOODY			
El Servei	1 Resum de la tramitació (pdf 54 kb)			
▶ Actualitat	2 Contingut de la declaració (pdf 164 kb)			
▶ Normativa acústica	3 Pla de delimitació de la ZAS (pdf 193 kb)			
▶ Contaminació atmosfèrica	ZAS XUQUER			
Consulta d'expedients	1 Resum de la tramitació (pdf 38 kb)			
▶ Mapa del soroll	2 Contingut de la declaració (pdf 502 kb)			
Educació ambiental	3 Pla de delimitació de la ZAS (pdf 297 kb)			
Enllaços	4 BOP 27-5-98. Modificació horaris (pdf 296 kb)			
Zones ZAS	5 BOP 23-VII-98. Modificació horari taules i cadires en via pública (pdf 702 kb)			
▶ Racó del ciutadà	ZAS Juan Llorens			
▶ Guia divulgativa	1 Resum de la tramitació (pdf 21 kb)			
Arboriza't	2 Contingut de la declaració (pdf 286 kb)			
Cementiris	3 Pla de delimitació de la ZAS (pdf 280 kb)			
Cicle Integral de l'Aigua	ZAS Carmen			
Energies Renovables i Canvi Climàtic	1 Contingut de la Declaració (pdf 478 kb).			
	2 Informació pública de la rectificació d'error material de l'acord de declaració de l'àrea urbana del barri del Carme com a zona acústicament saturada (ZAS) (pdf 260 kb).			
	3 Pla de delimitació de la ZAS (pdf 302 kb)			



3. Necessite conèixer les condicions de l'edificació

Este apartat informa de les condicions de l'edificació que asseguren el compliment de la normativa urbanística i ordenances de competència municipal. Inclou aclariments interpretatius a determinats articles sorgits de l'aplicació del pla.

ADVERTÈNCIA:

S'ha de consultar la legislació sectorial de determinades activitats industrials, hoteleres o d'espectacles públics, que imposen condicions tècniques més restrictives.

En el cas de bars, restaurants i cafeteries, disposen d'un reglament que regula condicions tècniques específiques, com l'ample de la porta d'accés, altura de les condícies, altura del local si el públic està dempeus, ...

En relació a les condicions d'accessibilitat i en matèria de protecció i prevenció d'incendis s'estarà al que dispose la normativa específica.

Altura lliure de planta

Excepte determinació contrària en les Ordenances particulars, en relació a la normativa d'àmbit municipal:

- L'altura lliure mínima en plantes per a locals en què existisca utilització permanent per persones, serà de 2,50 metres. Esta altura només podrà ser inferior en àrees no superiors a un 10% de cada peça habitable a causa d'elements constructius, sense que puga, en cap cas, ser inferior a 2,20 metres.
- L'altura lliure mínima en què no existisca utilització permanent per persones i en aparcaments, serà de 2,20 metres.
- La distància mínima de sòl a sostre serà, en edificis d'ús dominant no residencial (terciari, industrial,..) de 3 metres en totes les plantes. Excepte les destinades a aparcaments l'altura lliure dels quals podrà ser de 2,20 metres com a mínim.

- * Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana València, BOE núm. 12, de 14 de gener de 1989 i Modificació BOP núm. 59, d'11 de març de 1994, "Article 5.42 Altura lliure de planta"



Planta entreplanta (entrepis o altell)

S'entén per entreplanta aquella planta que, íntegrament, té el forjat de sòl en una posició intermèdia entre els plans de paviment i sostre d'una planta baixa. S'admet la construcció d'entreplanta sempre que la seua superfície útil no excedisca el 25% de la superfície útil del local de la planta baixa de la qual estiga adscrita, i quede retirada 3 metres com a mínim de la façana exterior.

L'altura lliure de planta per damunt i per davall del forjat de sòl de l'entreplanta no serà inferior a 2,20 metres. Per al cas de la utilització permanent per persones i disposar de peces habitables l'altura lliure serà 2,50 metres mínim.

- * Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana València, BOE núm. 12, de 14 de gener de 1989, "Article 5.39 Planta entreplanta (entrepis o altell)"

Peces habitables en plantes sota rasant

En plantes de soterrani no podran instal·lar-se peces habitables, considerades com totes aquelles en què es desenvolupen activitats d'estada, repòs o treball. Excepte els supòsits d'autorització determinats en edificacions, parcel·les i illes, l'ús exclusiu de les quals siga terciari amb destinació a establiments hotelers (Tho.1), terciari amb destinació a instal·lacions recreatives (Tre) o dotacional amb destinació a equipaments comunitaris (Dec), que està subjecte a condicions específiques que cal consultar.

En planta semisotterrani es prohibix la ubicació de peces habitables destinades a usos residencials.

- * Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana València, BOE núm. 12, de 14 de gener de 1989, "Article 5.45 Peces habitables sota rasant", "Artículo 5.67. Peça habitable" i Disposició Adicional BOP núm. 61, de 13 de març de 2003

Estacions de servici (gasolineres)

A l'interior de les estacions de servici caldrà preveure una zona d'estacionament amb una capacitat mínima per a deu vehicles turismes o la seua equivalència en camions en espera de càrrega.

- * Ordenança Reguladora d'Obres d'Edificació i Activitats de l'Ajuntament de València, BOP núm. 168, de 16 de juliol de 2012, "Article 61. Túnels, ponts de llavat i estacions de servici"



Instal·lacions en la façana

Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors podrà sobreir més de 40 cm. del pla de façana, ni perjudicar l'estètica d'esta.

Els equips de condicionament o extracció d'aire no podran tindre eixida a la façana a menys de 3 metres sobre el nivell de la vorera, ni produiran goteig sobre la via pública.

No s'admetran instal·lacions vistes muntades en façana, ni aeris entre edificacions. En aquells casos en els quals siga ineludible la instal·lació muntada en façana, es preveuran les solucions de disseny (ranures, conductes, etc...) necessàries, no lesives a l'estètica urbana, tendents a la convenient ocultació d'estos. No obstant això, i en funció d'insalvables dificultats tècniques podran regular-se algunes excepcions mitjançant Ordenances municipals específiques.

Els equips d'aire condicionat no es podran ubicar sobre les façanes exteriors dels edificis, llevat d'aquells casos en què es puguen contemplar en les normes urbanístiques.

- * Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana València, BOE núm. 12, de 14 de gener de 1989, "Article 5.59 Instal·lacions en la façana" i Ordenança Reguladora d'Obres d'Edificació i Activitats de l'Ajuntament de València, BOP núm. 168, de 16 de juliol de 2012, "Article 54. Equips d'aire condicionat"

Instal·lacions d'aire condicionat, ventilació o refrigeració

En edificis existents, la instal·lació de màquines condensadores o refrigeradores estarà subjecta, respecte a la seua ubicació, al que es disposa en les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana vigent.

Està prohibit, en qualsevol cas, la instal·lació de les màquines externes en els celoberts de l'edificació.

No es permetrà l'abocament d'aire calent o fred procedent d'equips d'aire condicionat, refrigeració o ventilació, com a ventiladors, extractors, compressors, bombes de calor i semblants, quan el flux d'aire ocasione molèsties.

L'abocament d'aire, calent o fred, es realitzarà en espais lliures, mai en patis interiors, i tampoc en patis d'illa de cases quan es puguen produir molèsties.

- * Ordenança Municipal de Protecció contra la Contaminació Acústica, BOP núm. 151, de 26 de juny de 2008, "Article 20. Consideracions generals" i Ordenança Reguladora d'Obres d'Edificació i Activitats de l'Ajuntament de València, BOP núm. 168, de 16 de juliol de 2012, "Article 56. Instal·lació d'equip de climatització".



Abocament de fums i fumerals

Es podrà instal·lar l'evacuació de fums per façanes, si el punt d'eixida se situa a una altura de tres metres com a mínim sobre la vorera.

Una altra alternativa és per coberta, els conductes no recorreran visibles per les façanes exteriors i les boques dels fumerals estaran situades almenys a un metre (1 m) per damunt dels careners de les teulades, murs o qualsevol altre obstacle o estructura, distant menys de deu metres (10 m).

És preceptiu l'ús de filtres depuradors en les eixides de fums de fumerals industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i eixides de fums i bafs de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries.

L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estime pertinents quan, previ informe tècnic, s'acredite que una eixida de fums causa perjudicis al veïnat.

És obligatori comptar amb fumeral en coberta per a l'abocament de fums procedents de cuines de bars, restaurants, hotels, cases de menjars per a portar i semblants, almenys, en els casos següents:

- si s'utilitzen combustibles no nets (llenya, carbó...).
- Si la potència dels elements de cuina destinats a cocció d'aliments supera els cinquanta quilovats (50 kW).
- En tots estos casos l'altura del fumeral haurà de sobrepassar tres metres (3 m) a tota edificació situada en un cercle de ràdio igual o inferior a vint metres (20 m), i el centre del qual s'establirà en el punt d'abocament del fumeral.

Els fumerals destinats a abocar fums i gasos calents s'hauran de separar una distància mínima de cinc centímetres (5 cm) de les parets de les dependències veïnes o, si és el cas, hauran d'anar proveïdes d'aïllant tèrmic suficient que garantisca el seu aïllament tèrmic en relació amb la paret sobre la qual es recolze.

- * Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana València, BOE núm. 12, de 14 de gener de 1989, "Article 5.103. Abocaments de fum" i Ordenança Reguladora d'Obres d'Edificació i Activitats de l'Ajuntament de València, BOP núm. 168, de 16 de juliol de 2012, "Article 59. Condicions generals dels abocaments de fum"



Annex I

Dotació mínima d'aparcament segons el Pla General d'Ordenació Urbana

Es transcriu part del text articulat de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de València, BOE núm. 12, de 14 de gener de 1989; i Modificació Puntual de diversos articles (5.133, 5.135 i 5.136) BOP núm. 280, de 25 de novembre de 2014.

Per a més informació sobre dimensions de les places d'aparcament, accessos i condicions funcionals, ha de consultar l'Ordenança d'Aparcaments, BOP núm. 58, de 25 de març de 2019.

Article 5.127.- Dotació d'aparcament.

1. Tots els edificis i locals en els quals així ho tinguen previst estes Normes en raó del seu ús i de la seua localització, disposaran de l'espai que en elles s'establix per a l'aparcament dels vehicles dels seus usuaris. La dotació de places d'aparcament s'assenyala en els articles 5.131 i següents.
2. La provisió de places d'aparcament és independent de l'existència de garatges privats comercials i d'estacionaments públics.
3. L'Ajuntament admetrà una dotació de places d'aparcament inferior fins a un 50% a la mínima establida per estes Normes en els casos següents:
 - a) En parcel·les, que limitant en totes dues bogues laterals amb edificacions que no es troben en fora d'ordenació substantiu, tinguen una forma tal que no admeta la inscripció d'un rectangle de 12 x 20 metres.
 - b) Quan destinades íntegrament, excepte escales, ascensors i instal·lacions indispensables, les plantes semisoterrani i primer soterrani, o primer i segon soterranis, a aparcaments, la reserva així efectuada no puga aconseguir la dotació mínima.

Article 5.130.- Aparcament en els espais lliures.

1. No podrà utilitzar-se com a aparcament a l'aire lliure sobre el sòl dels espais lliures privats de parcel·la o de patis d'illa, més superfície que la corresponent al 40% de la porció de parcel·la destinada a aquells.
2. En els espais lliures que es destinen a aparcaments de superfície es procurarà que este ús siga compatible amb l'arbratge, no autoritzant-se més obres o instal·lacions que les de pavimentació i, si escau, les expressament previstes en l'article 5.19.



Secció Segona: Dotació mínima d'aparcaments.

Article 5.131.- Dotació d'aparcaments en ús residencial.

Es disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament d'automòbil per cada habitatge en les categories Rpf i Run, i per cada 100 metres quadrats útils o fracció superior a 50 en la categoria Rcm.

Article 5.132.- Dotació d'aparcaments en ús industrial o de magatzem.

1. Es disposarà, com a mínim, una plaça d'aparcament d'automòbil per cada 100 metres quadrats o fracció superior a 50 metres quadrats de superfície destinada a l'activitat productiva o a magatzem.
2. Els tallers de reparació d'automòbils disposaran d'una plaça d'aparcament d'automòbil per cada 30 metres quadrats o fracció superior a 15 metres quadrats de superfície útil de taller, amb un mínim absolut de 3 places d'aparcament.

Article 5.133.- Dotació d'aparcaments en usos comercials.

1. Es disposarà, com a mínim, una plaça d'aparcament d'automòbil per cada 100 metres quadrats o fracció superior a 50 metres quadrats de superfície comercial en les categories Tco.1b, Tco.1c i Tco.2.
2. Per als comerços de la categoria Tco.3 es disposarà, com a mínim, una plaça d'aparcament d'automòbil per cada 50 metres quadrats de superfície comercial no alimentària i per cada 25 metres quadrats de superfície comercial alimentària.
3. En les categories Tco.1b i Tco.1c, les anteriors reserves podran ser complides amb places específicament reservades en estacionaments d'ús públic que disposen d'almenys una entrada per als vianants situada a menys de 100 mts d'algun punt de la façana del local.

Article 5.134.- Dotació d'aparcaments en usos hotelers.

Es disposarà, com a mínim, una plaça d'aparcament per a automòbil per cada 100 metres quadrats construïts de local o fracció superior a 50, o per cada 3 habitacions si resultara número major. Se subjectaran en tot cas a la legislació específica en la matèria.



Article 5.135.- Dotació d'aparcaments en oficines.

Es disposarà, com a mínim, una plaça d'aparcament per automòbil per cada 100 metres quadrats o fracció superior a 50 metres quadrats de superfície construïda d'oficina.

Les anteriors reserves podran ser complides amb places específicament reservades en estacionaments d'ús públic que disposen d'almenys una entrada per als vianants situada a menys de 100 mts d'algun punt de la façana del local.

Article 5.136.- Dotació d'aparcaments en usos recreatius.

1. Es disposarà, com a mínim, una plaça d'aparcament per automòbil per cada 100 metres quadrats o fracció superior a 50 metres quadrats de superfície útil.

2. En la categoria Tre.4 es disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament per automòbil per cada 25 persones d'aforament.

3. Les anteriors reserves podran ser complides amb places específicament reservades en estacionaments d'ús públic que disposen d'almenys una entrada per als vianants situada a menys de 100 mts d'algun punt de la façana del local.

Article 5.138.- Dotació d'aparcaments en edificis protegits.

En els edificis protegits per als quals se sol·licite llicència d'intervenció no serà exigible la reserva d'aparcaments.

Disposició Transitòria Novena.

h) Aparcaments: La reserva obligatòria no serà exigible als edificis existents amb anterioritat al present Pla, en tant no hi haja reestructuració total o substitució de l'immoble. Excepcionalment, sí que serà exigible per a les activitats que s'instal·len en els següents suposats:

- Tco.1.c: Exigint la reserva en un 50% almenys.
- Tco.2. i Tco.3.: Exigint la reserva íntegrament.



Annex II

Concepte i classificació dels usos, Títol VII del Pla General d'Ordenació Urbana

Es transcriu part del text articulat de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de València, BOE núm. 12, de 14 de gener de 1989; i Modificació Puntual de l'“Article 7.5. “in fine” Ús Terciari (T)”, BOP núm. 8, de 10 de gener de 1998.

Estos conceptes poden contindre condicions per a la implantació de les activitats com la superfície, l'amplària del carrer i ubicació.

TÍTOL SETÉ: CONCEPTE I CLASSIFICACIÓ DELS USOS.

CAPÍTOL PRIMER: Introducció.

Article 7.1.- Contingut.

En l'aplicació dels preceptes reguladors de l'ús del sòl i de les edificacions, continguts en estes Normes, se seguiran els conceptes, definicions i notacions que s'exposen en el present Títol. Les disposicions reguladores dels usos que, a continuació, s'establixen són de caràcter vinculant i complementen el que s'establix en els Títols anteriors.

CAPÍTOL SEGON: Classificació dels usos.

Secció primera: Segons l'adequació.

Article 7.2.- Ús dominant, permés, complementari i prohibit.

En funció de la seua adequació a les diferents Zones del territori, els usos es classifiquen en:

- a) Ús Global o Dominant: és aquell que definix la destinació genèrica de cada Zona.
- b) Ús Permés o Compatible: és aquell la implantació del qual és admesa pel planejament al no ser considerada contradictòria amb l'ús dominant en la Zona.
- c) Ús Complementari o Exigible: és aquell que en virtut de les determinacions de la legislació urbanística vigent o de les del mateix Pla General i els instruments urbanístics que el desenvolupen, haja de, necessàriament, acompanyar a l'ús Global previst, així com, si escau, als usos permesos, en la proporció que s'establisca en relació amb ells.
- d) Ús Prohibit o Incompatible: és aquell la implantació del qual no és permesa pel planejament.



e) *Ús Transitori o Provisional*: és aquell que, no estant prohibit pel planejament, s'establix per un període de temps determinat, revocable a voluntat de l'administració actuant conforme al règim determinat per l'article 58.2 de la Llei del Sòl.

Secció segona: Segons naturalesa.

Article 7.3.- Ús públic, col·lectiu i privat.

Segons la seua naturalesa es distingixen els usos següents: públic, col·lectiu i privat.

1. Ús Públic: és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat per una administració pública en benefici de la comunitat.
2. Ús Col·lectiu: és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada amb caràcter públic o semipúblic, i al qual s'accedix per la pertinença a una associació, club o organització semblant, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu, o contraprestació anàloga.
3. Ús Privat: és el que es desenvolupa per particulars en béns de titularitat privada, i que no té les característiques d'un Ús Col·lectiu.

Secció tercera: Segons funció.

Article 7.4.- Ús Residencial (R).

1. És aquell que es desenvolupa en els edificis destinats a l'allotjament permanent de les persones.
2. Es distingixen els usos residencials següents:
 - a) Ús Residencial Unifamiliar (Run): en cada unitat parcel·lària s'edifica un sol habitatge en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent i exclusiu.
 - b) Ús Residencial Plurifamiliar (Rpf): en cada unitat parcel·lària s'edifiquen dues o més habitatges, podent disposar d'accessos i altres elements comuns.
 - c) Ús Residencial Comunitari (Rcm): edificis destinats a l'allotjament permanent de col·lectius que no constitueixen unitats familiars, tals com: residències d'estudiants, d'ancians, comunitats cíviques, comunitats religioses, interns en institucions penitenciàries, etc.



Article 7.5.- Ús Terciari (T).

Es distingixen els usos terciaris següents: Comercial, Hotel·ler, Oficines i Recreatiu.

1. Ús Comercial (Tco): comprén les activitats destinades al subministrament de mercaderies al públic mitjançant vendes al detall, venda de menjars i begudes per a consum en el local, i prestació de serveis a particulars.

Es distingixen els usos comercials següents:

a) Ús Comercial compatible amb l'habitatge (Tco.1):

Comprén aquelles activitats comercials independents no qualificades pel Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i aquelles qualificades que per no considerar-se incompatibles amb els habitatges es recullen expressament en les Ordenances municipals específiques.

Es distingixen les categories següents:

- Locals comercials independents amb superfície de venda no superior a 200 m² (Tco.1a).

- Locals comercials independents amb superfície de venda major de 200 m² i no superior a 800 m². Els de nova implantació, hauran de tindre el seu accés principal des de carrer d'amplària no inferior a 12 metres (Tco.1b).

- Locals comercials independents amb superfície de venda major de 800 m² i no superior a 2.000 m². Els de nova implantació hauran de tindre el seu accés principal des de carrer d'amplària no inferior a 25 metres, o almenys dos accessos diferenciats des de carrers diferents d'amplària no inferior a 12 metres cadascun d'ells (Tco.1c).

b) Ús Comercial enclavat en Zones no residencials (*Tco.2):

Comprén aquelles activitats comercials independents, o agrupades amb accessos i elements comuns, no qualificades pel Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i aquelles qualificades que per no considerar-se incompatibles amb les Zones no residencials en les quals se situen es recullen expressament en les Ordenances municipals específiques. Estes activitats en funció de la seua grandària, condicions d'accessibilitat i servici, poden situar-se en edifici exclusiu d'ús comercial de superfície construïda inferior a 12.000 m² de sostre. Els Tco.2 de nova implantació hauran de tindre el seu accés principal des de carrer de grandària no inferior a 40 metres.

c) Ús Comercial limitat a Zones d'ús dominant terciari (Tco.3):

Comprén aquelles activitats comercials que operant sota una mateixa signatura comercial, o agrupades amb accessos i elements comuns, sota la tipologia de gran centre comercial o hipermercat, aconseguixen una superfície total construïda d'ús comercial superior a 12.000 m² de sostre. Tot això sempre que si estes activitats comercials estigueren qualificades pel Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses no tingueren la consideració d'incompatibles amb el medi urbà que expressament es reculla en les Ordenances



municipals específiques. Els Tco.3 de nova implantació se situaran en edificis que donen a carrer d'amplària no inferior a 40 metres.

2. Ús Hoteler (Tho): comprén les activitats que, destinades a satisfer allotjament temporal, es realitzen en establiments, subjectes a la legislació específica, tals com:

- a) hotels, hostals, pensions, i apartaments en règim d'explotació hotelera (Tho.1).
- b) Campaments de turisme d'ús col·lectiu, campaments privats, campaments juvenils, centres i colònies de vacances escolars, i semblants. (Tho.2).

3. Ús d'Oficines (Tof): locals destinats a la prestació de servicis administratius, tècnics, financers, d'informació o uns altres, realitzats bàsicament a partir del maneig i transmissió d'informació, bé a les empreses o als particulars, siguen estos de caràcter públic o privat.

Es distingixen els següents:

- a) Despatxos professionals domèstics (Tof.1): el servici és prestat pel titular en el seu propi habitatge utilitzant alguna de les seues peces.
- b) Locals d'oficina (Tof.2).

4. Ús Recreatiu (Tre): comprén les activitats vinculades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general, que es realitzen en edificis, locals i instal·lacions tals com: sales de cinema, teatres, sales de concerts, sales de reunió, discoteques, sales de festes, sales de jocs, instal·lacions per a l'exhibició lucrativa d'activitats esportives, parcs d'atraccions, etc.

En edificis, locals i instal·lacions cobertes o a l'aire lliure, i en funció de l'aforament, cal distingir les categories següents:

- a) si l'aforament no excedix de 300 persones, tindrà façana i eixida a una via pública o espai obert, de grandària no inferior a 7 metres (Tre.1).
- b) Si l'aforament excedix de 300 persones i no és superior a 700, tindrà façana i eixida a una via pública o espai obert, d'amplària no inferior a 12,50 metres (*Tre.2).
- c) Si l'aforament excedix de 700 persones i no és superior a 1.500, tindrà façana i eixida a dues vies públiques o espais oberts, l'amplària mínima dels quals siga de 7 metres i la conjunta no siga inferior a 30 metres (Tre.3).
- d) Si l'aforament excedix de 1.500 persones tindrà façana i eixida a dues o més vies públiques o espais oberts, l'amplària mínima dels quals siga de 12,50 metres i l'amplària conjunta mínima el resultat de sumar a 30 metres un metre més per cada 100 persones que l'aforament excedisca de 1.500 persones (Tre.4).

Les discoteques, sales de festa, sales de ball i locals d'exhibicions especials no podran situar-se en edificis d'ús dominant residencial o d'ús mixt amb ús residencial, fins i tot a l'interior de patis d'una illa de cases limitats per edificis d'ús dominant residencial o d'ús mixt amb ús residencial.



Els pubs i cafeteries amb ambientació musical hauran de comptar amb una superfície mínima accessible directament pel públic, exclosa la zona de barra, condícies o magatzem, de 50 m² útils.

5. Es podran desenvolupar Plans Especials de regulació d'usos terciaris a fi d'ampliar, matisar o detallar els usos establerts en estes Normes.

Sense perjudici d'això en zones d'ús dominant residencial i a fi d'evitar efectes acumulatius, no s'autoritzarà la implantació d'activitats destinades a discoteques, sales de festa, sales de ball, café-teatre, café-concert, café-cantant, locals d'exhibicions especials, pubs, així com bars, cafeteries, restaurants, salons de banquets i semblants, que compten amb ambientació musical, si disten un radi inferior a 65 metres comptats des de qualsevol de les seues portes d'accés fins a les de qualsevol altra activitat d'este tipus que compte amb la preceptiva llicència municipal d'obertura en vigor, llicència d'obres per a la seua instal·lació o sol·licitud de llicència municipal d'obra o obertura en tràmit, llevat que formen part d'una activitat d'ús terciari hotel·ler (T. H. O.).

Article 7.6.- Ús Industrial (Ind).

1. Comprén les activitats destinades a l'obtenció, elaboració, transformació, reparació i distribució de productes.

2. Es distingixen els usos industrials següents:

a) Ús Industrial compatible amb l'habitatge (Ind.1):

Comprén aquelles activitats industrials no qualificades pel Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i aquelles qualificades que per no considerar-se incompatibles amb els habitatges es recullen expressament en les Ordenances municipals específiques.

b) Ús Industrial enclavat en Zones no Residencials (*Ind.2):

Comprén aquelles activitats industrials qualificades pel Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses que per no considerar-se incompatibles amb les Zones no residencials en les quals se situen es recullen expressament en les Ordenances municipals específiques.

c) Ús Industrial limitat a Zones d'ús dominant Industrial i de Magatzem (*Ind.3):

Comprén aquelles activitats industrials qualificades pel Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses que per no considerar-se incompatibles amb el medi urbà es recullen expressament en les Ordenances municipals específiques.



Article 7.7.- Ús Magatzem (Mgm).

1. Comprén aquelles activitats independents l'objecte principal de les quals és el depòsit, guarda o magatzematge de béns o productes, així com les funcions pròpies de magatzematge i distribució de mercaderies pròpies del comerç majorista. Així mateix, altres funcions de depòsit, guarda o magatzematge lligades a activitats principals d'indústria, comerç minorista, transport o altres serveis de l'Ús Terciari, que requereixen espai adequat separat de les funcions bàsiques de producció, oficina o despatx al públic.

2. Es distingixen els usos de Magatzem següents:

a) Ús Magatzem compatible amb l'habitatge (Mgm):

Comprén aquelles activitats de depòsit, guarda o magatzematge no qualificades pel Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i aquelles qualificades que per no considerar-se incompatibles amb els habitatges es recullen expressament en les Ordenances municipals específiques.

Cal distingir:

- Amb superfície total no superior a 120 m² (Mgm.1a).
- Amb superfície total major de 120 m² i no superior a 600 m², i via d'accés d'ample exigit no inferior a 8 metres (Mgm.1b).
- Amb superfície total major de 600 m² i no superior a 1.600 m², i via d'accés d'ample exigit no inferior a 12 metres (Mgm.1c).

b) Ús Magatzem enclavat en Zones no residencials (Mgm.2):

Comprén aquelles activitats de depòsit, guarda o magatzematge qualificades pel Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses que per no considerar-se incompatibles amb les Zones d'ús no residencial en les quals se situen es recullen expressament en les Ordenances municipals específiques.

c) Ús Magatzem limitat a zones d'ús Dominant Industrial i Magatzem (Mgm.3):

Comprén les activitats de depòsit, guarda o magatzematge qualificades pel Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses que per no considerar-se incompatibles amb el mig urbà es recullen expressament en les Ordenances municipals específiques.



Article 7.8.- Ús Dotacional (D).

Comprén les activitats destinades a dotar al ciutadà dels equipaments i servicis, necessaris per al seu esplai, educació, enriquiment cultural, salut, assistència, benestar i millora de la qualitat de vida.

Es distingixen els usos dotacionals següents: de comunicacions, d'espais lliures, educatiu, esportiu, sociocultural, sanitari, assistencial, administratiu, de proveïment, religiós, de servici urbà, de cementeri, d'infraestructures, i de defensa i forces de seguretat.

1. Ús de Comunicacions (**Dcm**):

Comprén les activitats que es desenvolupen en les àrees destinades a la comunicació i transport de persones i mercaderies.

2. Ús d'Espais lliures (**Del**):

Comprén les activitats d'esplai i repòs a l'aire lliure, de la població, desenvolupades en terrenys dotats de l'arbratge, jardineria i mobiliari urbà necessaris, de manera que es garantisquen les citades activitats, així com la millora de les condicions mediambientals.

3. Ús d'Equipament comunitari:

a) Ús Educatiu (**Ded**): comprén les activitats destinades a la formació intel·lectual de les persones, en els seus diferents nivells (centres universitaris, BUP, EGB, formació professional, preescolar, guarderia, educació especial, educació per a adults, acadèmies, etc.).

b) Ús Esportiu (**Dep**): comprén les activitats destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició de l'esport.

c) Ús Sociocultural (**Dsc**): comprén les activitats destinades a la gènesi, transmissió i conservació dels coneixements, a desenvolupar en instal·lacions tals com: biblioteques, museus, sales d'exposició, arxius, teatres i auditoriums, centres d'investigació, etc. Comprén, així mateix, les activitats de relació social, tals com les desenvolupades per les associacions cíviques i similars.

d) Ús Sanitari (**Dsa**): comprén les activitats destinades a l'assistència i prestació de servicis mèdics o quirúrgics, exclosos els que es presten en despatxos professionals.

e) Ús Assistencial (**Das**): comprén les activitats destinades a la prestació d'assistència no específicament sanitària, tals com les que es realitzen en: residències per a ancians, centres geriàtrics, centres de recollida de menors, centres d'assistència a marginats socials, etc., i centres d'assistència social en general.



f) **Ús Administratiu (Dad)**: comprén les activitats pròpies dels servicis oficials de les Administracions públiques, així com dels seus Organismes autònoms. S'exclouen les activitats desenvolupades, en els recintes que els són propis, pels cossos i forces de seguretat d'àmbit supramunicipal, les desenvolupades per les institucions penitenciàries i les realitzades en les instal·lacions sanitari-assistencials vinculades a la Seguretat Social.

g) **Ús de Proveïment (Dab)**: comprén les activitats que, constituint un ús públic o col·lectiu, es realitzen en mercats de proveïments, escorxadors i mercats de barri destinades a la provisió de productes d'alimentació.

h) **Ús Religios (Dre)**: comprén les activitats destinades a la celebració dels diferents cultes.

i) **Ús de Servici Urbà (Dsr)**: comprén les activitats destinades a la prestació de servicis urbans no específicament infraestructurals, tals com els servicis de salvaguarda de persones i béns: bombers, socorrisme, policia municipal, protecció civil, etc., els servicis de neteja de la via pública, etc.

j) **Ús de Cementeri (Dce)**: comprén les activitats destinades a l'enterrament o incineració de restes humanes.

4. Ús d'Infraestructures (Din):

Comprén les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de servicis, tals com:

a) captació i depuració d'aigua per a ús domèstic, industrial i comercial **(Din.1)**.

b) Tendits d'alta tensió i subestacions d'alta a mitjana tensió **(Din.2)**.

c) Estacions depuradores d'aigües residuals **(Din.3)**.

d) Tractament i eliminació de residus sòlids **(Din.4)**.

e) Servicis centrals de telecomunicacions **(Din.5)**.

f) Estacions de servici de subministrament de carburants **(Din.6)**.

g) Emmagatzematge i transport industrial de gas, gasolina i altres productes energètics **(Din.7)**.

h) Activitats vinculades als llits de corrents naturals i llits de llacs o llacunes que constituïsquen àrees de Domini públic hidràulic (RD/849/1986 o Norma equivalent) **(Din.8)**.

5. Ús de Defensa i forces de seguretat (Ddf):

Comprén les activitats, realitzades en els recintes que els són propis, dels cossos i forces de seguretat d'àmbit supramunicipal.



Article 7.9.- Ús d'Aparcament (Par).

1. Comprén les activitats directament vinculades a la guarda i depòsit de vehicles.
2. Es distingixen els següents:
 - a) aparcament per a ús públic o privat, de vehicles en qualsevol de les ubicacions següents **(Parell.1)**:
 - Planta baixa, semisoterrani o soterranis sota edificació en altura **(Parell.1a)**.
 - Edificacions autoritzades sota els espais lliures privats, i si escau, prèvia concessió administrativa o mera autorització, sota els espais lliures públics **(Parell.1b)**.
 - A l'aire lliure sobre superfície lliure de parcel·la **(Parell.1c)**.
 - En edifici d'ús exclusiu **(Parell.1d)**.
 - c) Aparcament expressament vinculat a vehicles destinats al transport col·lectiu de viatgers i/o al transport de mercaderies **(Parell.2)**.



Annex III

Legislació

Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana.

Llei 12/2012, de 26 de desembre, de Mesures Urgents d'Alliberament del Comerç i de determinats Servicis.

Llei 2/2012, de 14 de juny, de Mesures Urgents de Suport a la Iniciativa Empresarial i els Emprenedors, Microempreses i Petites i mitjanes empreses de la Comunitat Valenciana.

Llei 14/2010, de 3 de desembre, de la Generalitat Valenciana, d'Espectacles Públics, Activitats Recreatives i Establiments Públics.

Decret 143/2015, d'11 de setembre, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 14/2010, de 3 de desembre, de la Generalitat, d'Espectacles Públics, Activitats Recreatives i Establiments Públics

Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats a la Comunitat Valenciana.

Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.

Decret 65/2019, de 26 d'abril, del Consell, de regulació de l'accessibilitat en l'edificació i en els espais públics.

Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis als establiments industrials.



Ordenances municipals

Les Ordenances Municipals estan classificades per categories i disponibles en la Web Municipal d'Urbanisme i en la Seu Electrònica de l'Ajuntament de València.

[\[+ info CERCADOR ORDENANCES MUNICIPALS\]](#)

Categoria: Urbanisme. Vivenda

Ordenança Reguladora d'Obres d'Edificació i Activitats de l'Ajuntament de València, BOP núm. 168, de 16 de juliol de 2012.

Categoria: Medi Ambient

Ordenança Municipal de Protecció Contra la Contaminació Acústica de l'Ajuntament de València, BOP núm. 151, de 26 de juny de 2008.

Categoria: Movilitat

Ordenança d'Aparcaments, BOP núm. 58, de 25 de març de 2019.

Categoria: Seguretat Ciutadana. Protecció Civil

Ordenança Municipal de Protecció contra Incendis, de 28 de setembre, OMPI/2007, BOP núm. 267, de 9 de novembre de 2007 (OMPI-96).



Dades d'interés

Portal de l'Ajuntament de València

Des d'este portal s'accedix a la Web Municipal d'Urbanisme i Habitatge, en la qual disposa d'informació sobre el planejament, ordenances municipals i dictàmens de la Comissió d'Unificació.

<http://www.valencia.es>

Geoportal de l'Ajuntament de València

Podrà consultar el Mapa Interactiu d'Urbanisme i extraure l'“Informe de Circumstàncies Urbanístiques” de la parcel·la.

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

Sede Electrònica de l'Ajuntament de València

Realització de tràmits i sol·licituds per mitjans electrònics, així com informació sobre els procediments i servicis que s'oferixen a la ciutadania.

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

Dades de contacte

SERVICI D'ACTIVITATS

Carrer Amadeu de Saboia, 10 B

46010 València

▪ Telèfon: 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

Per a demanar CITA PRÈVIA amb els tècnics enviar correu a la següent adreça: sactivid@valencia.es