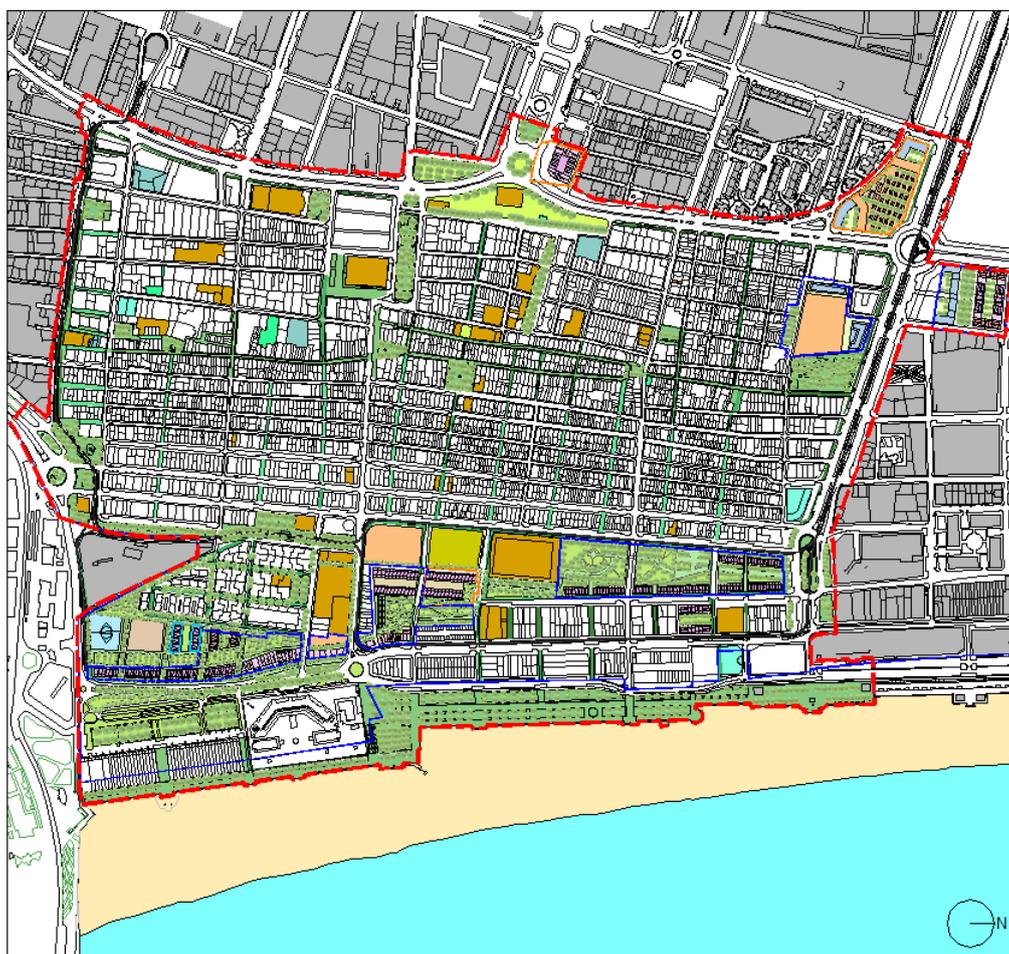


**TEXTO INCLUSIVO DE LAS MODIFICACIONES
DERIVADAS DEL ESTUDIO DE ALEGACIONES
PRESENTADAS AL DOCUMENTO DE VERSIÓN
PRELIMINAR.**

**NORMAS URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES AL
PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR Y SU
ENTORNO URBANO (PEC).**

(TEXTO PARA LA SEGUNDA EXPOSICIÓN PÚBLICA MAYO 2020).



ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

0. ACLARACIONES PREVIAS.

Artículo 0.1.- Objeto del PEC.

Artículo 0.2.- Ámbito del PEC.

Artículo 0.3.- Principios que informan el PEC.

Artículo 0.4.- Alcance, aplicación y jerarquía normativa.

Artículo 0.5.- Obligatoriedad del PEC.

Artículo 0.6.- Comisión Mixta de Patrimonio Cultural.

Artículo 0.7.- Oficina de gestión del PEC.

Artículo 0.8.- Régimen transitorio del PEC.

Artículo 0.9.- Situación de fuera de ordenación.

Artículo 0.10.- Régimen transitorio de obras y actividades en edificios que no se ajusten plenamente a las determinaciones del PEC, pero sin incurrir en incompatibilidad manifiesta propia del régimen de fuera de ordenación.

Artículo 0.11.- Estudios de detalle.

Artículo 0.12.- Actuaciones de dotación.

Artículo 0.13.- Complejos inmobiliarios urbanísticos.

Artículo 0.14.- Títulos habilitantes de obras y actividades.

Artículo 0.15.- Comité de seguimiento regular de la incidencia de las determinaciones del PEC.

TÍTULO I. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PEC

CAPÍTULO 1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sección Primera Ordenación Estructural

Artículo I.1.-Clasificación de suelo del PEC.

Artículo I.2.-Ordenación Estructural.

Artículo I.3.-Equipamiento público de la Red Primaria. El Paseo Marítimo y sus determinaciones.

Artículo I.4.- Afecciones sectoriales. Delimitación.

Sección Segunda Ordenación Pormenorizada.

Artículo I.5.-Subzonas de la Ordenación Pormenorizada.

Artículo I.6.-Determinaciones de los equipamientos públicos de la Red Secundaria.

Artículo I.7.- Delimitación de Unidades de Ejecución.

Artículo I.8.-Programas de Actuaciones Aisladas.

Artículo I.9.- Ordenanzas particulares para cada zona de ordenación del PEC.

CAPÍTULO 2

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA SUBZONA DE ORDENACIÓN DEL PEC.

Artículo I.10.- Aplicación general de las Ordenanzas Particulares de las zonas o subzonas de ordenación urbanística del PGOU.

Sección Primera. Subzona de Ordenación CHP.

Artículo I.11.- Usos.

Artículo I.12.- Condiciones de la parcela.

Artículo I.13.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo I.14.- Condiciones funcionales de la edificación.

Artículo I.15.- Condiciones estéticas.

Artículo I.16.- Dotación de aparcamientos.

Artículo I.17.- Estudios de detalle en la subzona de ordenación CHP-2.

Sección Segunda Subzona de Ordenación Ensanche ENS 1

Artículo I.18.- Índice de edificabilidad neta.

Artículo I.19.- Usos.

Artículo I.20.- Condiciones de la parcela.

Artículo I.21.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo I.22.- Condiciones funcionales de la edificación.

Sección Tercera. Subzona de Ordenación Edificación Abierta EDA.

Artículo I.23.- Índice de Edificabilidad Neta.

Artículo I.24.- Usos.

Artículo I.25.- Condiciones de la parcela.

Artículo I.26.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Sección Cuarta. Subzona de Ordenación Residencial Plurifamiliar ARP.

Artículo I.27.- Índice de Edificabilidad Neta.

Artículo I.28.- Subáreas.

Artículo I.29.- Régimen de ordenación.

Artículo I.30.- Estudios de detalle.

Sección Quinta.
Subzona de Ordenación Vivienda Unifamiliar ARU-UFA.

Artículo I.31.- Especialidades en la Zona de Ordenación Vivienda Unifamiliar ARU UFA.

Artículo I.32.- Régimen de ordenación.

Artículo I.33.- Estudios de detalle.

Sección Sexta.
Subzona de Ordenación Terciario TER.

Artículo I.34.- Especialidades en la Subzona de Ordenación de Terciario TER.

Artículo I.35.- Régimen de ordenación.

Artículo I.36.- Estudios de detalle.

Sección Séptima
Subzona de Ordenación Terciario ATE

Artículo I.37.- Especialidades en la Subzona de Ordenación de Terciario ATE.

Artículo I.38.- Régimen de ordenación.

Artículo I.39.- Estudios de detalle.

Sección Octava
Subzona de Ordenación "Entorno Piscinas" ENP.

Artículo I.40.- Identificación de la Subzona ENP.

Artículo I.41.- Usos establecidos en la Subzona ENP.

Artículo I.42.- Condiciones y Parámetros Básicos aplicables a los Usos.

CAPÍTULO 3.
ASPECTOS REGULATORIOS ESPECÍFICOS.

Sección Primera.
Uso residencial

Artículo I.43.- Vivienda turística-ocasional (Rvt).

Artículo I.44.- Zonas de ordenación en las que se permite el Uso Residencial vivienda turística-ocasional (Rvt).

Artículo I.45.- Condiciones urbanísticas para la práctica del uso Residencial vivienda turística-ocasional. (Rvt).

Sección Segunda. Uso terciario

Artículo I.46.- Vivienda turística-profesional. (Tvt)

Artículo I.47.- Zonas de ordenación en las que se permite el Uso Residencial vivienda turística-profesional. (Tvt).

Artículo I.48.- Condiciones urbanísticas.

Artículo I.49.- Limitación de la cuantía de las Viviendas Turísticas-Profesionales (Tvt) en caso de saturación que afecte gravemente a la normal convivencia ciudadana y vecinal.

Sección Tercera. Medianeras.

Artículo I.50.- **Tratamiento de medianeras.**

Sección Cuarta. Paisaje.

Artículo I.51.- Actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo del PEC.

Artículo I.52.- Protección de jardines, espacios ajardinados y ejemplares arbóreos.

Artículo I.53.- Excepción a lo previsto en el artículo anterior.

Sección Quinta. Condiciones de Intervención en los espacios públicos.

Artículo I.54.- Condiciones para la urbanización de los espacios públicos.

Artículo I.55.- Condiciones de ocupación de los espacios públicos.

Artículo I.56.- Arbolado y zonas ajardinadas.

Artículo I.57.- Instalaciones y servicios.

Sección Sexta. Protección Patrimonial.

Artículo I.58.- Elementos Patrimoniales Protegidos.

Artículo I.59.- Régimen de aplicación a inmuebles catalogados.

Artículo I.60.- Área de Vigilancia Arqueológica (A.V.A.) del Cabanyal-Canyameral.

Artículo I.61.- Tipos de intervenciones arqueológicas.

Sección Séptima. Disposiciones Adicionales.

Artículo I.62.- Afecciones Ferroviarias.

Artículo I.63.- Afecciones del Ruido.

Artículo I.64.- Afecciones Aeronáuticas.

Artículo I.65.- Afecciones de Costas.

TÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, PLANEAMIENTO INCORPORADO Y DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN AISLADA Y ANEXO (ESTUDIO DE MERCADO).

CAPÍTULO 1

REGULACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN CONTEMPLADAS EN EL PEC

Artículo II.1.- Determinaciones Generales.

Artículo II.2.- Instrumentación Jurídico-urbanística para la determinación de los diversos Aprovechamientos.

Artículo II.3.- Unidades de Ejecución contempladas en el PEC.

CAPÍTULO 2

PLANEAMIENTOS INCORPORADOS EN EL PEC

Artículo II.4.- PIN "Entorno Piscinas".

Artículo II.5.- Otros Planeamientos incorporados.

CAPÍTULO 3.
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, PLANOS DE INFORMACIÓN Y
ORDENACIÓN CORRESPONDIENTES A LA REGULACIÓN DE LAS
UNIDADES DE EJECUCIÓN CONTEMPLADAS EN EL PEC Y DEL PIN
“ENTORNO PISCINAS”.

CAPÍTULO 4.
REGULACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN AISLADA
CONTEMPLADOS EN EL PEC.

Artículo II.6.- Determinaciones Generales.

Artículo II.7.- Instrumentación Jurídico-urbanística de los PAAs.

Artículo II.8.- Programas de Actuación Aislada contemplados en el PEC.

CAPÍTULO 5
RESUMEN DE LA OFERTA RESIDENCIAL Y MAGNITUDES GLOBALES DEL
PEC

Artículo II.9.- Resumen sintético de las Viviendas Libres (VL), Protegidas (VP) y Alojamientos Dotacionales (QR).

Artículo II.10.- Estimación Económica derivada de las Determinaciones Básicas relativas a los Aprovechamientos Urbanísticos resultantes de las 4 Unidades de Ejecución (sin consideración del PIN) y de la Subzona ENP.

Artículo II.11.- Magnitudes Globales del PEC.

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

ACLARACIONES PREVIAS.

DOCUMENTO PARA EL SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA DE LAS RESPUESTAS A DIVERSAS ALEGACIONES CUYA ESTIMACIÓN COMPORTA LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL, TOTAL O PARCIAL, DE ALGUNAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL DOCUMENTO DE VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR (PEC).

PRIMERO.- Como complemento a las Respuestas correspondientes a las Alegaciones presentadas al Documento de Versión Preliminar del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar (PEC), plazo que oficialmente concluyó el 15 de Abril de 2019 aunque una gran parte de las mismas se entregaron al Equipo Redactor a finales del mes de mayo y algunos Informes Sectoriales en fechas posteriores (incluso a mediados de noviembre) y tras diversas vicisitudes (entre ellas la declaración del Estado de Alarma), se formula el presente Documento que por causa de la aceptación de algunas de las Alegaciones, se han producido diversas modificaciones que o bien se puedan considerar sustanciales, o bien se consideran de relevancia social para que sean expuestas, por segunda vez, a un proceso de Información Pública.

SEGUNDO.- Teniendo en cuenta el contenido del artículo 57.1.c) de la Reforma de la LOTUP (R-LOTUP/19), cuando resulten modificaciones sustanciales derivadas de la estimación de alguna Alegación procede identificarlas y mediante Resolución del Alcalde, procederá comunicárselas a los alegantes interesados y someterlas a un nuevo período de Información Pública con una duración temporal mínima de 20 días de plazo.

TERCERO.- De acuerdo a la regulación expresada en el apartado anterior, se considera que comportan Modificaciones Sustanciales las siguientes determinaciones jurídico-urbanísticas del Documento de Versión Preliminar y que, en consecuencia, deben ser expuestas de nuevo a Información Pública y comunicarse a los interesados:

- 1.- Las cuatro Unidades de Ejecución, UE-1, UE-2, UE-3 y UE-4, por causa de la alteración de sus parámetros básicos.
- 2.- La UE PIN "Entorno Piscinas", aunque solo en lo que afecta a las condiciones de su Ordenación Pormenorizada, pues sus parámetros originarios del "PAI Piscinas" se mantienen.
- 3.- Las determinaciones jurídico-urbanísticas de la Subzona de suelo Urbano sometido al régimen de las Actuaciones Aisladas localizado en el entorno del PIN "Entorno Piscinas" y que por esa causa se denomina "Entorno Piscinas", ENP.
- 4.- Las determinaciones jurídico-urbanísticas correspondientes a los tres Programas de Actuación Aislada, PAA-1, PAA-2 y PAA-3.
- 5.- Las determinaciones normativas de Usos, Alturas y Condiciones de Protección que afectan al suelo Urbano "consolidado" que resultan modificadas con carácter sustancial.
- 6.- Asimismo, se procede a recalcular las magnitudes globales, tanto las que afectan a los suelos Dotacionales como a las Edificabilidades en las tres situaciones jurídico-económicas posibles: la situación preexistente, las atribuidas por el PGOU vigente y

las resultantes del PEC, así como se procede también a determinar las nuevas Ratios Dotacionales que las identifican unitariamente en las tres situaciones señaladas.

CUARTO.- Adicionalmente, con respecto a la denominada "Vía Verde", aunque en puridad legal no se pueda considerar una modificación ni Ordinaria ni Sustancial pues el "itinerario público" ya se recoge en el PEC como un "sendero peatonal" que discurre N-S sobre el viejo trazado de FEVE, teniendo en cuenta que ha sido una Alegación reiterada por diversos vecinos, se procede a exponer al público una propuesta de Ordenación reforzada con arbolado y vegetación que se establece para el "Itinerario Verde" que discurre en dirección Norte-Sur del PEC, básicamente sobre el antiguo trazado del Ferrocarril al Puerto, itinerario que articula todos los Espacios Libres y Zonas Verdes de relevancia existentes en el Barrio.

QUINTO.- Como consecuencia de lo expuesto en los ordinales anteriores, sobre la base de lo establecido en el artículo 57.1.c) de la R-LOTUP/19, procede de nuevo someter a exposición pública los siguientes Documentos:

El Documento de "Memoria Justificativa" que recoge todas las determinaciones y justificaciones que las decisiones explicita el análisis de las Alegaciones.

El Documento completo de "Normas Urbanísticas" del PEC, en donde se incluyen las determinaciones normativas que comportan modificaciones sustanciales.

Asimismo, con la finalidad de ayudar a la mejor comprensión del análisis de las Alegaciones y de las respuestas adoptadas, al final de los documentos de Memoria Justificativa y de Normas Urbanísticas se dispone un Resumen de las Magnitudes Globales y los parámetros básicos que constituyen el PEC definitivo.

Como Documento adicional, se expone la Ordenación prevista para el itinerario o "Vía Verde" que discurre N-S localizado sobre la traza de la antigua vía de FEVE, itinerario que ya constaba exclusivamente en términos jurídico-urbanísticos en el Documento de Versión Preliminar, ahora se refuerza y complementa con la disposición de arbolado y vegetación para fomentar su "visibilización" más eficiente y fácilmente su articulación con los Jardines y Zonas Verdes existentes y sobre todo con los relevantes previstos ex novo por el PEC en el Barrio.

Como tercer Documento, se exponen los Planos de Ordenación con el establecimiento y señalización de los nuevos suelos Dotacionales destinados a Zonas Verdes, Equipamientos y Viarios que se incorporan al PEC tras el resultado del análisis de las Alegaciones.

Como cuarto Documento, se expone el Catálogo con las modificaciones derivadas, tanto del análisis de las Alegaciones como la incorporación de la categoría de la Protección General Parcial, en la protección de los edificios dentro del ámbito del PEC. Como quinto Documento se expone el Estudio de Integración de Paisaje, en función de las Alegaciones admitidas del Informe correspondiente.

Finalmente, se exponen las respuestas a los Informes Sectoriales, aunque su aceptación no ha comportado la formulación de ninguna modificación sustancial.

SEXTO.- Por último, cabe señalar que tras el Verano se ha hecho entrega por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Valencia a este Equipo de una nueva Cartografía actualizada del ámbito del PEC que será la utilizada para futuros planeamientos de ámbito municipal. Su incorporación en el presente Documento ha producido, obviamente, ligeras modificaciones con respecto al documento del PEC (Versión Preliminar), lo que ha generado ligeras modificaciones dimensionales que en ningún momento pueden considerarse relevantes.

Artículo 0.1.- Objeto del PEC.

1. El objeto del presente Plan Especial del Cabanyal – Canarymelar y su entorno (PEC) es la regulación urbanística, patrimonial y paisajística del ámbito que se recoge en el artículo 0.2.

El PEC contiene la regulación urbanística y patrimonial que afecta al ámbito del Plan, con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de esta área de acuerdo con los contenidos de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP) y de su Reforma, Ley 1/2019 (R-LOTUP/19) y, desde el punto de vista patrimonial, de acuerdo con la Ley 4/1998, de 11 junio, de Patrimonio de la Comunidad Valenciana (LPCV) al incluir el ámbito del PEC el Bien de Interés Cultural del Cabanyal declarado por el Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano.

2. La finalidad del PEC se concreta en el cumplimiento de los siguientes objetivos:

a) Regular la ordenación establecida en el planeamiento urbanístico propuesto en su ámbito de acuerdo con el artículo 43 de la LOTUP; y

b) Desde el punto de vista patrimonial, desarrollar las previsiones contenidas en el art. 39.2 y 3 de la LPCV relativos a los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos.

Artículo 0.2.- Ámbito del PEC.

El ámbito del PEC es el que se recoge en los planos de ordenación de la documentación del PEC.

Artículo 0.3.- Principios que informan el PEC.

1. Los principios que informan el PEC son el de desarrollo sostenible del suelo conforme se encuentra definido en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLRUR) y la LOTUP y su Reforma, así como los principios de eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados, economía, suficiencia y adecuación estricta de los medios a los fines institucionales y eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos recogidos, entre otros, como reguladores de la actuación de las Administraciones Públicas en el artículo 3.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como en el artículo 2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en línea con los mandatos de los artículos 31.2 y 103.1 de la Constitución.

2. Asimismo, informa el PEC y su ejecución la perspectiva de género de acuerdo con lo recogido en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres y en la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres.

3. Igualmente, en lo que resulte de aplicación, informan el PEC y su desarrollo los principios y regulación de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Generalitat Valenciana.

Artículo 0.4.- Alcance, aplicación y jerarquía normativa.

1. El PEC es el documento regulador del planeamiento urbanístico que, de acuerdo con el artículo 43.1 de la LOTUP, modifica y complementa en su ámbito las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de Valencia y del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, así como del artículo 39 de la LPCV en lo que resulte de aplicación.

2. A partir de la entrada en vigor del PEC, este último sustituye y deroga:

a) la Resolución de 2 de abril de 2001, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueba definitivamente la Homologación Modificativa y el Plan Especial de Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar de Valencia y

b) el Acuerdo adoptado el 8 de julio de 2016, por el Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se suspende el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar y se aprueban las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia para dicho ámbito del municipio de Valencia.

Asimismo, incorpora y modifica la Ordenación del Plan de Reforma Interior de Mejora *Entorno Piscina Olímpica*, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 21 de Octubre de 2005.

No se deroga el acuerdo plenario de 13 de noviembre de 1990, en virtud del cual se aprobó definitivamente el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo, salvo en aquello que entre en contradicción con el PEC.

3. De acuerdo con ello, las actuaciones urbanísticas que pretendan realizarse en el ámbito de aplicación del presente PEC se regirán por lo siguiente:

a) En primer lugar, por las disposiciones del PEC.

b) En lo no previsto por el PEC, por las previsiones del PGOU de Valencia y, en lo que no entre en contradicción con él, por las previsiones del acuerdo plenario de 13 de noviembre de 1990, por el que se aprobó definitivamente el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo; y

c) Finalmente, en defecto de previsión en el PEC, en el PGOU de Valencia y en el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo, por el resto de normativa que resulte de aplicación.

4. Serán de aplicación las normas sectoriales técnicas de seguridad, utilización, habitabilidad, accesibilidad, salubridad, eficiencia energética y cualesquiera otras vigentes al tiempo de solicitarse la correspondiente licencia o presentación de la oportuna declaración responsable o comunicación previa en los proyectos y en la ejecución de las intervenciones y obras, construcciones e instalaciones permitidas conforme a lo dispuesto en el PEC.

Los proyectos deberán asegurar la conservación de los elementos patrimoniales que conforme al PEC se vean afectados, lo que podrá determinar en cada caso las adaptaciones que procedan en el cumplimiento de la normativa sectorial a aplicar.

Cuando la aplicación de la normativa técnica sea incompatible con nivel de protección o la conservación del edificio o del elemento protegido, se podrán aplicar, bajo criterio y responsabilidad del proyectista o del técnico que suscriba el proyecto, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva a la normativa, asegurando siempre la conservación de los elementos protegidos, tal y como determina el Código Técnico de la Edificación y en ningún caso reduciendo las condiciones preexistentes relacionadas con las condiciones básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación.

La exención de la aplicación de la normativa técnica cuando sea incompatible con el nivel de protección o la conservación del edificio o del elemento protegido, deberá ser dictaminada favorablemente por la Comisión Municipal de Patrimonio, a través del procedimiento de consulta previa, con la presentación del anteproyecto y memoria que justifiquen la exención que se pretende.

5. Las plusvalías derivadas de aprovechamientos adicionales se atribuyen fiduciariamente al Ayuntamiento por el PEC se invertirán en la obtención de suelo Dotacional así calificado en parcelas aisladas, en actuaciones públicas de rehabilitación, renovación y reurbanización en el ámbito del PEC en los términos que se recogen en el mismo y en todo caso de acuerdo con la normativa de aplicación.

Artículo 0.5.- Obligatoriedad del PEC.

Las prescripciones de las normas y planos del PEC son de obligado cumplimiento para la Administración y para los particulares.

Artículo 0.6.- Comisión Mixta de Patrimonio Cultural.

1. De conformidad con lo que establece el art. 39.2.p) de la LPCV se crea una Comisión Mixta de composición paritaria, cuyos componentes serán designados por el Ayuntamiento de Valencia y por la Conselleria competente en materia de Patrimonio Cultural.

Esta Comisión Mixta tendrá como finalidad principal el seguimiento de la gestión integral del BIC.

2. La Comisión Mixta será el foro de debate sobre las cuestiones que se consideren relevantes de cara a la mejor consecución de las finalidades perseguidas por este PEC y por la normativa de Patrimonio Cultural Valenciano, estableciendo criterios y recomendaciones en aquellas cuestiones en la que exista un margen de interpretación en esta normativa.

3. La Comisión Mixta tendrá las funciones atribuidas por las disposiciones de carácter normativo y la legislación de patrimonio cultural vigente. Además de las anteriores,

la Comisión Mixta será oída en todo caso en todos los expedientes de modificación del PEC que afecten a la ordenación del BIC.

4. Los miembros de la Comisión Mixta serán designados por el Ayuntamiento de Valencia y las Consellerías competentes en materia de Patrimonio Cultural, Urbanismo y Políticas de Vivienda.

5. La Comisión Mixta se constituirá en el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor del PEC, y comenzará a ejercer sus funciones cuando apruebe y publique su propio Reglamento de Funcionamiento.

Artículo 0.7.- Oficina de gestión del PEC.

1. El Ayuntamiento de Valencia podrá constituir una oficina de gestión del PEC para el mejor desarrollo de sus determinaciones.

2. La oficina de gestión del PEC podrá tener cualquier forma prevista en el ordenamiento jurídico, siempre y cuando se cumplan los requisitos del artículo 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, pudiendo estar representadas o formar parte de la misma otras Administraciones Públicas en su caso.

Artículo 0.8.- Régimen transitorio del PEC.

1. Con carácter general y con aplicación a todos los usos y subzonas que se regulan en el PEC, aquellos usos que a la fecha de su entrada en vigor dispongan de la correspondiente licencia, comunicación o autorización que habilite los mismos y devengan incompatibles con el régimen de prohibición y compatibilidad de usos regulado en los artículos posteriores, podrán mantenerse en idénticas condiciones a las existentes al momento de entrada en vigor del PEC en tanto en cuanto no se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Se produzca la caducidad de la licencia o autorización que habilita el uso del que se trate en los términos de la legislación aplicable.

b) Se produzca una modificación sustancial de la actividad desarrollada de conformidad con los criterios de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención de Contaminación y Calidad Ambiental de la Comunidad Valenciana o normativa que la sustituya y de la Ordenanza Municipal de Actividades y Edificación en vigor en Valencia.

c) Se produzca una reestructuración total de la edificación, construcción o instalación en la que se encuentre implantado el uso de referencia.

2. Durante el período de mantenimiento del uso existente se podrán autorizar cualesquiera obras que no supongan una actuación de reestructuración total de la edificación.

3. Los procedimientos en tramitación en la fecha de entrada en vigor del PEC relativos a disciplina urbanística, ruina o cumplimiento del deber de edificación se ajustarán a las disposiciones vigentes al tiempo de iniciarse el correspondiente procedimiento, salvo que afecten al ámbito del BIC, en cuyo caso deberán someterse a informe de la Comisión Mixta de Patrimonio Cultural a efectos de su compatibilidad con las determinaciones del PEC.

4. No se continuará con la ejecución y desarrollo del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Plan de Reforma Interior de Mejora *Entorno Piscina Olímpica* hasta que se adapte a la nueva ordenación del PEC.

Artículo 0.9.-Situación de fuera de ordenación.

1. A la entrada en vigor del PEC se entenderán fuera de ordenación las edificaciones, construcciones e instalaciones que presenten alguna de estas características de incompatibilidad manifiesta con las determinaciones del PEC:

- a) Ocupar el viario público previsto por el PEC.
- b) Ocupar los espacios libres previstos por el PEC, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

2. En edificios, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación, solo se podrán llevar a cabo obras de conservación.

3. Los edificios, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación se podrán destinar a los usos no prohibidos por el PEC, sin perjuicio de lo previsto en el régimen transitorio del mismo.

4. La situación de fuera de ordenación afectará a todo el edificio, construcción o instalación, salvo que se acredite de forma fehaciente, sobre la base de un informe técnico, que la parte o partes afectadas sean estructural y funcionalmente autónomas, separables y de uso independiente de la que o las que no lo estén.

Artículo 0.10.- Régimen transitorio de obras y actividades en edificios que no se ajusten plenamente a las determinaciones del PEC, pero sin incurrir en incompatibilidad manifiesta propia del régimen de fuera de ordenación.

1. En edificios, construcciones e instalaciones que, a la entrada en vigor del PEC, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones ("disconformes con la ordenación") pero que no se encuentren en situación de fuera de ordenación por incompatibilidad manifiesta con tales determinaciones en los términos del artículo anterior, se podrán admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

2. Los edificios, construcciones e instalaciones en la situación descrita en este artículo se podrán destinar a los usos no prohibidos por el PEC, sin perjuicio de lo previsto en el régimen transitorio del mismo.

3. La situación descrita en este artículo afectará a todo el edificio, construcción o instalación, salvo que se acredite de forma fehaciente sobre la base de un informe técnico, que la parte o partes afectadas sean estructural y funcionalmente

autónomas, separables y de uso independiente de la que o las que no lo estén.

4. A los edificios, construcciones e instalaciones objeto de catalogación no les será aplicable el régimen descrito en este artículo.

5. El régimen descrito en este artículo no es compatible con el de fuera de ordenación definido en el artículo anterior y, por consiguiente, no le resulta de aplicación la regulación normativa de este último.

Artículo 0.11.- Estudios de detalle.

Se permite la redacción de Estudios de Detalle en el ámbito del PEC en los términos contenidos en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 0.12.- Actuaciones de dotación.

Para la aplicación de actuaciones de dotación se estará a las previsiones de la LOTUP y del TRLSRU y la normativa que los desarrolle.

Artículo 0.13.- Complejos inmobiliarios urbanísticos.

1. Los complejos inmobiliarios urbanísticos podrán ser llevados a cabo por la Administración Pública y por los particulares.

2. Se regirán por el TRLSRU, la LOTUP, la R-LOTUP/19 y la normativa de régimen de propiedad horizontal en lo que sea de aplicación, no resultando aplicable el régimen del código civil de las servidumbres, sin perjuicio de las servidumbres de protección de dominio público que la legislación sectorial exija en cada caso.

3. La constitución de los complejos inmobiliarios urbanísticos precisará de autorización municipal expresa en los términos de la legislación aplicable.

4. Para el otorgamiento de la autorización municipal indicada será preciso que la solicitud de aprobación de la constitución del complejo inmobiliario se acompañe de una propuesta suscrita por técnico competente del resultado de las superficies superpuestas de uso privado y dominio público en la rasante y el subsuelo o el vuelo.

Artículo 0.14.-Títulos habilitantes de obras y actividades.

En relación con los títulos habilitantes precisos para el desarrollo por los interesados de obras y actividades se estará a la legislación aplicable en cada caso.

Artículo 0.15.-Comité de seguimiento regular de la incidencia de las determinaciones del PEC.

1. Con carácter bianual desde la entrada en vigor del presente PEC, se podrá convocar por el Ayuntamiento, un Comité de seguimiento del cumplimiento de las determinaciones del PEC.

2. El Comité se conformará por dos miembros nombrados por el Ayuntamiento de Valencia, dos miembros en representación de la Generalitat perteneciendo uno de ellos a la Consellería competente en Urbanismo, así como por dos miembros nombrados por las asociaciones de vecinos de mayor representación del ámbito del PEC y demás agentes económicos como asociaciones de comerciantes, hostelería, etc. Tanto su estructura como composición podrá ser modificada por parte del Ayuntamiento si lo considera necesario o conveniente.

3. El resultado de las reuniones del Comité se plasmará en una memoria en la que se recojan los aspectos más relevantes de la incidencia de las determinaciones del PEC hasta ese momento, así como, en su caso, las iniciativas y las propuestas para su óptimo cumplimiento o su modificación que no tendrán carácter vinculante.

TÍTULO I

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PEC

CAPÍTULO 1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sección Primera

Ordenación Estructural

Artículo I.1.-Clasificación de suelo del PEC.

El suelo del PEC se clasifica como Suelo Urbano y así queda recogido en los planos de ordenación del PEC.

Artículo I.2.-Ordenación Estructural.

Las determinaciones de la Ordenación Estructural del PEC, incluyendo la Red Primaria y la Infraestructura Verde, se recogen en los planos de ordenación.

Artículo I.3.-Equipamiento público de la Red Primaria. El Paseo Marítimo y sus determinaciones.

1. Se identifica como equipamiento de Red Primaria el Paseo Marítimo.
2. Su ordenación y determinaciones se ajustarán al Plan Especial del Paseo Marítimo en lo que no resulte contrario al presente PEC.

Artículo I.4.- Afecciones sectoriales. Delimitación.

Los perímetros de afección y protección que forman parte de la Ordenación Estructural del ámbito del PEC se recogen en los planos de ordenación del PEC.

Sección Segunda

Ordenación Pormenorizada

Artículo I.5.-Subzonas de la Ordenación Pormenorizada.

Las subzonas de ordenación serán las siguientes:

- a) CHP: Conjunto Histórico Protegido. Grao Cabanyal.
- b) ENS 1: Ensanche
- c) EDA: Edificación Abierta

- d) ARP Residencial Plurifamiliar
- e) ARU-UFA: Vivienda Unifamiliar
- f) TER: Terciario
- g) ATE: Terciario
- h) ENP: Entorno Piscinas.

Artículo I.6.-Determinaciones de los equipamientos públicos de la Red Secundaria.

1. Las determinaciones y condiciones edificatorias aplicables a los equipamientos públicos de la Red Secundaria serán las recogidas en la normativa sectorial que en cada caso resulte de aplicación en función del tipo de equipamiento de que se trate.
2. Los equipamientos públicos de la Red Secundaria se recogen en los planos de ordenación del PEC, así como en los listados y las fichas particularizadas, en su caso, del Catálogo del PEC.
3. En los equipamientos públicos de la Red Secundaria y, en concreto, en los calificados como Viviendas o Alojamientos Dotacionales (QR) o Aparcamientos Públicos edificados en altura, se permitirá, en los términos del PEC, la implantación de complejos inmobiliarios urbanísticos con superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público siempre que se asegure la prestación del fin o/y servicio público y la funcionalidad de los equipamientos públicos en todo caso.
4. Se incluyen identificados debidamente en los planos de ordenación del PEC con la clave EQ-Pi los Aparcamientos Públicos en edificaciones en altura para su uso en alquiler por los residentes del barrio del Cabanyal-Canyamelar, así como con la clave QR la de equipamiento público (el apartado 2.1 c) del Anexo IV de la LOTUP), el uso residencial dotacional -viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).

Artículo I.7.- Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. El PEC delimita cuatro Unidades de Ejecución que se enumeran a continuación:
 - a) Unidad de Ejecución 1 ("Doctor Lluch").
 - b) Unidad de Ejecución 2 ("Mediterrani").
 - c) Unidad de Ejecución 3 ("Remonta").
 - d) Unidad de Ejecución 4 ("Ingeniero Fausto Elio").
2. Las Unidades de Ejecución del PEC se desarrollarán por Actuaciones Integradas.

3. Las características de cada Unidad de Ejecución, así como su forma de gestión, se recogen en las fichas individualizadas de cada una de ellas que se recogen en estas Normas Urbanísticas.

4. Las Unidades de Ejecución se identifican en los planos de ordenación del PEC.

5. Asimismo, el PEC recoge como planeamiento incorporado (PIN "Entorno Piscinas") las determinaciones básicas del "PAI Entorno Piscinas" que se encuentra aprobado y en avanzado estado de tramitación administrativa (a falta de la aprobación de la Reparcelación).

Las determinaciones básicas y los criterios aplicables a la nueva propuesta de Ordenación se establecen en los Planos del PEC y en la Ficha correspondiente que se incorpora tras las correspondientes a las cuatro Unidades de Ejecución.

Artículo I.8.-Programas de Actuaciones Aisladas.

1. El PEC delimita cuatro ámbitos a desarrollar por medio de Programas de Actuación Aislada que se enumeran a continuación:

- a) PAA-1. "Avenida de los Naranjos 1".
- b) PAA-2. "Blasco Ibáñez".
- c) PAA-3. "Bloque Portuarios"

2. Los ámbitos a desarrollar por medio de Programas de Actuación Aislada se identifican en los planos de ordenación del PEC.

Artículo I.9.- Ordenanzas particulares para cada zona de ordenación del PEC.

Las ordenanzas particulares de cada zona de ordenación del PEC expresivas de todas las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada para cada una de ellas se recogen en el Capítulo siguiente de este mismo título de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 2

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA SUBZONA DE ORDENACIÓN DEL PEC

Artículo I.10.- Aplicación general de las Ordenanzas Particulares de las zonas o subzonas de ordenación urbanística del PGOU.

1. Con arreglo a los objetivos del PEC expresados en su memoria, se adopta la determinación de aplicar los parámetros jurídico-urbanísticos vigentes en la actualidad en el ámbito del PEC según el PGOU, sin perjuicio de los aspectos concretos que constan en las presentes Normas Urbanísticas y de las alteraciones

puntuales de la calificación como uso público de parcelas específicas, de las nuevas ordenanzas a llevar a cabo en las Unidades de Ejecución y Programas de Actuaciones Aisladas.

2. En el ámbito del PEC serán aplicables las ordenanzas particulares de las subzonas de Ordenación del PGOU que se recogen en los planos de ordenación del PEC.

En cada subzona de ordenación incluida en el PEC, se aplicarán las correspondientes ordenanzas con las especificidades que en cada caso se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

En caso de que se produzca la revisión del PGOU o alguna modificación que afecte a las zonas o subzonas de Ordenación del PGOU o a los usos y definiciones a los que se remiten las presentes ordenanzas, se procederá a la adaptación del PEC por el Ayuntamiento de Valencia en caso de resultar preciso.

3. Igualmente, en el ámbito del PEC serán de aplicación las Subzonas de ordenación del Plan Especial del Paseo Marítimo en los términos del presente PEC.

Sección Primera **Subzona de Ordenación CHP**

Artículo I.11.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c) si se destinan a la venta de productos alimentarios; Edificios comerciales (Tco.2) salvo que se sitúen en enclaves expresamente recogidos por el planeamiento en esta Zona; Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes: - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

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

d) Rcm. - Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencial plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario o Vivienda Turística Profesional.

f) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y Viviendas Turísticas Profesionales en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en planta baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta baja y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

k1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

k2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

m) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Artículo I.12.- Condiciones de la parcela.

1. Se mantendrá la parcelación existente con carácter general.

2. Se considerarán edificables todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del PEC, siempre que sean susceptibles de soportar edificación y posean una superficie igual o superior a 40 m²s.

3. Para autorizar agregaciones o segregaciones de parcelas se exigirá un estudio detallado de la evolución histórica de la parcelación del Barrio, que deberá ser informado por la Comisión Municipal de Patrimonio. Será necesario, en cualquier caso, el mantenimiento, mediante pautas formales, de diseño, de composición y morfológicas y de composición, de las condiciones volumétricas, de parcela y de longitudes de fachada que caracterizan el ámbito.

En todo caso, la posibilidad de agregación parcelaria estará limitada a un máximo de dos parcelas y a que la longitud de los lindes frontales de la parcela resultante no supere los 8 metros. No obstante, este límite no será de aplicación, en el caso de agregación de parcelas colindantes, siempre que la parcela agregada no supere 60 m² de superficie.

Las limitaciones anteriores no resultarán de aplicación en el caso que se pretenda implantar un uso dotacional o un uso residencial comunitario. En estos supuestos, se permitirá agregar las parcelas que resulten necesarias para posibilitar la implantación del uso, debiendo ser informado el proyecto edificatorio por la Comisión Municipal de Patrimonio.

4. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación del PEC. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

La profundidad edificable será la señalada en los planos de ordenación del PEC. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 12 metros. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.

En el caso de parcelas pasantes o recayentes a dos calles, se medirá la profundidad edificable desde aquella en la que se sitúe la fachada.

No obstante, se admitirá en los patios de parcela la construcción de edificaciones auxiliares, en planta baja, al servicio del mantenimiento y utilización del patio, con las siguientes condiciones:

a) Las edificaciones auxiliares no podrán situarse a menos de 18 metros de la alineación exterior de fachada principal, ni tener una superficie construida mayor de 20 metros cuadrados por parcela.

b) La altura de cornisa de la edificación auxiliar no será superior a 4 metros.

Artículo I.13.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. El número de plantas admisible se establece en el Plano 8 B en el que se fijan las alineaciones y alturas de las edificaciones en cada una de las manzanas. En el caso de discrepancias entre el Plano 8 B y las Fichas de Alturas Reguladoras prevalecerá lo establecido en el Plano.

La altura de cornisa máxima sin perjuicio de lo establecido en el punto 3 del presente artículo será la siguiente:

Dos plantas 7,70 metros.

Tres plantas 11,20 metros.

Para cuatro y cinco plantas se utilizará la misma fórmula que la establecida en la Zona de Ordenación ENS.

2. En el caso de que se realicen cubiertas inclinadas se realizarán con las siguientes condiciones:

La arista superior de la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la cara inferior del forjado de la última planta.

Los faldones se construirán arrancando su cara inferior de una línea horizontal del plano de fachada que se situará a no más de 1,70 m. sobre la cara inferior del forjado de la última planta, mediante planos de pendiente, única y continua, no inferior al 30 % ni superior al 40 %.

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

iluminación del desván mediante la ejecución de huecos en los faldones de cubierta que recaigan a la alineación exterior.

3. Enrase de cornisas.

Como regla general no se permitirá el incremento de altura de cornisa por motivo de su enrase, salvo que por razones patrimoniales de integración en el entorno (art. 5.52 y 5.53 del PGOU) y previo dictamen de la Comisión municipal de patrimonio, podrá utilizarse la fórmula siguiente:

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

$$E = 0,50 + 0,20 N_p$$

Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja.

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en el Plano de Alineaciones y Alturas.

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio, las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior y no podrán sobrepasar el volumen de la cubierta inclinada.

En la crujía recayente a la fachada posterior, podrán aparecer volúmenes con una limitación de 3,5 metros.

A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.46, apartados 2 y 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

5. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

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

c) No se permite la construcción de entreplantas en planta baja, salvo que su uso sea terciario.

6. Cuerpos y elementos salientes.

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

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

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros:

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

- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permite no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

7. Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores.

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

9. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público. No obstante, en las travesías o viales transversales se permitirá la existencia en fachada del patio interior de la parcela que también recaiga a vial longitudinal.

10. No se permite la construcción de semisótanos.

11. Se permite la construcción de sótanos. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 0,50 metros sobre la cota de referencia cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres. La altura libre exigible del sótano dependerá del uso al que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

Artículo I.14.- Condiciones funcionales de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos. Se permiten los patios de parcela recayentes a las calles que provengan de la configuración propia de la tipología dominante.

Artículo I.15.- Condiciones compositivas y proyectuales.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología y morfología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y altura en función de paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen, y, en su caso, la de los edificios no renovados.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

3. En las actuaciones sujetas a licencia municipal en paramentos en los que existan edificios protegidos, a los efectos de aplicación de las determinaciones de este artículo en relación con las condiciones de estética de las Ordenanzas generales, se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil del o los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio, así como alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1/100.

Los parámetros no definidos aquí pormenorizadamente vienen definidos por la ordenación que figura en los planos y por las Normas Morfológicas, Compositivas y Projectuales siguientes:

01.- Criterios generales de composición:

a) En la tipología de viviendas se seguirán los esquemas compositivos relativos a las edificaciones existentes teniendo en cuenta su desarrollo:

Viviendas unifamiliares con distribución en pasillo lateral
 Viviendas unifamiliares con distribución en pasillo central
 Viviendas plurifamiliares con acceso lateral.
 Viviendas plurifamiliares con acceso central

b) Las proporciones de los huecos serán verticales.

c) Se mantendrán unos ejes verticales de composición procurando su simetría en función de la tipología.

d) Las carpinterías se adecuarán a los huecos en cuanto a su proporción vertical.

e) Las fachadas reflejarán en su composición el programa interior, según la tipología que desarrolla.

f) Su revestimiento podrá seguir el esquema de basamento, cuerpo y remate.

g) En la composición de fachadas se seguirán los ritmos y proporciones de los huecos de fachada de los edificios catalogados más próximos.

h) La superficie de los huecos en fachada no será superior al 50% de la superficie total de la misma y estos serán de composición vertical.

i) En planta baja, los huecos guardarán las proporciones y estética del conjunto de la fachada. Si llevan reja, será necesariamente del modelo tradicional, no se permitirán acabados brillantes como los aceros inoxidable o galvanizados. Las persianas, serán o exteriores y necesariamente del modelo tradicional, enrollable de madera barnizada o lacada, o enrollables de aluminio imitando la madera con caja en el interior, en cualquier caso, en tonos oscuros.

j) Las puertas de garaje habrán de guardar las proporciones y la estética del conjunto de la fachada, siguiendo la composición y ritmos de huecos de los edificios catalogados más próximos. El ancho del hueco será como máximo de 3 metros, en el caso de calles de menos de 5 metros de anchura el hueco será como máximo de 4 metros.

- No están permitidas las puertas enrollables. Los materiales de estas puertas han de armonizar con el conjunto de fachada y deberán ser de madera barnizada o lacada, o de aluminio imitando la madera, en cualquier caso, en tonos oscuros.

k) El plano de fachada debe quedar ocupado en toda su superficie por el cerramiento, con la composición de huecos señalada, no permitiéndose retranqueos del cerramiento respecto al plano de fachada, ni manifestar exteriormente la estructura de hormigón, columnas, etc. que rompan la continuidad de las fachadas adyacentes.

l) No está permitido que los vuelos se constituyan como una continuación de los forjados de hormigón, optando por las soluciones de forja, fundición o acero (no se permiten los acabados brillantes como los aceros inoxidable o galvanizados) tanto para las barandillas como para la estructura portante.

m) Quedan prohibidos los miradores.

02.- Materiales:

a) En las fachadas se utilizarán materiales que se integren con los tipos tradicionales de la zona.

Se recomiendan los siguientes materiales: ladrillo al descubierto con aparejo tradicional y color natural, o bien con revoco ligero al uso de las fábricas tradicionales; revocos con la textura y color dominante en el entorno próximo; alicatados o revestimientos cerámicos en formatos y disposiciones constructivas coherentes con el área de ubicación y la buena práctica de ejecución.

b) Los criterios compositivos y de acabados serán los siguientes:

- Muros de fachadas lisas y revestidas con mortero y pintura o alicatadas.
- Rejas y barandillas de balcones de hierro, fundición o acero.
- Los zócalos de protección en planta baja tendrán una altura máxima de 1,30 metros, y deberán ser de piedra natural, aplacados de piedra artificial o alicatados.
- Las carpinterías de puertas y ventanas serán obligatoriamente de madera barnizada o lacada, o de aluminio imitando la madera, en cualquier caso, en tonos oscuros.
- Las persianas serán exteriores del modelo tradicional, de madera enrollables; o enrollables de aluminio imitando la madera con caja en el interior, en cualquier caso, en tonos oscuros.

03.- Rótulos publicitarios:

a) Queda prohibida la instalación de rótulos de carácter publicitario, insertos en la fachada del inmueble o que sean perceptibles desde el espacio público.

b) Se exceptúan los que se adosen a los huecos de planta baja cuando no sobresalgan del plano de fachada, su superficie no exceda de un metro cuadrado y se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos de planta baja, y siempre armonizando con el esquema general de composición de fachada del edificio.

c) No se permiten los rótulos publicitarios en las plantas altas.

d) Se permite la señalética en los espacios públicos para mejora de la orientación y movilidad sostenible. Se incorporará en los Proyectos de Urbanización la señalética horizontal de ayuda a los discapacitados visuales. La señalética vertical dispondrá de un tamaño y diseño acordes con el especial entorno de esta Subárea de Ordenación.

04.- Cubiertas:

- a) Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En este último caso, la pendiente de al menos un faldón será hacia el espacio público y de teja cerámica árabe o plana de acabado terroso o vidriado. La pendiente de estos faldones será como máximo del 40 % y como mínimo del 30%. Los planos de cubierta tendrán pendiente única en toda su longitud. En los faldones que den al espacio público no podrán abrirse ningún tipo de huecos.
- b) Las fachadas se rematarán obligatoriamente mediante aleros, en su encuentro con la cubierta con una longitud máxima de vuelo de 35 cms. Se solucionarán constructivamente utilizando las técnicas propias de la zona.
- c) Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación, salvo chimeneas y elementos de ventilación estática. Las antenas deberán quedar no visibles desde los espacios públicos.

05.- Instalaciones e infraestructuras en fachada:

- a) Queda prohibida la colocación de antenas de cualquier tipo en los paramentos de fachada. Su situación deberá realizarse en cubierta en la segunda crujía interior como mínimo, con la finalidad de que no sean visibles desde el espacio público.
- b) Queda prohibida la ubicación de las instalaciones, como aire acondicionados en fachada. Se colocarán en cubierta en la segunda crujía como mínimo o en una fachada no visible desde el espacio público. En el caso de que estas soluciones sean inviables, se colocarán integradas en el faldón de la cubierta, utilizando los métodos necesarios para que queden ocultas y no sean visibles desde la vía pública.
- c) La ubicación de las placas solares será la adecuada para que no sean visibles desde la vía pública. En caso de que estas ubicaciones sean inviables, se colocarán integradas en el faldón de la cubierta. También podrán ubicarse en las condiciones establecidas en el artículo I-50-2.
- d) La colocación del nuevo cableado por fachada deberá ocultarse con carácter general, bajo regatas, canaletas y demás elementos que no distorsionen la composición general de la fachada.

06.- Intervenciones en las edificaciones:

a) La intervención sobre la edificación existente obligará en las reformas de plantas bajas y locales comerciales a ajustarse a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones.

b) A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

- Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
- Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.
- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos, o bien que no excedan

de 60 cm. de altura ni sobrepasen 1 m² de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.

- La solución proyectual de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

07.- Toda licencia de obra mayor y/o que afecte a cualquier elemento de carácter morfológico para ser concedida, deberá poseer el informe preceptivo y vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio de los inmuebles comprendidos dentro del ámbito del BIC.

Artículo I.16.- Dotación de aparcamientos.

1. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por vivienda.

2. No obstante lo anterior, el ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta dotación exigida con carácter general, en los siguientes supuestos:

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 admitan la inscripción de un rectángulo de 12x20, únicamente se exigirá la reserva de aparcamiento que resulte de destinar en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, bien la planta baja de la edificación o una planta sótano.

b) Esta exigencia podrá eximirse de manera total en aquellas parcelas en las que, por sus reducidas dimensiones, singulares condiciones físicas, patrimoniales u otras situaciones debidamente justificadas, imposibiliten el cumplimiento.

3. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Artículo I.17.- Estudios de detalle en la subzona de ordenación CHP.

1. Se permiten los Estudio de Detalle en toda la Subzona de Ordenación CHP.

2. En particular, en cada Estudio de Detalle se analizará detenidamente la posibilidad de liberar de edificaciones existentes en los patios.

3. Serán de aplicación todas las limitaciones normativas a los Estudios de Detalle y, en particular, se analizará para su aprobación la particular incidencia de sus determinaciones en el ámbito del BIC y del Bien de Relevancia Local, así como en cualquier inmueble o elemento objeto de protección.

Sección Segunda

Subzona de Ordenación Ensanche ENS 1

Artículo I.18.-Índice de edificabilidad neta.

El índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo será el establecido en los Planos del PEC.

Artículo I.19.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales Tco.2.

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el Plan, Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse

de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja aún, cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja.

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

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

j) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

k) D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

m) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

m1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

m2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

m3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

n) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h), i) y j) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Artículo I.20.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones (salvo lo dispuesto en el artículo 6.21 apartado 1b) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

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

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

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación del PEC. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los áticos).

No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo, las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

La profundidad edificable será la señalada en los planos de ordenación del PEC. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 20 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. En el resto del patio de manzana quedará libre y sin edificación.

Artículo I.21.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en los planos de ordenación del PEC, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,80 + 2,90 Np.$$

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

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

número de altura de cornisa plantas en metros

2. 7,70
3. 10,60
4. 13,50
5. 16,40
6. 19,30
7. 22,20
8. 25,10
9. 28,00

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa

máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en los planos de ordenación del PEC, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 de las NNUU del PGOU de Valencia.

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, o la del ático en su caso, aún, superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

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

$$E = 1,10 + 0,10 N_p.$$

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

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

4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en los planos de ordenación del PEC.

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

5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se autoriza la construcción de áticos excepto en edificios de más de ocho plantas (incluida la baja). Los áticos quedarán retirados 4,00 metros, como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 metros sobre la del edificio. Cuando en aplicación del apartado 4 anterior se construyesen menos plantas que las asignadas por el Plan no se autorizará la construcción de áticos.

b) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia. La cumbre no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio, o sobre la del ático

en su caso. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4. De realizarse áticos, los faldones de la cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 4,00 metros desde la alineación exterior, salvo un alero de 60 cm. de vuelo máximo sobre la fachada del ático; en otro caso los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas. Se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

c) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidas por el artículo 5.46, apartados 2 y 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

6. Por encima de la cornisa del ático solo se permitirá (además de lo previsto en el apartado 5b) anterior) la construcción de la caseta del ascensor con una altura máxima de 3,50 m. sobre aquella.

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

8. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,70 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,80 metros en edificios de uso dominante residencial.

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

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

9. Construcciones en patio de manzana.

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia, excepto cuando esta planta baja se destine a local de aparcamientos de uso público o para residentes, en cuyo caso podrá alcanzarse una altura máxima de 8 metros, pudiéndose realizar dentro de este volumen los forjados necesarios, con sujeción a la limitación de mínima altura libre de planta (2,20 metros) que establece el Plan para el destino señalado.

El cuerpo edificable así conformado deberá separarse de las alineaciones de fachada posteriores de la edificación principal un mínimo de 4 metros a lo largo de los cuales la altura del plano superior del forjado de techo de la planta baja no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia.

Este volumen adicional con destino a aparcamientos sólo se admitirá en patios de manzana, cerrados en todo su perímetro, en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 30 metros entre las alineaciones de fachada posteriores señaladas por el Plan.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros.

Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

- c) Las barandillas de protección.
 - d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
 - e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
10. Cuerpos y elementos salientes.

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

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

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante, si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

11. Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el Plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.

12. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

13. Cambios de alturas.

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en los planos de ordenación del PEC siempre con tratamiento de fachada exterior.

b) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.

c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.

14. Estudios de Detalle.

1. La ordenación establecida podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle siempre que no incremente el índice de edificabilidad neta de la subzona y con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

3. Tan sólo se admitirá la formulación de Estudios de Detalle que impliquen aumento del número de plantas señalado en la ordenación gráfica en los siguientes casos:

a) Cuando el ámbito del Estudio de Detalle esté constituido por una manzana completa. En este caso la edificación, consecuencia del Estudio de Detalle, no podrá rebasar los planos que, conteniendo una línea horizontal situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa de la edificación autorizada -conforme a la ordenación gráfica del PEC- en fachadas exteriores, formen una pendiente del 65% (sesenta y cinco por ciento).

b) Cuando el ámbito de Estudio de Detalle esté constituido por chaflanes y siempre que el eje de simetría del ámbito objeto de Estudio de Detalle coincida con el del chaflán, se podrá prever, por encima del ático permitido sobre las plantas señaladas en la ordenación gráfica del PEC, la construcción de una planta sobre ático cuyas fachadas exteriores deberán quedar retiradas 8 metros, como mínimo, respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. El sobre ático no podrá extenderse a más de 4 metros a ambos lados de los quiebros del chaflán. La altura de cornisa máxima del sobre ático será de 3,20 metros sobre la del ático. En ningún caso se admitirán sobre áticos en parcelas a las que la ordenación gráfica asigne 8 (planta baja más siete y más ático) o más plantas.

3. En cualquier caso, no podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (Artículos 5.25 a 5.27 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia), ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el mismo.

4. Asimismo deberá justificarse fehacientemente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan ni en las condiciones estéticas, de soleamiento y de aireación del entorno en el que se ubica el ámbito objeto de Estudio de Detalle.

5. Serán de aplicación todas las limitaciones normativas a los Estudios de Detalle y, en particular, se analizará para su aprobación la particular incidencia de sus determinaciones en el ámbito del BIC y del Bien de Relevancia Local, así como en cualquier inmueble o elemento objeto de protección.

Artículo I.22.- Condiciones funcionales de la edificación.

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

Sección Tercera Subzona de Ordenación Edificación Abierta EDA

Artículo I.23.-Índice de Edificabilidad Neta.

El índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo será el establecido en los Planos del PEC.

Artículo I.24.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales (Tco.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4), salvo que se propongan en bloques o manzana completas previo Estudio de Detalle que además de cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 6.25 apartado 10, deberá justificar expresamente la dotación de plazas de aparcamiento que se establece en el artículo 5.136.

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Locales de aparcamiento expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tof.2.-Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

j) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten, en sus categorías Tre.1, Tre.2 y Tre.3, en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

En la categoría Tre.4 se admitirá en edificio de uso exclusivo en bloque completo y exento previo Estudio de Detalle.

k) D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

m) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

m1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

m2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

m3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

n) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h), i) y

j) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Artículo I.25.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 200 m². No obstante aquellas parcelas sobre las que se asienten bloques exentos (generalmente edificadas) grafiados en los planos de ordenación del PEC con superficie inferior a 200 metros cuadrados se considerarán edificables.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 12 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda la profundidad del bloque, perpendiculares al eje longitudinal del mismo.

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

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

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

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación del PEC. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior salvo en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario.

Artículo I.26.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

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

$$H_c = 5,30 + 2,90 N_p$$

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

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

número de altura de cornisa plantas en metros

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

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

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

$$H_c = 5,30 + 3,30 N_p$$

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

3. Enrase de cornisas.

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

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

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

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

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

4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en los planos de ordenación del PEC.

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

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

a) Será de aplicación la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

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

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

d) Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

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

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

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

7. Planta baja.

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

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

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

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

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

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros.

Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

c) Las barandillas de protección.

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

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

9. Cuerpos y elementos salientes.

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

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

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque un bloque exento completo se permitirá, además, en estas fachadas, cuerpos volados (tal y como se definen en el artículo 5.49 apartado 1e) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia con una longitud de vuelo no superior a 100 cm. siempre que se cumpla la siguiente condición:
 - La suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada, deberá compensarse por igual suma superficial de los retranqueos y/o entrantes (desde las alineaciones señaladas en los planos de ordenación del PEC) que a tal efecto se realicen en esa fachada por encima de la planta baja.

b) Para la determinación de los elementos y cuerpos salientes autorizados sobre las alineaciones de fachadas recayentes a espacios libres privados o a plantas bajas sobre las que el PEC no señale edificación en altura, se estará a lo establecido en el apartado a) anterior, tomando como equivalente al ancho de calle la distancia al paramento opuesto más cercano, todo ello supeditado a las determinaciones que para los cuerpos salientes se establecen en la Sección cuarta del Título Quinto de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo a1) anterior.

d) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 50% de la longitud de la fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente.

e) Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a plantas bajas sólo podrán situarse en segunda planta y superiores.

10. Estudios de Detalle.

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

a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente uno o varios bloques completos.

b) No podrá aumentarse el índice de edificabilidad neta máxima asignada por el PEC, ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.

c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.

d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.

e) Cuando la planta baja se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.

f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.

Serán de aplicación todas las limitaciones normativas a los Estudios de Detalle y, en particular, se analizará para su aprobación la particular incidencia de sus determinaciones en el ámbito del BIC y del Bien de Relevancia Local, así como en cualquier inmueble o elemento objeto de protección.

Sección Cuarta

Subzona de Ordenación Residencial Plurifamiliar ARP.

Artículo I.27.- Índice de Edificabilidad Neta.

El índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo será el establecido en el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo.

Artículo I.28.- Subáreas.

Se distinguen las siguientes subáreas:

- a) ARP-1 con compatibilidad terciaria grado 1. Está constituida por las manzanas M.7, M.9 y M.13.
- b) ARP-2 con compatibilidad terciaria grado 2. Está constituida por la manzana M.6.

Artículo I.29.- Régimen de ordenación.

Tanto el régimen de usos, las condiciones de parcela, las condiciones de volumen y forma de las edificaciones y demás parámetros urbanísticos, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo. La altura máxima de las edificaciones será de tres plantas permitiéndose la ubicación de piezas habitables bajo cubierta.

Artículo I.30.- Estudios de detalle.

Se permiten estudios de detalle en esta subzona de ordenación.

Sección Quinta

Subzona de Ordenación Vivienda Unifamiliar ARU-UFA

Artículo I.31.- Especialidades en la Zona de Ordenación Vivienda Unifamiliar ARU UFA.

El índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo será el establecido en el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo.

Artículo I.32.- Régimen de ordenación.

Tanto el régimen de usos, las condiciones de parcela, las condiciones de volumen y forma de las edificaciones y demás parámetros urbanísticos, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo.

Artículo I.33.- Estudios de detalle.

Se permiten estudios de detalle en esta subzona de ordenación.

**Sección Sexta
Subzona de Ordenación Terciario TER****Artículo I.34.- Especialidades en la Subzona de Ordenación de Terciario TER.**

El índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo será el establecido en los Planos C del PGOU de Valencia.

Artículo I.35.- Régimen de ordenación.

Tanto el régimen de usos, las condiciones de parcela, las condiciones de volumen y forma de las edificaciones y demás parámetros urbanísticos, se estará a lo dispuesto en las NNUU del PGOU de Valencia.

Artículo I.36.- Estudios de detalle.

Se permiten estudios de detalle en esta subzona de ordenación.

**Sección Séptima
Subzona de Ordenación Terciario ATE****Artículo I.37.- Especialidades en la Subzona de Ordenación de Terciario ATE.**

El índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo será el establecido en el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo.

Artículo I.38.- Régimen de ordenación.

Para el establecimiento del régimen de usos, las condiciones de parcela, las condiciones de volumen y forma de las edificaciones y demás parámetros urbanísticos, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo.

Se permiten terrazas en las plantas por encima de la planta baja de las edificaciones.

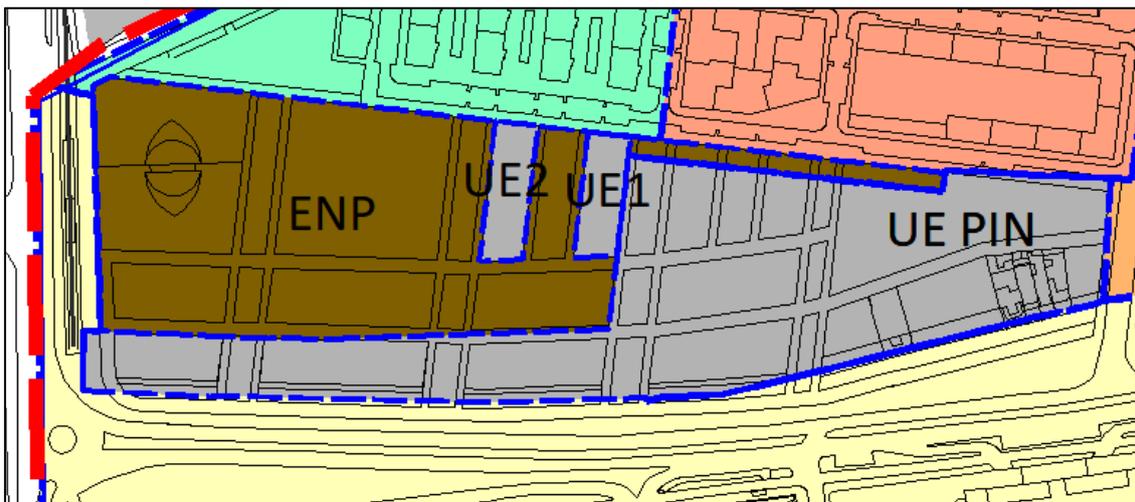
Artículo I.39.- Estudios de detalle.

Se permiten estudios de detalle en esta subzona de ordenación.

**Sección Octava
Subzona de Ordenación "Entorno Piscinas" ENP****Artículo I.40.- Identificación de la Subzona ENP.**

La Subzona ENP dotada de una superficie de 15.165,00 m²s, se configura limitada por las calles Marcos Sopena, Montanejos y el límite de la Unidad de Ejecución PIN "Entorno Piscinas".

El objeto de la delimitación establecida es la de armonizar la Ordenación que se propone en esta Subzona ENP y la prevista en el PIN, tal como se establece en los Planos y en la Ficha del PEC.

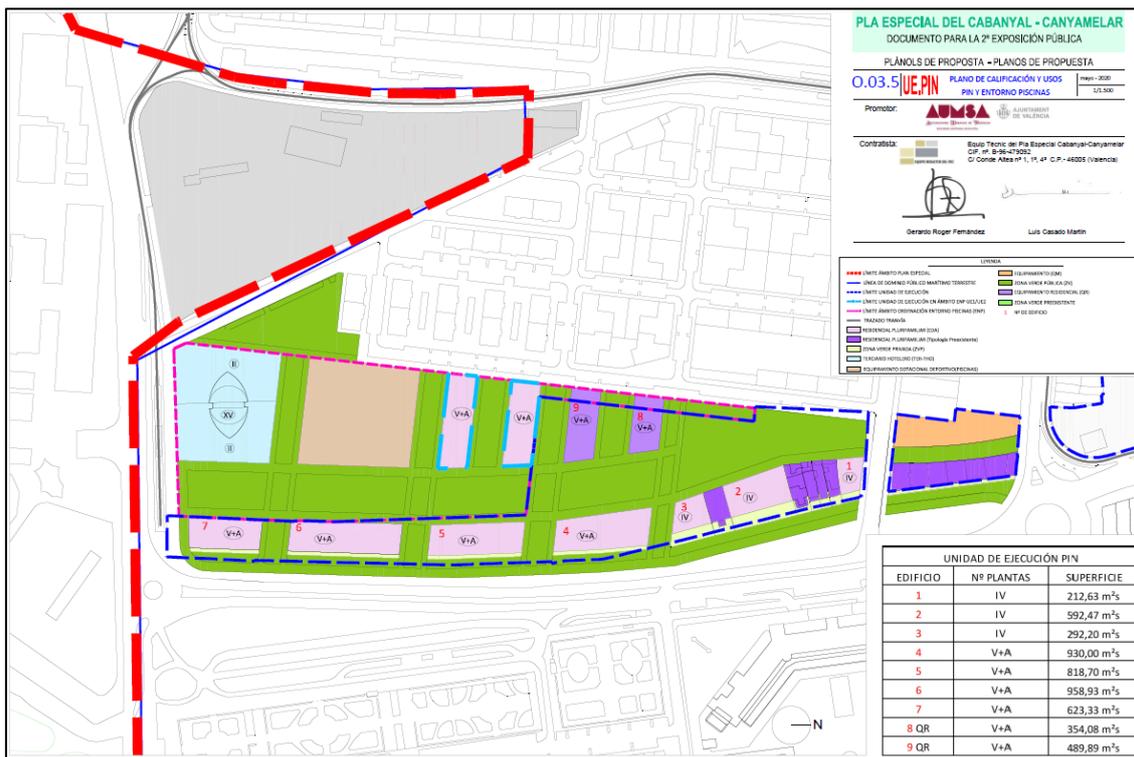


SUBZONA ENP.

Artículo I.41.- Usos establecidos en la Subzona ENP.

Los Usos Previstos en esta Subzona son:

- . Hotelero, en su categoría Tho. 1.
- . Equipamiento Público, en las categorías siguientes:
 - a) Equipamiento "Dotacional Múltiple" (QM), (Piscina)
 - b) Equipamiento "Residencial Dotacional" (QR)
- . Zona Verde Pública (ZV).
- . Residencial Plurifamiliar en Régimen de Vivienda Protegida en los Ámbitos Discontinuos de la UE 1 y la UE 2.
- . Terciario – Comercial (opcional en Plantas Bajas).



USOS EN SUBZONA NP.

Artículo I.42.- Condiciones y Parámetros Básicos aplicables a los Usos.

1. Parámetros Básicos correspondientes al Uso Hotelero (Plano O.03.5).

- Superficie de Parcela 3.212 m²s.
- Índice de Edificabilidad (IEN) 3,74 m²t/m²s.
- Edificabilidad Bruta 12.000,00 m²t
- Aprovechamiento Urbanístico (CP = 1,30 uas/m²t) 15.600,00 uas.
- Altura máxima 15 Plantas (PB+14)

Se acompañará en la solicitud de licencia de obras un estudio de integración paisajística, en donde se tendrá en consideración el entorno a los efectos de definición morfológica de la fachada, así como de su volumetría.

2. Parámetros Básicos correspondientes al Uso de Equipamientos:

a) Equipamiento QM.

- Las que se determinen en función del Uso Pormenorizado que finalmente se establezca por el Ayuntamiento.

b) Equipamiento QR.

- Edificaciones compuestas por las Parcelas 8 y 9 de la UE PIN (parte se encuentra dentro de la UE PIN y el resto recae fuera).
- Alineaciones y Ocupación: las señaladas en el Plano O.03.5.
- Altura Máxima 5 Plantas más Ático (PB+4+A).
- Uso Dominio Público: Posible Uso Comercial en Planta Baja y Primera y Alojamientos Dotacionales en el resto las Plantas y Ático con una Superficie Construida de Viviendas Dotacionales de 4.810,58 m²t (96 Alojamientos de 50 m²t de media).

c) Viviendas VPO.

- Superficie de Parcela del Ámbito Discontinuo de la UE 1696,91 m²s
- Superficie de Parcela del Ámbito Discontinuo de la UE 2778,19 m²s
- Altura Máxima.....5 Plantas más Ático (PB+4+A).

CAPÍTULO 3 ASPECTOS REGULATORIOS ESPECÍFICOS

Sección Primera

Uso residencial

Artículo I.43.- Vivienda turística-ocasional (Rvt).

Se define como tal la unidad de vivienda destinada a satisfacer las necesidades de alojamiento temporal que puede ser cedida para su uso con fines turísticos, de acuerdo con la dispuesto en la normativa reguladora en materia de turismo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- 1.- Encontrarse su propietario empadronado en dicho domicilio a los efectos acreditativos de que se trata de la vivienda habitual.
- 2.- La vivienda disponga del correspondiente título habilitante para la ocupación o, en su caso, cédula de habitabilidad.
- 3.- Que las estancias comercializadas con la finalidad turística en la vivienda no superen (cualquiera que sea el número de veces que se cede) los 60 días en un año natural.
- 4.- Que dicho uso con finalidad turística no se encuentre prohibido por la Comunidad de Propietarios del edificio donde se emplace la vivienda.

Artículo I.44.- Zonas de ordenación en las que se permite el Uso Residencial vivienda turística-ocasional. (Rvt).

El uso Residencial vivienda turística-ocasional (Rvt) se permite en todas las zonas de ordenación de las contenidas en el presente PEC, con las limitaciones establecidas en las presentes NNUU, así como en la Legislación y Normativa Municipal vigente.

Artículo I.45.- Condiciones urbanísticas para la práctica del uso Residencial vivienda turística-ocasional. (Rvt)

Las Viviendas Turísticas-ocasionales podrán localizarse en cualquiera de los edificios residenciales dentro del ámbito del PEC.

Sección Segunda**Uso terciario****Artículo I.46.- Vivienda turística-profesional. (Tvt)**

Se define como tal la unidad de vivienda destinada a satisfacer las necesidades de alojamiento temporal con fines turísticos, de acuerdo con la reglamentación autonómica específica en materia de turismo, sin prestación de servicios propios de la industria hotelera.

Engloba las Viviendas Turísticas reguladas en la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Generalitat Valenciana.

Artículo I.47.- Zonas de ordenación en las que se permite el Uso Residencial vivienda turística-profesional. (Tvt).

El uso de Vivienda Turística-Profesional (Tvt) se permite en todas las Zonas de Ordenación de las contenidas en el presente PEC, con las limitaciones establecidas en las presentes NNUU, así como en la Legislación y Normativa Municipal vigente.

Artículo I.48.- Condiciones urbanísticas.

Se permiten cumpliendo los siguientes requisitos:

1. En edificio exclusivo. En este caso la altura libre mínima de plantas sobre rasante será de 2,50 metros.
2. En edificio de uso mixto. Las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario a excepción de los previstos para el uso Terciario Locales de oficinas profesionales (Tof.1) y Tof.3).

Artículo I.49.- Limitación de la cuantía de las Viviendas Turísticas-Profesionales (Tvt) en caso de saturación que afecte gravemente a la normal convivencia ciudadana y vecinal.

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá limitar total o parcialmente y definitiva o temporalmente la implantación viviendas turísticas-profesionales cuando se aprecie de forma fehaciente, sobre la base de informes de los servicios técnicos municipales en materia de urbanismo, turismo y policía, que se ha producido un desarrollo efectivo de este uso en todo o parte del ámbito del PEC que afecte gravemente a la normal convivencia vecinal y ciudadana.

2. Para determinar si se produce la situación descrita en el número anterior de este mismo artículo, el Ayuntamiento tomará como referencia el destino de Vivienda Turística-Profesional (Tvt) de los edificios de viviendas de la Zona o Subzona de Ordenación correspondiente, que altere de forma sustancial el uso dominante de cada Zona o Subzona de Ordenación.

Como indicio de la existencia de alteración sustancial del uso dominante de la Zona de Ordenación, se considerará un porcentaje de destino a uso de vivienda turística-profesional (Tvt) correspondiente a un 10 % del número de viviendas en todo el ámbito del PEC y computado en cada una de las manzanas.

3. La limitación que se regula en este artículo, podrá ser modificada al alza o a la baja por el Ayuntamiento previa realización de los estudios técnicos que lo justifiquen y la emisión de informes de los servicios técnicos municipales competentes.

3. Tanto la limitación regulada en este precepto como su levantamiento será aprobada por el Ayuntamiento y será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

Sección Tercera Medianeras

Artículo I.50.- Tratamiento de medianeras.

1. Las medianeras de los edificios en Régimen Transitorio de obras y actividades en edificios que no se ajusten plenamente a las determinaciones del PEC, pero sin incurrir en incompatibilidad manifiesta propia del régimen de fuera de ordenación, deberán tratarse con materiales de fachada como aplacados, alicatados, guarnecidos o materiales análogos.

2. Podrán instalarse paneles solares en ellas, siempre que se compongan con tratamiento de fachada y que no puedan provocar reflejos, deslumbramientos o efectos artificiales que distorsionen la escena urbana.

3. Se permite el tratamiento de las medianeras para utilizarlas como elementos de carácter artístico.

Sección Cuarta Paisaje

Artículo I.51.- Actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo del PEC.

1.- Las actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo del PEC que modifiquen sustancialmente la ordenación, deberán incluir entre su Documentación integrante, un estudio de Integración paisajística particularizado, en el que, a la vista de la ordenación y edificaciones concretas que se vayan a desarrollar finalmente, analice en detalle los impactos visuales y paisajísticos de cada actuación, así como la necesidad de la introducción de las correspondientes medidas de integración.

2.- En el caso del desarrollo de las Unidades de Ejecución y de los Programas de Actuación Aisladas no será necesario un Estudio de Integración Paisajística en el caso de no modificarse sustancialmente la ordenación propuesta en el PEC.

3.- En los Proyectos de Urbanización se tendrá en cuenta las necesidades de suministro eléctrico. En partículas en el desarrollo de las Unidades de Ejecución y de las Actuaciones Aisladas se realizarán las reservas necesarias para la implantación de Centros de Transformación.

Artículo I.52.- Protección de jardines, espacios ajardinados y ejemplares arbóreos.

1. Se establece un nivel de protección específica para los ejemplares de árboles y palmeras pertenecientes al ámbito del PEC incluidos en su Catálogo de Protección.

2. Queda prohibido con carácter general dañar, mutilar, deteriorar, talar, arrancar o dar muerte a los árboles protegidos, así como modificar física o químicamente el entorno de modo que se produzcan daños a los ejemplares. Igualmente, queda prohibida la recolección masiva de sus ramas, hojas, frutos o semillas, y la instalación de plataformas, objetos o carteles que puedan dañar significativamente su tronco, ramaje o raíces. También queda prohibida la instalación, en el mismo árbol o en su entorno, de cualquier objeto, estructura o construcción que pueda dificultar o impedir la visión del ejemplar o conjunto protegido sin motivo estrictamente justificado.

Artículo I.53.- Excepción a lo previsto en el artículo anterior.

1. Las acciones descritas en el artículo anterior podrán ejercitarse excepcionalmente, previa obtención de la autorización del Ayuntamiento de Valencia, motivada en informes de los servicios técnicos municipales correspondientes con base en una o más de las siguientes razones:

- a) Para la conservación del ejemplar o para garantizar el desarrollo de actividades científicas o educativas.
- b) Para evitar daños a la salud o seguridad de las personas.

2. También se somete a la necesidad de obtener autorización administrativa por el Ayuntamiento de Valencia el desarrollo de movimientos de tierras, obras físicas en el exterior de edificios o en el subsuelo cuando se sitúen en un radio de hasta 10 metros

a partir del límite de la copa del árbol. La concesión de licencias de obras no exime de la obligación de obtención de la autorización administrativa aquí citada.

3. Además de los ejemplares incluidos en el Catálogo, gozarán del mismo nivel de protección todos aquellos ejemplares que, localizados en el ámbito del PEC, resulten protegidos por la aplicación directa de la normativa específica sobre patrimonio arbóreo monumental.

Sección Quinta

Condiciones de Intervención en los espacios públicos

Artículo I.54.- Condiciones para la urbanización de los espacios públicos.

1. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen obras en el ámbito del PEC deberán considerar, si se desarrollan sobre un ámbito ya urbanizado previamente, la eliminación de los elementos que se consideren impropios o que supongan un deterioro ambiental, visual o paisajístico en su ámbito de actuación, sustituyéndolos por otros con una mejor integración en el entorno.

2. En el caso de las obras de urbanización del espacio público incluido en la delimitación del BIC, así como en el entorno del resto de los bienes catalogados por el PEC, se estudiará la disposición, número y calidad de los elementos de urbanización y mobiliario urbano, de tal manera que favorezcan la contemplación del elemento protegido sin introducir distorsiones en su percepción.

Deberá preverse de manera expresa la integración de los espacios libres en la infraestructura verde.

Las obras de urbanización dentro el ámbito del PEC preservarán en la medida de lo posible las trazas del antiguo pavimento de rodado existente, pudiendo con causa justificada su desmontaje y vuelta a colocar integrado en la urbanización de la zona verde. Dichos pavimentos se tendrán en cuenta en la posible implantación de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible.

3. En urbanizaciones de plazas, ajardinamientos y viales de coexistencia, se potenciará el carácter unitario de estos elementos, primando criterios de homogeneidad en cuanto a materiales de pavimentación, elementos vegetales, elementos de alumbrado, mobiliario urbano, etc. En todo caso, la urbanización de los espacios públicos tendrá en cuenta e introducirá, siempre que sean compatibles con las condiciones técnicas de la urbanización, las medidas pertinentes desde la perspectiva de género, tales como, sin carácter exhaustivo, los espacios para lactancia materna e higiene del bebé, la disposición de aseos públicos para niños o personas mayores cuya utilización sea fácil para los mismos, la dotación en los equipamientos públicos de aseos públicos para mujeres y para hombres distribuidos en una proporción tal que el tiempo de espera sea similar, la creación de espacios de recreo "neutros" que respeten la evolución socio pedagógica de los menores en los parques públicos, el diseño de las aceras para asegurar el paso en condiciones de seguridad de coches de bebés, sillas de ruedas de mayores o personas con movilidad reducida y de carros de la compra, la nivelación de los alcorques con la acera y diferenciación de materiales, colores y texturas en los cambios de nivel, el diseño de rampas con poca pendiente y

barandillas cómodas y los pasos de peatones muy diferenciados y con semáforos que tengan en cuenta los tiempos lentos de menores y personas mayores.

4. La iluminación del espacio público responderá a un tratamiento unitario, pudiendo emplearse para ello modelos históricos o contemporáneos, que potencien las composiciones arquitectónicas de la edificación de su entorno, siempre que se justifique su adecuación al espacio original en el que se implanten. Se procurará que los elementos de iluminación no afecten a las fachadas de las edificaciones, y en la medida de lo posible, se eliminará el empleo de luminarias de brazo mural adosadas a fachada. Adicionalmente, la iluminación de los espacios públicos –plazas, parques, viarios de todo tipo, pasos subterráneos, etc.- tenderá siempre a asegurar la máxima visibilidad en todo momento evitando zonas de luminosidad reducida u oscuras.

5. En los Proyectos de Urbanización que se desarrollen en el ámbito del PEC, y en especial en la de los viarios de coexistencia y resto de elementos integrantes de la Infraestructura Verde del PEC, se deberá analizar la implantación de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs), de manera que se minimicen las escorrentías que se vierten, durante el inicio de los episodios de precipitaciones, en la red de saneamiento y aguas pluviales del ámbito del PEC. En este sentido, se procurará el empleo de pavimentos drenantes y soluciones constructivas que permitan la recarga del acuífero.

6. En el CPH, se prohibirá la instalación de publicidad, carteles, y otro tipo de anuncios sobre farolas y elementos del mobiliario urbano que introduzcan impedimentos para la contemplación de los elementos protegidos. Sin embargo, se permite la inclusión de la señalética que favorezca la orientación y movilidad, siempre con un diseño de acuerdo con lo establecido en el artículo I.15 de las presentes Normas.

7. En la ordenación y distribución de los espacios públicos, primará la circulación y estancia del peatón sobre la de los vehículos motorizados. Se procurará, como norma general, la minimización de los espacios destinados al aparcamiento en superficie; la superficie así obtenida se dedicará preferentemente a la implantación de ajardinamientos y mobiliario urbano que favorezcan la estancia y circulación del peatón, es decir, a la recuperación del espacio público como elemento de relación social.

8. Los proyectos de urbanización deberán tener en cuenta lo indicado en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de Valencia. En particular, lo que se refiere a la implantación de itinerarios peatonales y de movilidad no motorizada.

9.- Se incluirán en los Proyectos de Urbanización y en la medida de lo posible, una reserva de espacio, así como aquellos elementos que permitan y favorezcan el ejercicio físico y deportivo.

Igualmente, se incluirán las mismas reservas y elementos favorecedoras de la actividad física en las Unidades de Ejecución y Programas de Actuación Aisladas previstos, así como en el resto de la trama urbana consolidada. Se implantará especialmente en las zonas más cercanas a la playa, como en el propio Paseo Marítimo siempre que sea autorizado por la Demarcación de Costas.

Artículo I.55.- Condiciones de ocupación de los espacios públicos.

1. No podrá ocuparse el espacio público recayente a la fachada de las edificaciones en la que se localicen los elementos catalogados como BRL por el PEC, de manera que quede asegurada su contemplación en buenas condiciones desde el espacio público. Esta prohibición se llevará hasta una longitud de tres metros a cada lado del elemento catalogado
2. A los efectos de la aplicación de la "ordenanza reguladora de la ocupación del dominio público municipal mediante mesas, sillas y otros elementos auxiliares", se entenderá que el área declarada como BIC en el ámbito del PEC se considerará como incluida en la relación de ámbitos III-Entornos monumentales del Anexo I de la citada Ordenanza. La incorporación del mobiliario reglado se exige a los establecimientos que soliciten nueva licencia de instalación y en el caso de los que ya cuenten con la autorización pertinente su incorporación se irá realizando a medida que la conservación y mantenimiento de los elementos lo requiera y, en cualquier caso, en un plazo no superior a 3 años desde la aprobación definitiva de este Plan.
3. La superficie susceptible de ocupar por terrazas estará separada como mínimo 1.20 metros de la alineación de las fachadas, salvo excepciones que puedan generarse en áreas peatonales por la escasa sección del viario, en cuyo caso, podría reducirse este parámetro siempre que se mantenga el paso de circulación peatonal de 3 metros y que no se aprecie una posible afección a los valores patrimoniales de la fachada o edificación correspondiente.
4. En el caso de realización de obras de urbanización se podrá realizar un plan para la ocupación transitoria del espacio público en función al programa de las obras previsto.
5. La superficie del espacio público ocupada por terrazas vinculadas a establecimientos de hostelería y restauración se ajustará con carácter general a lo establecido en la Ordenanza municipal correspondiente. En cual caso, esta ocupación no podrá reducir el espacio destinado a los peatones en más del 30% del total del espacio público de uso peatonal, ni en más del 50% de la anchura, en el caso de viales peatonales.

Artículo I.56.- Arbolado y zonas ajardinadas.

1. En la urbanización del espacio público se procurará la introducción de arbolado de alineación y zonas ajardinadas, teniendo en cuenta como criterio general que no supongan afección a las visuales de los elementos que pudieran estar protegidos, y que su ubicación no afecte a la conservación de elementos estructurales y revestimientos de la edificación presente en el entorno.
Se tendrá en consideración la implantación y utilización del arbolado, y demás elementos vegetales para minimizar el impacto acústico ambiental.
2. Las intervenciones de los espacios libres deberán recrear la jardinería típica de la zona y distanciarse de estéticas ajenas a nuestra realidad cultural; en estas consideraciones se incluye trazado, especies y tipo de riego.
3. En el caso de nuevas plantaciones de arbolado y ajardinamiento se tendrá en cuenta además de lo anterior:

- a) Que se ha dispuesto la distancia adecuada del árbol al edificio, considerando el porte o diámetro de la copa que la especie elegida podría alcanzar con el paso del tiempo, así como también el desarrollo de las raíces y bulbo necesario para su desarrollo.
 - b) Que el árbol dispone del espacio y superficie apta sin pavimentar a su alrededor para que sea posible su correcto desarrollo y el mantenimiento del pavimento circundante.
 - c) La justificación de que en periodo de floración o de fruto es compatible con el mantenimiento del pavimento existente y con el uso del espacio.
 - d) Elegir el sistema de riego adecuado para que no suponga afección de humedades sobre el subsuelo circundante a las edificaciones del espacio libre. Se dispondrán las condiciones técnicas necesarias para evitar cualquier afección al subsuelo.
 - e) Para mejorar las condiciones de protección de soleamiento y mantener libres las visuales a los monumentos en invierno, se recomienda la plantación de árboles de hoja caduca, así como se procurará el ensanchamiento de las aceras.
 - f) Cualquier intervención deberá formar parte de proyecto de urbanización o de ajardinamiento que deberá justificar que se han tenido en cuenta los aspectos anteriores citados.
4. En el caso de existir arbolado y ajardinamiento existente que genere o pueda generar afección a edificación o algún elemento protegido por el Catálogo de Protecciones del PEC, como humedades, desconchados, desprendimientos etc. se establecen dos supuestos:
- a) En el caso de arbolado o jardín no protegido, se deberá programar el traslado de dichos ejemplares.
 - b) Si se trata de ejemplares o jardines, pertenecientes al Catálogo su permanencia o no, después de determinar y estudiar que no es posible establecer medidas para evitar la afección, se debatiría en la Comisión de Patrimonio Municipal.

Artículo I.57.- Instalaciones y servicios.

1. En los proyectos de reurbanización o urbanización que se acometan en el ámbito se dispondrá que toda instalación urbana se canalice subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas.
2. Se realizarán canalizaciones enterradas y registrables para la conducción de los elementos de la red de suministro y servicio, como agua potable, energía eléctrica, telefonía, voz y datos, alumbrado público, alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.
3. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto y para petición de Licencia se aportará estudio que desarrolle y justifique los siguientes contenidos:
 - a) Relación de las instalaciones a implantar y sus componentes (conducciones, aparatos, depósitos, etc.).
 - b) Esquema de integración arquitectónica: localización de espacios y zonas donde ubican las instalaciones y zonas por las que transcurren. Se reflejarán dimensiones aproximadas de aparatos.
 - c) Descripción del tratamiento y materiales a utilizar para el revestimiento de los distintos elementos cuando transcurran por partes visibles de fachada o cubierta.

- d) Valoración de la integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales.
- e) Medidas adoptadas que garanticen su adecuada integración en la estética del edificio o espacio libre.

4. La distribución de los puntos de alumbrado se establecerá con carácter regular, compatible con la disposición tanto de los huecos de fachada, como, en su caso, del arbolado existente o del que vaya a disponerse.

5. Los registros de las canalizaciones descritas en los apartados anteriores se dispondrán con la debida atención a su buena colocación con los pavimentos y a la regularidad geométrica de sus alineaciones, de manera que contribuyan eficazmente a la recualificación ambiental.

6. Los elementos derivados de la instalación de recogida de basura contenedores etc. deberán ubicarse evitando su situación en los espacios libres en contacto directo con los elementos protegidos por el PEC, o alternativamente, mediante sistemas enterrados.

Sección Sexta Protección Patrimonial

Artículo 1.58.- Elementos Patrimoniales Protegidos.

1. Los elementos Patrimoniales Protegidos son los incluidos en el Catálogo de Protección de Bienes y Espacios Protegidos.

Los incluidos en los cuadros siguientes estarán regulados por las Fichas que se incluyen como Anexo. Las determinaciones de las fichas prevalecerán en caso de contradicción u omisión con las presentes NN.UU.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	TIPOLOGÍA	CRONOLOGÍA	TIPO DE PROTECCIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN	VALORES
C-01	Núcleo original del ensanche del Cabanyal	-	Definida en la documentación gráfica	Núcleo histórico	s. XIX	BIC	Integral	Urbanístico Arquitectónico Identitario
C-02	Núcleo histórico tradicional del Cabanyal	-	Definida en la documentación gráfica	Núcleo histórico	s. XVIII	BRL	Integral	Urbanístico Arquitectónico Identitario
C-03	Iglesia de Nuestra Señora de los Angeles	Plaza Iglesia de los Angeles 2	9528506YJ2792H	Edificación	s. XVIII	BRL	Integral	Arquitectónico
C-04	Retablo cerámico de Nuestra Señora de los Dolores con Felipe Benisio y San Peregrín	Plaza Iglesia de los Angeles 2	9528506YJ2792H	Panel cerámico	s. XVIII	BRL	Integral	Etnológico
C-05	Iglesia parroquial de Nuestra Señora del Rosario	Plaza del Rosario 5	9619121YJ2791H	Edificación	1736	BRL	Integral	Arquitectónico
C-06	Retablo cerámico de Nuestra Señora del Rosario	Plaza del Rosario 5	9619121YJ2791H	Panel cerámico	s. XVIII	BRL	Integral	Etnológico
C-07	Retablo cerámico de San José	C/ Progreso 76	9720513YJ2792B	Panel cerámico	1800 ca.	BRL	Integral	Etnológico
C-08	Retablo cerámico de San Antonio Abad	C/ Don Vicente Gallart 3	9421945YJ2792A	Panel cerámico	1920	BRL	Integral	Etnológico
C-09	Molino de Serra-Museo del Arroz. Sede de la Junta Mayor y Casaa-Museo de la Semana Santa Marinera	C/ Francisco Cubells 41	9618608YJ2791H	Edificación	1906	BRL	Integral	Etnológico Arquitectónico
C-10	Chimenea c/ Vicent Brull-Rio Sil	C/ Vicente Brull 51	9519220YJ2791H	Chimenea industrial	1920	BRL	Integral	Arquitectónico Etnológico

NORMAS URBANÍSTICAS.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

C-11	Chimenea c/ <u>Vicent Brull</u>	C/ Vicente Brull 74	9621802YJ2792B	Chimenea industrial	1920	BRL	Integral	Arquitectónico Etnológico
C-12	Chimenea c/ Arquitecto Alfaro	C/ Arquitecto Alfaro 43	9319912YJ2791G	Chimenea industrial	1940	BRL	Integral	Arquitectónico Etnológico
C-13	Mosaico de la Pesca del Bou	C/ <u>Mediterráneo</u> 37	0022318YJ3702C	Panel cerámico	1919	BRL	Integral	Etnológico Arquitectónico
C-14	Relojes solares de la Casa <u>dels Bous</u>	C/ Astilleros 2	0125701YJ3702E	Reloj solar	1895	BRL	Integral	Etnológico Identitario
C-15	Sociedad Musical "Unión de Pescadores" (El <u>Casinet</u>)	C/ Pintor <u>Ferrandis</u> 25	9828708YJ2792H	Edificación	1909	BRL	Integral	Identitario Arquitectónico
C-16	Casa <u>dels Bous</u> y antiguos <u>teñideros</u>	C/ Astilleros 2	0125701YJ3702E	Edificación	1895	BRL	Integral	Identitario Arquitectónico
C-17	Fábrica de Hielo	C/ Pescadores 43-45	0225811YJ3702E	Edificación	1925	BRL	Integral	Identitario Arquitectónico
C-18	Lonja de Pescadores	c/ Eugenia <u>Víñes</u> 133-171 y Plz. Hombres del Mar 16-36	0124931YJ3702C	Edificación	1909	BRL	Integral	Identitario Arquitectónico Urbanístico
C-19	Grupo de Viviendas c/ Pavia	C/ Pavia 17-33 y Eugenia <u>Víñes</u> 42-58	Manzana 02248	Conjunto viviendas	1931	BC	Parcial	Arquitectónico Urbanístico
C-20	Teatro El Musical (antigua sede del Patronato Musical de Pueblo Nuevo del Mar)	Plaza del Rosario 3	9619137YJ2791H	Edificación	1928	BC	Parcial	Arquitectónico
C-21	Antiguo Matadero del Cabanyal	C/ San Pedro 37	9624818YJ2792D	Edificación	Principios s. XX	BC	Parcial	Identitario Arquitectónico
C-22	Dirección General de la Guardia Civil	C/ Eugenia <u>Víñes</u> 233	0129701YJ3702G	Edificación	Principios s. XX	BC	Parcial	Arquitectónico

C-23	Colegio Pureza de María Grao	C/ Don Vicente <u>Gallart</u> 25	9621833YJ2792B	Edificación	1920	BC	Parcial	Arquitectónico
C-24	Colegio Parroquial Diocesano Santiago Apóstol (antiguo Liceo Sorolla)	C/ Escalante 329	9729305YJ2792H	Edificación	ca. 1930	BRL	Integral	Identitario Arquitectónico
C-25	Antiguo Cine <u>Merp.</u>	C/ José <u>Benlliure</u> 97	9721105YJ2792B	Edificación	1949	BC	Parcial	Identitario Arquitectónico
C-26	Parroquia del Cristo Redentor – San Rafael Arcángel	C/ Reina 96	9923702YJ2792D	Edificación	Principios s. XX	BRL	Integral	Identitario Arquitectónico
C-27	Balneario de Las Arenas	C/ Eugenia <u>Víñes</u> 24	0321101YJ3702A	Edificación	1888	BC	Parcial	Identitario Arquitectónico
C-28	Termas Victoria	C/ Eugenia <u>Víñes</u> 152	0228101YJ3702G	Edificación	1918	BC	Parcial	Identitario Arquitectónico
C-29	Casa de la Reina	C/ Reina 85 y Barraca 88	9822406YJ2792D 9822404YJ2792D	Edificación	1862	BC	Parcial	Arquitectónico
C-30	Edificio ecléctico de la c/ Don Vicente <u>Guillot</u>	C/ Don Vicente <u>Guillot</u> 19	9928225YJ2792H	Edificación	1932	BC	Parcial	Arquitectónico
C-31	Edificio ecléctico de la c/ Pintor <u>Ferrandis</u>	C/ Pintor <u>Ferrandis</u> 34	9827903YJ2792H	Edificación	1927	BC	Parcial	Arquitectónico
C-32	Edificio racionalista de la c/ de la Reina	C/ Reina 157	9926709YJ2792F	Edificación	1940	BC	Parcial	Arquitectónico
C-33	Casa de <u>Demetro Ribes</u>	C/ Eugenia <u>Víñes</u> 95	0119306YJ3702A	Edificación	1919	BC	Parcial	Arquitectónico
C-34	Chalet c/ Escalante	C/ Escalante 266	9830106YJ2793B	Edificación	Años 60 del s. XX	BC	Parcial	Arquitectónico

C-35	Antigua estación de ferrocarril del Cabanyal	C/ Juan Mercader 1	9424805YJ2792C	Edificación	1862	BC	Parcial	Arquitectónico
C-36	Conjunto arquitectónico en torno a plaz. Virgen del Castillo	Plaza Virgen del Castillo	Manzanas 0024, 00218, 00214, 01218, 00201, 00202 y 01208	Conjunto de edificaciones	Años 40 del s. XX	BC	Parcial	Urbanístico Arquitectónico
C-37	Nave industrial de la c/ Luis Despuig	C/ Luis Despuig 5	9524919YJ2792D	Edificación	Años 20-30 del s. XX	BC	Parcial	Arquitectónico
C-38	Nave industrial de la c/ Mariano Cuper	C/ Mariano Cuper 35	9619101YJ2791H	Edificación	Años 20-30 del s. XX	BC	Parcial	Arquitectónico
C-39	Antigua Tonelería Soler	C/ Juan Mercader 16	9424906YJ2792C	Edificación	1930	BC	Parcial	Arquitectónico
C-40	Adoquinado antiguo de conjunto de calles junto a la Plaza Hombres del Mar	Plaza Hombres del Mar – C/ Bloque de Portuarios	Definida en la documentación gráfica	Viario	Finales s. XIX	BC	Parcial	Urbanístico Etnológico
C-41	Tramo de calle adoquinada y rai de tranvía de la c/ de la Reina	C/ de la Reina 73	-	Viario	Finales s. XIX	BC	Parcial	Urbanístico Etnológico Identitario
C-42	Conjunto Progreso Pescador: Casa dels Bous, Fábrica de Hielo y Lonja	C/ Eugenia Vines 221, 223 y 225	0127105YJ3702G	Conjunto de edificaciones	Principios s. XX	BC	Parcial	Identitario Arquitectónico
C-43	Nave industrial c/ Vicente Gallart 26	C/ Vicente Gallart 26	9619113YJ2792B	Edificación	1920 ca.	BC	Parcial	Arquitectónico
C-44	Monumentos a Joaquín Sorolla y a la Paz	Plaza de la Armada Española y c/ J. J. Dómíne	Definida en la documentación gráfica	Monumentos	1933 y 1987	BC	Parcial	Histórico Identitario
CI-01	Semana Santa Marinera	Cabanyal-Canyamelar-Grau	-	Fiesta	-	BRLI	Integral	Etnológico Identitario

2. Bienes Inmuebles de Protección General Tipológica.

2.1. Los Bienes Inmuebles de Protección Tipológica son aquellos que vienen relacionados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2.2. Los Bienes Inmuebles de Protección Tipológica conservarán de manera justificada, las características del conjunto, como son: el parcelario, con las condiciones establecidas en las presentes Normas, la utilización de técnicas constructivas, la situación de los patios, los programas funcionales arquetípicos, etc.

2.3. Se puede autorizar la demolición de sus partes, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen autorizado por las presentes normas, con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con su entorno.

2.4.- Mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la demolición o reforma incluso de la fachada cuando, a instancia de parte interesada, se presente un proyecto de reconstrucción, remodelación o construcción alternativa que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma más eficaz, a preservar los caracteres del entorno urbano cuya protección se persigue. **En el caso de** reedificación la cubierta será inclinada al menos en la crujía recayente a la fachada principal con la finalidad de mantener la imagen del barrio. Las propuestas de modificación y mejora morfológica se realizarán según los criterios establecidos en el artículo I.15.3 de estas Normas.

2.5. La autorización para demoler y edificar se concederá en unidad de acto mediante licencia de intervención en edificios protegidos y para su concesión será preciso el compromiso, garantizado por la propiedad, de ejecutar el proyecto en

un plazo a determinar en la propia licencia. El incumplimiento de dicho compromiso determinará la pérdida de las garantías prestadas y, en su caso, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares de Edificación Forzosa. La resolución de los expedientes de licencia, en estos casos, deberá ser motivada.

2.6. Los Bienes Inmuebles de Protección General Tipológica, en el caso de poseer una planta podrán sobre elevar una planta adicional, manteniendo la misma huella. En el caso de poseer dos o más plantas mantendrán el volumen existente.

3.- Bienes Inmuebles de Protección General Parcial.

3.1. Los Bienes Inmuebles de Protección General Parcial son aquellos que vienen relacionados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

3.2.- En los Bienes Inmuebles de Protección General Parcial se puede autorizar la demolición de aquellas partes no visibles desde la vía pública, restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente, incluyendo su eventual sustitución, con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno. Previa autorización de la Comisión Municipal de Patrimonio, se permitirá la demolición y la fiel reposición de las fachadas en el caso de edificios cuyo estado de degradación lo aconseje.

3.3.- No obstante, lo establecido en el punto anterior, se deberán preservar y mantener aquellos elementos y determinaciones que se establezcan en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Artículo I.59.- Régimen de aplicación a inmuebles catalogados.

1. Salvo excepciones previstas en la ficha del catálogo, en los inmuebles catalogados no se podrá incrementar el aprovechamiento existente en la parcela, ni alterar los parámetros esenciales de la edificación construida, aunque podrá admitirse la posibilidad de reedificación de aquellas partes o elementos cuyo valor material no exija su conservación, si ello redundaría en la mejor adaptación del inmueble a los parámetros morfológicos, tipológicos y formales de la tipología de referencia a la que se adscribe. En el caso de los edificios de protección tipológica de una planta, se permitirá sobrelevación o reconstrucción hasta un máximo de dos plantas.

2. El número máximo de plantas y la altura de cornisa coincidirán con las actualmente existentes, salvo los supuestos expresamente previstos en la ficha individualizada.

3. En las obras de rehabilitación podrán autorizarse la utilización de los espacios bajo cubierta, siempre que esto no suponga la alteración de su configuración volumétrica y formal.

4.- Los usos admisibles en este tipo de edificios serán los establecidos para la zona de ordenación donde se incluyan.

Artículo I.60.- Área de Vigilancia Arqueológica (A.V.A.) del Cabanyal-Canyamelar.

1. Tienen consideración de Área de Vigilancia Arqueológica (AVA) todos los bienes BRL y sus entornos, aún aquellos que no cuentan con la clasificación específica de BRL-EPA según art. 13 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

2. Los bienes inmuebles declarados BIC contarán con un estudio arqueológico según se desprende del art. 35.4 de la LPCV en relación a la autorización de intervenciones.

3. El área de Vigilancia Arqueológica coincide con los límites de BIC Núcleo original del Ensanche del Cabanyal y del BRL-NHT, según consta en las respectivas Fichas del Catálogo de Protecciones (C-01 y C-02), quedando delimitado al sur por la calle Francesc Cubells, al este por calle Doctor Lluch, al norte por la calle de la Remonta y al oeste por calle del Amparo, traseras de las parcelas de la acera oeste de las calles Abadía del Rosario, Maestra Pilar Hernández, Alegría y del Rosario y calles Luis Despuig y Nicolau de Montsoriu.

Artículo I.61.- Tipos de intervenciones arqueológicas.

1. *Excavación arqueológica*, cuando exista afección a los niveles del subsuelo. En principio se aplicará la norma de documentación arqueológica de aquellos niveles y estructuras que por la cota de proyecto se vean afectados por las obras.

Se tendrán en cuenta, no obstante, las siguientes consideraciones y limitaciones de actuación.

a) Se requerirá estudio arqueológico de las obras de recalce de cimentaciones de muros medianeros y, en general, de todas aquellas que afecten a la estructura muraria de los inmuebles.

b) No será necesario el control arqueológico cuando el rebaje en los niveles del subsuelo sea igual o inferior a 25 cm. En este sentido, se permitirán proyectos de sustitución de pavimentos o de servicios sin necesidad de estudio arqueológico, cuya afección al subsuelo no supere la citada profundidad.

c) Se requerirá estudio arqueológico cuando la afección del subsuelo sea en un porcentaje igual o superior al 15 % del solar edificado más patio.

En el caso de hallazgos casuales o de gran relevancia patrimonial, se someterá a juicio de los inspectores de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y los técnicos municipales la posibilidad de iniciar o completar la documentación de los restos.

2. *Arqueología de la Arquitectura*. Se entiende por tal la intervención arqueológica en el sistema murario, en el de forjados y cubiertas y en cualquier otra estructura arquitectónica de edificios históricos (vanos, escaleras, etc.) u otros tipos de

monumentos, aplicando el método conocido como "estratigrafía muraria". Este tipo de intervenciones se efectuará, sin menoscabo de que en un futuro puedan incluirse otros inmuebles no catalogados, a los inmuebles catalogados en las categorías de BRL o BIC, que se especifiquen en sus fichas de catálogo correspondiente. Estos estudios se llevarán a cabo en proyectos de obra mayor que supongan la transformación y/o derribo de cuerpos de un edificio o de paramentos en extensión.

3. *Sondeos arqueológicos.* Los sondeos, efectuados tanto por medios mecánicos, como manuales, tienen por objetivo la realización de un número de catas suficiente que permita determinar la existencia de niveles o estructuras arqueológicas y, en su caso, conocer sus potencialidades y límites. Se llevarán a cabo en aquellos puntos donde existan dudas razonables de la extensión y tipo de hallazgos arqueológico.

En materia de procedimiento, autorización y ejecución de las actuaciones arqueológicas se someterá al Título III de la LPCV y en particular a sus artículos 60-61-62 de autorización de actuaciones.

Sección Séptima Disposiciones Adicionales

Artículo I.62.- Afecciones Ferroviarias.

1.- Se deberá cumplir lo establecido en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario o del marco legislativo vigente en cada momento.

2.- Sobre los túneles ferroviarios se deberán evitar aquellos elementos que pudieran generar humedales técnicamente insoslayables. (jardines, fuentes o parques).

3.- Se recomienda evitar aquellos elementos que supongan un incremento de carga al túnel como estructuras pesadas, elementos de drenaje, colectores o alcantarillado.

4.- Se tendrá en consideración, sin perjuicio de las preexistencias, las afecciones en suelo Urbano correspondientes a:

- Zona de dominio público.
- Zona de protección.
- Línea límite de edificación.

5.- Será necesaria la autorización de ADIF para aquellas obras que puedan realizarse dentro del ámbito de afecciones.

Artículo I.63.- Afecciones del Ruido.

1.- Se tendrá en consideración lo establecido en Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2.- Se incorporarán en las nuevas edificaciones lo establecido en materia de aislamiento acústico del REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

3.- Se estudiará por parte del Ayuntamiento de Valencia la declaración de ZONA 30, de todo o parte del ámbito del PEC.

Artículo I.64.- Afecciones del Aeronáuticas.

1.- Serán de aplicación:

1.1.- Las Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas.

1.2.- El Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Valencia. (B.O.E. nº129, de 28 de mayo de 2008).

Las Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010.

2.- Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan a lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores emisores de laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible a la presencia de objetos fijos o móviles que

- puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáutica o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejadas la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas, o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
 - g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas o de cualquier otra índole.

Artículo I.65.- Afecciones de Costas.

- 1.- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.
- 2.- En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- 3.- Se deberá garantizar el respeto a los accesos al mar establecidos en el artículo 28 de la Ley de Costas y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- 4.- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley de Costas.
- 5.- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes con su Reglamento.

TÍTULO II

REGULACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, DEL PLANEAMIENTO INCORPORADO Y DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN AISLADA Y ANEXO (ESTUDIO DE MERCADO)

CAPÍTULO 1

REGULACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN CONTEMPLADAS EN EL PEC

Artículo II.1.- Determinaciones Generales.

1.- En el ámbito de este PEC se identifican **cuatro Unidades de Ejecución** mediante la delimitación perimetral de aquellos suelos constituidos, bien por vacíos urbanos carentes de una malla urbana racionalmente ordenada y que, en consecuencia, no disponen de un tejido urbano consolidado, o bien por aquellos otros suelos cuya trama urbana se encuentra funcionalmente obsoleta, degradada o con importantes insuficiencias en la dotación de sus infraestructuras y servicios públicos, circunstancias que requieren la disposición de una nueva Ordenación Pormenorizada que posibilite, por un lado, la compleción de la trama del suelo Urbano al que pertenecen, a la par de proceder intencionadamente a su recalificación espacial y, por otro lado, conseguir su correcta integración en el entorno urbano en que se localizan.

2.- Los **Parámetros Jurídico-urbanísticos correspondientes a cada una de las Unidades de Ejecución** se han determinado de acuerdo al siguiente procedimiento:

a). La delimitación perimetral y la superficie total de los **enteros ámbitos de las Actuaciones Urbanizadoras, AU**, incorpora como ámbito espacial básico la denominada **Superficie Bruta, SB**, integrada por la superficie propia de las Unidades de Ejecución que se constituye con delimitación discontinua en las UE-1 (Dr. Lluch) y UE-2 (Mediterrani) con la incorporación de Suelo público Residencial localizado en la subzona ENP. Asimismo, dentro de la SB se adscriben también aquellos suelos Dotacionales públicos preexistentes ya afectados a su destino (fundamentalmente Viarios y Zonas Verdes) localizados en el entorno o en la propia Ordenación de la Unidad que se pretende ejecutar (salvo para la UE Nº4, "Ingeniero Fausto Elio", ya que no dispone de esas circunstancias) cuando razones urbanísticas justificadas aconsejan la mejora de su integración en la malla urbana a la que pertenecen o se deban alterar o reajustar sus límites actuales, o cuando por la obsolescencia funcional de su usos o su estado de conservación se requiera una intervención reurbanizadora con cargo al Aprovechamiento atribuido a la Actuación

b). Consecuentemente, la Superficie Bruta, SB, integra la denominada **Superficie Interior, SI**, que corresponde al ámbito propio, continuo o discontinuo, de cada

una de las Unidades de Ejecución junto a la correspondiente a los suelos Dotacionales contiguos ya existentes y afectados a su destino.

c). La **Superficie de la entera Actuación Urbanizadora, AU**, se configura con la superficie de suelo ya señalada, SB, y las superficies de suelo correspondientes a aquellas Parcelas Aisladas calificadas de uso Dotacional público (de superficie de suelo concreta) y aquellas otras correspondientes a actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbana (cuya identificación y superficies concretas que se determinarán en el momento del desarrollo de cada UE), superficies de suelo externas a la SB y que se adscriben discontinuamente a las UEs a manera de "Actuaciones de Dotación singular", tal como se señalan en el Apartado 5.2 de la Memoria Justificativa del PEC.

d). Tras ello, procederá obtener la **Edificabilidad Bruta, EB**, que corresponde a la entera Actuación Urbanizadora, AU, (y que integra la "edificabilidad objetiva" atribuible a los propietarios integrados en la SB, así como la "edificabilidad adicional" que se prevé para los titulares de suelo correspondiente a aquellas Parcelas Aisladas y Actuaciones externas a la SB que se adscriben discontinuamente a cada Unidad de Ejecución), Edificabilidad determinable mediante la suma de las diferentes Edificabilidades atribuidas a cada una de las tipologías edificatorias y usos pormenorizados y concretos que se proponen en la Ordenación Urbana de cada UE (epígrafe 2.1-del apartado I del ANEXO IV de la R-LOTUP/19).

e). De la EB se deduce el **Índice de Edificabilidad Bruto, (IEB)**, cuantificado en los términos establecidos en el artículo 36.4.a) de la R-LOTUP/19 mediante la división de la Edificabilidad Bruta, EB, entre la Superficie Bruta, SB, (apartado 2.2 II del apartado II del ANEXO IV de la R-LOTUP/19).

f). Posteriormente y en aplicación de los precisos Coeficientes de Ponderación, procede determinar el **Aprovechamiento Bruto, AB, correspondiente a la entera Actuación Urbanizadora total, AU**.

Tras ello, en función de la estrategia de gestión establecida para este PEC y en el marco de la Memoria de Viabilidad Económica, se determinará el **Aprovechamiento Tipo, AT** (uas/m²s) que corresponde a los propietarios de suelo determinados en los términos establecidos en los Apartados 2 y 4 del Artículo II.2 siguiente y en el Artículo 74.1 R-LOTUP/19 (ver Fichas de Planeamiento y Gestión) y de acuerdo al AT se determinará el **Aprovechamiento Objetivo, AO** (AO uas. = AT uas/m²s x SI m²s).

g). A continuación, se determinarán el **Aprovechamiento Público, AP**, que le corresponde al Ayuntamiento por la participación pública en las plusvalías en la entera Actuación Urbanizadora, UA, (5% AB) y el **Aprovechamiento Subjetivo, AS**, que les corresponde a los propietarios integrados en el Área de Reparto de la UE (95% AO), tal como establece el artículo 77-1-c) de la LOTUP (hoy modificado por la R-LOTUP/19), regulación que se mantiene del Documento de Inicio y del de la Versión Preliminar al encontrarse la LOTUP en vigor en aquellos momentos.

h). Finalmente se identificará el **Aprovechamiento Adicional, AA**, aprovechamiento urbanístico suplementario (AA = AB - AP - AS) que se entregará al Ayuntamiento con carácter fiduciario para la obtención de los suelos

Dotacionales externos y resto de Actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbanas que se adscriben discontinuamente a las UEs en los términos establecidos en el Apartado 2-b) del Artículo II-2 siguiente, tal como posibilita la legislación urbanística vigente y se regula en el Artículo 72-8 de la R-LOTUP/19.

3.- Sin perjuicio del AA contemplado en las cuatro UEs, en el PEC se prevé singularmente dentro de la **Subzona de Ordenación Pormenorizada ENP** un aprovechamiento lucrativo destinado a Uso Hotelero (de titularidad pública) con la finalidad de **generar un Aprovechamiento Adicional complementario** para la obtención, también, de los suelos Dotacionales y Actuaciones de Reurbanización señaladas.

4.- El presente PEC incorpora la Ordenación Pormenorizada para cada una de las cuatro Unidades de Ejecución en los Planos de Ordenación correspondientes. No obstante, en la formulación de la documentación del PAI preceptivo para el desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución, podrá proponerse de manera justificada, una **alternativa-modificativa que mejore la Ordenación vigente** mediante la redacción de un **Plan de Reforma Interior de Mejora** (PRIM), documento de deberá acompañarse de un Estudio de Integración Paisajística sin que pueda alterar, obviamente, ni el uso Global ni los aprovechamientos establecidos en las Fichas correspondientes.

5. A la Administración Pública le corresponderá, en régimen de justa distribución de beneficios y cargas, el aprovechamiento correspondiente con la superficie de suelo patrimonial de titularidad pública incluido en las Unidades de Ejecución. En el caso que la administración resulte adjudicataria de suelos destinados a usos de vivienda de renta libre u otros usos lucrativos no residenciales, se procederá de manera preferente a la enajenación pública de los mismos y su valor económico se destinará a la obtención de suelo para Dotaciones públicas, para vivienda protegida o para actuaciones de rehabilitación urbana, así como para la financiación de la construcción de Equipamientos públicos y de viviendas protegidas, así como de la urbanización o reurbanización de infraestructuras y servicios urbano.

6. Para la identificación y cuantificación concreta de las reservas Dotacionales se tendrá en cuenta la aplicación del artículo 4.7 del ANEXO IV de la R-LOTUP/19, sin perjuicio de la posible adopción como ámbitos de referencia tanto los correspondientes a las Actuaciones Urbanizadoras, AU, como el total delimitado por el PEC.

7.- La morfología de las nuevas actuaciones edificatorias tendrá en consideración las constantes históricas preexistentes.

8.- Se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

Artículo II.2.- Instrumentación Jurídico-urbanística para la determinación de los diversos Aprovechamientos.

1.- Para la determinación de los diferentes aprovechamientos correspondientes a cada Unidad de Ejecución en los términos establecidos en el artículo 68.4 R-LOTUP/19, procede, en primer lugar, establecer el Aprovechamiento Bruto (AB),

que tal como se ha señalado en el artículo anterior, corresponde al aprovechamiento total atribuido a cada Unidad derivada de la Edificabilidad Bruta (EB).

La determinación del **Aprovechamiento Bruto** se obtiene mediante la multiplicación de las edificabilidades atribuidas a cada uno de los usos pormenorizados contemplados en la UE por su **Coefficiente de Ponderación**, factor derivado del resultado de dividir el Valor de Repercusión del uso mayoritario o "**Uso Característico**", que en este caso se adopta el **Residencial Plurifamiliar de Renta Libre** por ser el **mayoritario en el ámbito total del PEC**, por los Valores de Repercusión correspondientes a cada uno de los usos restantes establecidos en cada Unidad de Ejecución, determinándose los citados Valores de Repercusión en un **Estudio de Mercado** actualizado al momento de la ejecución (ver ANEXO correspondiente de Estudio de Mercado).

Del Estudio de Mercado, se deducen los siguientes Coeficientes de Ponderación:

- Uso Característico: Vivienda Renta Libre.

Valor de Repercusión: VRS-VRL: 558,28 €/m²t 1,00 uas/m²t.

- Uso de Vivienda Protegida.

Valor de Repercusión: VRS-VPO: 335,00 €/m²t 0,60 uas/m²t.

- Uso Terciario-Comercial.

Valor de Repercusión: VRS-TCO: 574,81 €/m²t 0,98 uas/m²t.

- Uso Terciario-Hotelero.

Valor de Repercusión: VRS-THO: 725,76 €/m²t 1,30 uas/m²t.

- Uso Complementario Vivienda Renta Libre (Trasteros, Salas Vecinales etc.).

Valor de Repercusión: VRS: (0,60 s/ VRs-VRL) €/m²t 0,60 uas/m²t.

- Uso Complementario Vivienda Protegida (Trasteros, Salas vecinales etc.).

Valor de Repercusión: VRS: (0,60 s/ VRs-VPO) €/m²t 0,36 uas/m²t.

2.- La aplicación del artículo 75.3 R-LOTUP/19, sobre la base de la satisfacción del principio de igualdad, requiere que el **Aprovechamiento Tipo** aplicable a cada una de las Unidades de Ejecución integradas en el PEC: "**tengan un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto del aprovechamiento medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos**".

3.- En consecuencia, de acuerdo a la estrategia de gestión establecida para el PEC y en el marco de la Memoria de Viabilidad Económica se procede a establecer **un AT para cada una de las UEs** cuya cuantificación estará comprendida dentro de la **horquilla de 0,77-1,00 uas./m²s**, con lo que los AT de cada UE no se diferencian en más-menos 15% de la media de los atribuidos al total de UEs que se contemplan en el PEC, entendiéndose para este caso como "área homogénea" de referencia la conformada por la totalidad de las UEs, pues éstas son las que configuran un ámbito espacial en el que los usos y tipologías edificatorias (edificaciones exentas en "doble crujía") constituyen un espacio urbano sustancialmente uniforme.

4.- De los procedimientos señalados, se deduce que **la estrategia de gestión** que se establece para la financiación de las previsiones del PEC (y los resultados de la Memoria de Viabilidad lo confirman) ofrece la **ventaja de la generación de un Aprovechamiento Adicional (AA)** derivado de la diferencia entre el Aprovechamiento Bruto (AB) y la suma del aprovechamiento Público (AP) constituido por el % público de plusvalías que le corresponde a la Administración (5% del AT según el artículo 77.1.c) LOTUP: ver apartado 2.g) del artículo II.1 anterior) y el Aprovechamiento Subjetivo (AS) constituido por el 95% del AT (**AA = AB - AP - AS**), aprovechamiento que se vincula al obtención y ejecución de los suelos Dotacionales exteriores, tanto la referente a las parcelas Dotacionales, como a las actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbana respectivamente (ver Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa de este PEC).

4.1.-Características Generales del Aprovechamiento Adicional.

De hecho, tal como se ha señalado en el epígrafe 2.g) y 3 del artículo anterior, **este Aprovechamiento Adicional se entrega al Ayuntamiento con carácter fiduciario** y comporta una disposición de plusvalías complementarias aplicables a la satisfacción de las ya señaladas previsiones del PEC identificadas en Parcelas Aisladas externas a las UEs y destinado, en concreto, a la obtención de nuevos suelos Dotacionales (v. gr. Jardines, Equipamientos, Edificios de Aparcamientos públicos etc.) o a eventuales operaciones de Reurbanización de Infraestructuras y Servicios urbanos preexistentes, regulación establecida mediante incrementos de aprovechamiento, tal como posibilita el marco legal vigente o, incluso a la financiación de operaciones de Regeneración urbana o Edificatoria previstas en el ámbito del PEC de acuerdo al artículo 18.2.a) del TRLS/15 y a la regulación más concreta prevista en el **artículo 72.8 de la R-LOTUP/19**.

4.2. Procedimiento de Gestión para la determinación aplicativa del Aprovechamiento Adicional (AA).

Teniendo en cuenta que en las Unidades de Ejecución de este PEC se establece que el Aprovechamiento Adicional, AA, opera de manera independiente (si bien "en paralelo") a la técnica del Aprovechamiento Tipo determinada para la gestión interna de la UE al vincularse a la gestión de los suelos Dotacionales externos (a excepción de la EQ-AIS TEP1 y la VR-AIS TEP1 que se obtienen mediante compensación con parte del aprovechamiento correspondiente al suelo patrimonial de titularidad municipal localizado dentro de las Unidades de Ejecución) a las UEs por causa de encontrarse sometido al régimen legal atribuido para las Actuaciones de Dotación (Apartado 5.2 de la Memoria Justificativa), así como para el caso del Adicional derivado del uso Hotelero en la subzona ENP, para determinar los "derechos edificables" correspondientes a los suelos Dotacionales y actuaciones de Reurbanización Aisladas adscribibles a las UEs y a la ENP, procede actuar de acuerdo al siguiente procedimiento:

a). Para las Parcelas Aisladas calificadas de uso Dotacional, se determinará el "aprovechamiento virtual" que les corresponde como "actuaciones aisladas" en los términos establecidos en el artículo 21 del Reglamento de Valoración de Suelo estatal (a excepción de la EQ-AIS TEP1 y la VR-AIS TEP1 cuya determinación se expone en el Documento de Viabilidad Económica) y del que se obtiene un

Aprovechamiento aplicable a los suelos de dichas Actuaciones en el PEC de **2,1390 Uas/m²s**. Dicho aprovechamiento se compensará con la parte equivalente del Aprovechamiento Adicional, AA, determinado para cada una de las tres Unidades de Ejecución o en la instalación Hotelera localizada en la ENP.

b). Para las eventuales actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbana a financiar por compensación, se calculará su Coste de Ejecución por Contrata y se determinará el aprovechamiento urbanístico que les corresponde en función del valor de la Unidad de Aprovechamiento establecida para el PEC (ver Memoria de Viabilidad Económica que se acompaña al PEC), aprovechamiento que se compensará con la parte equivalente del Aprovechamiento Adicional, AA, determinado para cada Unidad de Ejecución o en la instalación Hotelera localizada en la ENP.

c). A los efectos de determinar las parcelas de resultado correspondientes a los Aprovechamientos Adicionales, en los Proyectos de Reparcelación a desarrollar en las Superficies Interiores de cada una de las tres Unidades de Ejecución, SI, (ver Fichas de Planeamiento de UE), se considerarán como parcelas de origen aquellas superficies de suelo (SAA) derivadas de la siguiente expresión:

$$SAA(m2s) = \frac{AB (uas)}{AT (uas/m2s)} - SI (m2s)$$

Artículo II.3.- Unidades de Ejecución contempladas en el PEC.

En el ámbito del PEC se delimitan cinco Unidades de Ejecución, cuatro UEs delimitadas ex novo y la quinta responde al PAI "Entorno Piscinas" ya aprobado y en tramitación final, documento que se incorpora al PEC (PAI "PIN Entorno Piscinas"), Unidades cuya identificación jurídico-urbanística y su justificación completa y pormenorizada se expresa en las Fichas de Planeamiento y Gestión que se acompañan a continuación de este articulado y a las que este artículo se remite para evitar reiteraciones impropiedades.

No obstante, su identificación y determinaciones básicas y esenciales son las siguientes:

- UE.1 ("Dr. Lluch").

Localización: entre las calles Dr. Lluch, Avda. de los Naranjos, C/ Astilleros y Campo de Fútbol en C/ Pescadores y en la subzona ENP (UE discontinua).

- Superficie Bruta (SB): 33.957,98 m2s.
- (Superficie en EU: 33.261,07 m2s y en ENP: 696,91 m2s)
- Edificabilidad Bruta (EB): 27.992,88 m2t.
- Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):..... 0,8243 m2t/m2s.
- Edificabilidad Residencial (ER): 25.181,31 m2t.
- Nº. máx. Viviendas: 252 vivs.

- Viviendas Renta Libre (VL): 101 vivs.
- Viviendas Protegidas (VP) en régimen Alquiler: 151 vivs.
- Edificabilidad Terciaria: 2.811,58 m²t.
- Nº. de Plantas3 + BC (PB + 2 + Bajo Cubierta).
- En ENP 5 + BC (PB + 4 + BC).
- Aprovechamiento Bruto (AB):21.893,14uas
- Aprovechamiento Objetivo (AO): 16.809,68 uas.
- Aprovechamiento Tipo (AT): 1,00 uas/m²s.
- Aprovechamiento Público (AP): 1.094,66 uas.
- Aprovechamiento Adicional (AA): 4.829,28 uas.
- Aprovechamiento Subjetivo (AS):15.969,20 uas.

- UE.2 ("Mediterrani").

Localización: entre las calles Mediterráneo, Eugenia Viñes, Dr. Lluch, Prolongación de Amparo Guillén y Bloque de Portuarios y en la Subzona ENP (UE discontinua).

- parámetros urbanísticos principales son los siguientes:
- Superficie Bruta (SB): 16.521,35 m²s.
- (En UE ≡ 15.743,15 m²s y en ENP ≡ 778,19 m²s)
- Edificabilidad Bruta (EB): 12.862,57 m²t.
- Índice de Edificabilidad Bruta (IEB..... 0,7785 m²t/m²s.
- Edificabilidad Residencial (ER):11.656,06 m²t.
- Nº. máx. Viviendas: 117 vivs.
- Viviendas Renta Libre (VL): 47 vivs.
- Viviendas Protegidas (VP) en régimen Alquiler: 70 vivs.
- Edificabilidad Terciaria: 1.206,51 m²t.
- Aprovechamiento Bruto (AB): 10.040,98 uas.
- Aprovechamiento Tipo (AT):.....0,85 uas/m²s.
- Aprovechamiento Objetivo (AO): 10.040,98 uas.
- Aprovechamiento Público (AP): 502,05 uas.
- Aprovechamiento Adicional (AA): 0 uas.

- Aprovechamiento Subjetivo (AS): 9.538,93 uas.
- Alojamientos Dotacionales (QR) 56Uds. (50 m²t/Aloj.), 41 Viv en la opción de ejecutar el Complejo Inmobiliario.

- UE.3 (“Remonta”).

Localización: entre las calles Luis Peixó, Avda. de los Naranjos, Conde Melito y colindante al Tanatorio y Jardín de la Remonta.

- . Superficie Bruta (SB): 15.124,69 m²s.
- . Edificabilidad Bruta (EB): 13.666,62 m²t.
- . Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 0,9586 m²t/m²s.
- . Edificabilidad Terciaria (TER3 -RCM): 13.666,62 m²t.
- . Nº. de Plantas: 6 + A (PB + 5 + Ático).
- Aprovechamiento Bruto (AB): 13.393,29 uas.
- Aprovechamiento Tipo (AT): 0,90 uas/m²s.
- Aprovechamiento Objetivo (AO): 12.831,46 uas.
- Aprovechamiento Público (AP): 669,66 uas.
- Aprovechamiento Adicional (AA): 533,73 uas.
- Aprovechamiento Subjetivo (AS): 12.189,89 uas.

- Nº. de Plantas (ver Ficha de Planeamiento):
En TER3 - RCM..... VI + BC

- UE.4 (“Ingeniero Fausto Elio”).

Localización: entre las calles Ingeniero Fausto Elio, S. Juan de Dios, PAA-3 y colindante al Hospital S. Juan de Dios.

- Superficie Bruta (SB): 14.076,82 m²s.
- Edificabilidad Bruta (EB): 17.676,33 m²t.
- Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 1,05 m²t/m²s.
- Edificabilidad Residencial (ER): 5.631,24 m²t.
- Nº. máx. Viviendas: 56 vivs.

- Viviendas Renta Libre (VL): 22 vivs.
- Viviendas Protegidas (VP) en régimen Alquiler: 34 vivs.
- Edificabilidad Terciaria (TER-RCM): 9.144,01 m2t.
- Aprovechamiento Bruto (AB): 13.240,87 uas.
- Aprovechamiento Tipo (AT): 0,90 uas/m²s
- Aprovechamiento Objetivo (AO): 12.669,14 uas.
- Aprovechamiento Público (AP): 662,04 uas.
- Aprovechamiento Adicional (AA): 571,73 uas.
- Aprovechamiento Subjetivo (AS): 12.035,68 uas.

168 Alojamiento Dotacionales (QR), siendo 110 alojamientos en la opción de Complejo Inmobiliario.

CAPÍTULO 2

PLANEAMIENTOS INCORPORADOS EN EL PEC

Artículo II.4.- PIN "Entorno Piscinas".

Se recoge en el PEC como planeamiento incorporado (PIN "Entorno Piscinas") las determinaciones básicas del "**PAI Entorno Piscinas**" Programa que se encuentra aprobado y en avanzado estado de tramitación administrativa (pendiente de aprobación de la Reparcelación), lo que desaconseja una modificación sustancial de sus determinaciones básicas.

El PAI incorporado, formulado por Gestión Directa por la empresa municipal AUMSA, procedió a la suspensión de su tramitación por causa de la decisión pública de renunciar a la construcción de la Piscina Olímpica prevista en su momento, así como para armonizar su Ordenación urbanística (en concreto, su permeabilidad urbanística) a los criterios y nuevas determinaciones que se establecen en el PEC.

En cualquier caso, se mantienen las determinaciones básicas del PAI originario, como son la delimitación del ámbito de la actuación, la superficie de la misma, la Edificabilidad Bruta y el Uso Global, con las siguientes características:

– "**PIN Entorno Piscinas**".

Localización: entre las calles Eugenia Viñes, Avda. Mediterráneo, Virgen del Sagrario, Montanejos y Dr. Marcos Sopena.

- Superficie Bruta (SB): 18.657,76 m²s
- Edificabilidad Bruta y Residencial (EB y ER) 27.385,33 m²t
- Nº Máximo de Viviendas (Libres) 274 Vivs.
- Aprovechamiento Objeto y Subjetivo 27.385,33 uas
- Nº Plantas 5 + A (PB+IV+A) y 4 (PB+II)

Artículo II.5.- OTROS PLANEAMIENTOS INCORPORADOS.

Se asumen en el PEC los siguientes planeamientos:

1.- Estudio de Detalle del ámbito de la manzana delimitada por la calle Serrería, Avenida de los Naranjos, Senda Capelleta y Calle en proyecto, publicado en el BOP de fecha 05.01.2005.

2.- Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar publicada en BOP de fecha 28.10.2005, relativo al cambio de calificación urbanística en las parcelas sitas en las calles Amparo 6 y 8 y calle

Rosario 5, 7, y 9, de CHC con uso Residencial a la Red Secundaria de Equipamientos Administrativo-Institucional, para la ampliación del Museo de la Semana Santa Marinera.

3.- Modificación Puntual del Plan General en al ámbito denominado Doctor Lluch y Marcos Sopena de Valencia, publicado en el BOP de fecha 26.10.20007.

4.- Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del Paseo Marítimo en la parcela municipal sita en la Avenida de los Naranjos 50, publicado en el BOP en fecha 03.11.2012.

5.- Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU del ámbito diferido M 1 Casa dels Bous publicada en el BOP en fecha 17.09.2018.

CAPÍTULO 3.

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN CORRESPONDIENTES A LA REGULACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN CONTEMPLADAS EN EL PEC Y DEL PIN "ENTORNO PISCINAS".

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 ("DOCTOR LLUCH").**FICHA DE PLANEAMIENTO.**

PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS BÁSICOS.	
SUPERFICIE BRUTA UE (SB) (UNIDAD DE EJECUCIÓN DISCONTINUA).	33.957,98 m ² s
SUPERFICIE EN UE	33.261,07 m ² s
SUPERFICIE EN ENP	696,91 m ² s
SUPERFICIE DOTACIONAL PREEXISTENTE AFECTADA A SU DESTINO (SD-P)	
– VJ _____ 15.652,90 m ² s	(SD-P) = 17.148,30 m ² s
– CV _____ 1.495,40 m ² s	
– EQ ≡ _____ m ² s	
SUPERFICIE INTERIOR UE (SI) : (SB) - (SD-P)	16.809,68 m ² s
EDIFICABILIDADES ATRIBUIDAS.	
EDIFICABILIDAD BRUTA UE (EB). (2.1-II-ANEXO IV R-LOTUP/19).	27.992,88 m ² t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA UE (IEB = EB/SB). (2.2-II-ANEXO IV R-LOTUP/19).	0,8243 m ² t/m ² s (IEB = 0,7415 m ² t/m ² s)
– EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)	25.181,31 m ² t
• ER - VIVIENDA LIBRE (VL) (40% ER)	10.072,52 m ² t (101 vivs.)
• ER - VIVIENDA PROTEGIDA (VP) (60% ER)	15.108,78 m ² t (151 vivs.)
– TOTAL VIVIENDAS	252 vivs. (74,21vivs./Ha)
- EN LAS PTAS. BAJAS, ADEMÁS DEL 60% DE OCUPACIÓN RESIDENCIAL, SE DESTINARÁ EL RESTANTE 40% DE OCUPACIÓN PARA USO TERCIARIO-COMERCIAL.	
– EDIFICABILIDAD TERCIARIA (40% P. B. EDIF. RESID.)	2.811,58 m ² t (10,04% EB)
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. (VER ANEXO DE ESTUDIO DE MERCADO).	
APROVECHAMIENTO BRUTO (AB)	21.893,14 Uas
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	1,00 Uas/m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UE (AO)	16.809,68 Uas
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (EA) UE (AP + AA)	
– APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP): 5% AB (ART. 77.1.c) LOTUP	1.094,66 Uas
– APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA) UE: [AB-(AP+AS)] (ART. 72.8 R-LOTUP/19).	4.829,28 Uas
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UE (AS)	
AS = (95% AO)	15.969,20 Uas.
RESERVAS SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (S-DOT).	
– (S-DOT.)	7.506,66 m ² s (26,82 m ² s D/100 m ² R)
– VJ (JARDINES) (COMPLEMENTO DE LOS 15.65 m ² PREEXISTENTES)	7.506,66 m ² s
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS.	
– TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN "DOBLE CRUJÍA" (15 m. ANCHO DE EDIFICACIÓN).	
– Nº MÁXIMO DE PLANTAS 3 PLANTAS más Bajo Cubierta (PB + 2 + BC) en UE / 5 PLANTAS más Bajo Cubierta (PB + 4 + BC) en ENP.	
– ALINEACIONES: SEGÚN ORDENACIÓN GRAFIADA.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICAS.	
SE INCORPORA A LA SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN EL JARDÍN PREEXISTENTE DEL DR. LLUCH (15.652,90 m ² s) CON LA FINALIDAD DE COADYUVAR EN LA FINANCIACIÓN DE SU REURBANIZACIÓN Y MEJORA, DE MANERA ARMÓNICA CON EL NUEVO JARDÍN CREADO (7.506,66 m ² s), CON CARGO AL APROVECHAMIENTO BRUTO ATRIBUIDO A LA ACTUACIÓN, SOBRE LA BASE DEL RESULTADO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	
EN CONSECUENCIA Y EN CONCRETO, SE CONSERVARÁN LAS MASAS ARBÓREAS EN EL JARDÍN DEL DOCTOR LLUCH PREEXISTENTE ADSCRITO A LA UE, Y SE PROCEDERÁ, CON CARGO A LA ACTUACIÓN, A LA MEJORA Y ADAPTACIÓN DE SU TOPOGRAFÍA, IMPLANTACIÓN DE LOS VIARIOS Y SENDAS TRANSVERSALES Y DEMÁS SERVICIOS URBANOS (RIEGO, ALUMBRADO, ETC..) PROPIOS DEL PARQUE (Y LA IMPLANTACIÓN DE "CHIRINGUITOS"), EN COORDINACIÓN CON EL NUEVO PARQUE QUE LA UE APORTA, SOBRE LA BASE DEL RESULTADO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	
DE LAS 252 VIVIENDAS SE DESTINARÁN AL "PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL" EL TOTAL DE LAS VPO (151 VPO) DERIVADAS DE PARTE DEL APROVECHAMIENTO PATRIMONIAL QUE LE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN COMO PROPIETARIA DE SUELO EN LA UE (Y QUE INCLUYE LAS CORRESPONDIENTES AL AP = 5% AB).	
– LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE EN ESTE PEC, PUEDE SER MODIFICADA MEDIANTE UN PRI DE MEJORA FORMULABLE EN EL PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN-EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, DEBIENDO ACOMPAÑARSE DE UN ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN EL CASO DE MODIFICACIONES SUSTANCIALES.	
– LA NUEVA ORDENACIÓN NO PODRÁ ALTERAR EN ± 10% LAS SUPERFICIES DE SUELO DESTINADAS AL DOMINIO PÚBLICO EN LAS PRESENTES FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, SIN QUE ESTOS REAJUSTES REQUIERAN LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ART.	
– TAMPOCO PODRÁ ALTERAR LAS EDIFICABILIDADES NI LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS EN LAS FICHAS.	

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 ("DOCTOR LLUCH).**FICHA DE GESTIÓN.****CONDICIONES DE GESTIÓN.**

- LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER) SE DISPONDRÁ EN LAS DOS PLANTAS Y BAJO CUBIERTA SUPERIORES A LA PLANTA BAJA MÁS EL 60% DE OCUPACIÓN EN DICHA PLANTA BAJA, DESAGREGÁNDOSE EN:

- VIVIENDA LIBRE (VRL) (40% ER) = 10.072,52 m² (101 VVS. APROX.).
- VIVIENDA PROTEGIDA (VPO) (60% ER) = 15.108,78 m² (151 VVS. APROX.).

- EN LAS PTAS. BAJAS, ADEMÁS DEL 60% DE OCUPACIÓN RESIDENCIAL, SE DESTINARÁ EL RESTANTE 40% DE OCUPACIÓN PARA USOS TERCIARIO-COMERCIAL.

- LA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET): 2.811,58 m². SE DISPONDRÁ:

- EN EL 40% DE LAS PLANTAS BAJAS DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES (40% s/ 7.028,94 m²): 2.811,58 m²

EL APROVECHAMIENTO BRUTO (AB) Y EL OBJETIVO (AO) SE DETERMINAN APLICANDO LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (CP) IDENTIFICADOS EN FUNCIÓN DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS) DE CADA USO DE LA UE CALCULADOS EN ESTUDIO DE MERCADO, DEBIENDO ACTUALIZARSE EN EL MOMENTO DE LA FORMULACIÓN DEL PAI.

A LOS EFECTOS DE REFERENCIA AL AÑO 2018, SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO (VER ANEXO), LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (CP), ASCIENDEN A:

- VRL	_____	CP = 1,00 Uas/m ²
- VPO	_____	CP = 0,60 Uas/m ²
- TER-CO	_____	CP = 0,98 Uas/m ²
- TER-HOT	_____	CP = 1,10 Uas/m ²

- EL APROVECHAMIENTO BRUTO (AB) DETERMINA EL APROVECHAMIENTO TOTAL ATRIBUIDO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN, INCLUSIVO DEL SUELO DE LA UE Y LOS SUELOS DOTACIONALES AISLADOS Y LAS ACTUACIONES EXTERIORES ADSCRITOS A LA MISMA.

- EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO) DETERMINA EL APROVECHAMIENTO INTERNO DE LA UE Y EL APROVECHAMIENTO TIPO (AT) EL "MEDIO" QUE CARACTERIZA A CADA UE, SIN QUE PUEDAN VARIAR EN ±15% CON RESPECTO A LA MEDIA DE LOS ATs DE LAS 4 UEs.

- EL APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA) DETERMINA EL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO APLICABLE A LA OBTENCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES AISLADOS EXTERNOS Y ADSCRITOS A LA UE, ASÍ COMO A INTERVENCIONES DE REURBANIZACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA CONTEMPLADAS EN LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO DEL PEC.

- EL APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP) DETERMINA EL QUE LE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN POR EL DEBER DE PARTICIPAR EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACTUACIÓN.

PARA ESTA UE.1, LOS DIFERENTES APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS RESULTAN SER:

• Aprovechamiento BRUTO (AB) = _____	21.893,14 Uas.
• Aprovechamiento Tipo de la UE (AT) = _____	1,00 Uas/m ² s.
• Aprovechamiento OBJETIVO (AO = AT x S) = _____	16.809,68 Uas.
- Aprovechamiento Público (AP) (5% s/AB) = _____	1.094,66 Uas
- Aprovechamiento Adicional (AA) [AB-(AP+AS)] = _____	4.829,28 Uas
- Aprovechamiento Subjetivo (AS) (95% AO) = _____	15.969,20 Uas

- EL APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP) = SE DESTINARÁ A LA OBTENCIÓN DE SUELO URBANIZADO PARA VPO EN EL ÁMBITO DE LA UE O, EN SU CASO, DENTRO DEL ÁMBITO DEL PEC.

- EL APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA) = SE DESTINARÁ A LA SATISFACCIÓN DE LOS OBJETIVOS Y FINALIDADES SEÑALADOS EN LA CASILLA DEL APROVECHAMIENTO ADICIONAL.

- LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LA UE SE LLEVARÁ A CABO POR LA INICIATIVA PÚBLICA MUNICIPAL, BIEN MEDIANTE GESTIÓN DIRECTA, BIEN MEDIANTE GESTIÓN INDIRECTA CUANDO PROCEDA.

- PREVIAMENTE A SU DESARROLLO, SE REALIZARÁ LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA A LOS EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN, ACTUALIZADA, DE SU RENTABILIDAD ECONÓMICA, ASÍ COMO DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LAS ACTUACIONES AISLADAS INTEGRADAS EN LAS DE REGENERACIÓN URBANA CONTEMPLADAS EN EL PEC QUE SE ADSCRIBIRÁN A LA UE, CON LA FINALIDAD DE LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO ESTABLECIDO CON EL OBJETIVO DE SATISFACER EL EQUILIBRIO ESTABLECIDO EN EL ART. 75.3 R-LOTUP/19.

- ASIMISMO, LA UE QUE SE CONSTITUYE DISCONTINUA, AL INTEGRAR LAS SUPERFICIES DE LA UE (33.261,07 m²s) Y DE LA PARCELA DE LA ENP (696,91 m²s) Y ULTERIORMENTE EN LA GESTIÓN, LAS ACTUACIONES DOTACIONALES AISLADAS EXTERIORES AL OBJETO DE SU OBTENCIÓN.

EN CUALQUIER CASO, LA UE SE PODRÁ DESAGREGAR EN ÁMBITOS DE EJECUCIÓN MÁS PEQUEÑOS EN FUNCIÓN DEL RESULTADO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA A FORMULAR, TAMBIÉN PREVIAMENTE AL DESARROLLO DE LA UE.

- EN EL SUBSUELO DE LOS (VJ), SE PODRÁN IMPLANTAR USOS PRIVATIVOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS O INSTALACIONES TERCIARIAS O DE ALMACENAJE EN RÉGIMEN DE COMPLEJO INMOBILIARIO CON EL USO DE DOMINIO PÚBLICO (VJ).

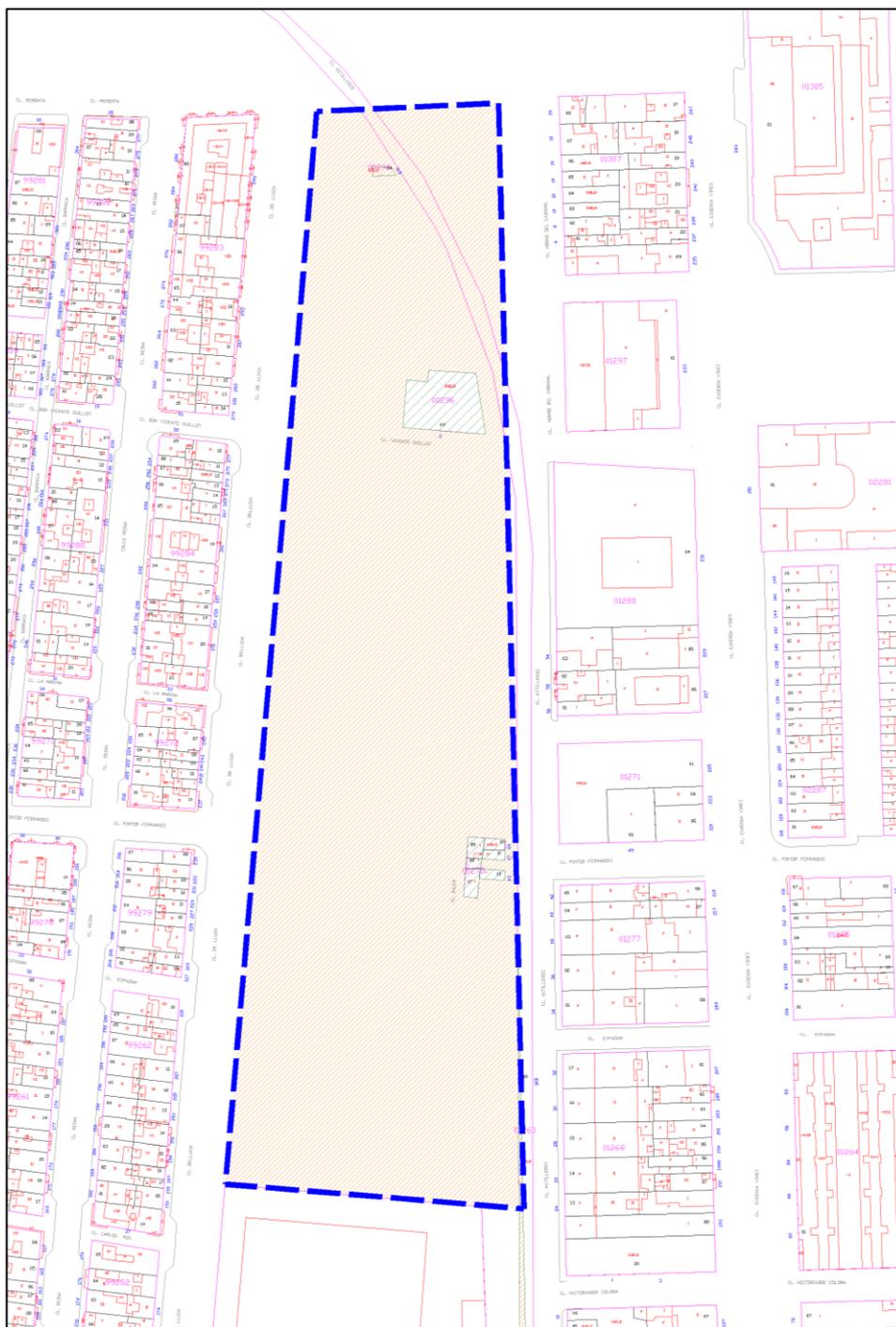
EN CONCRETO SE DESTINA UNA FRANJA DE 1 m DE ANCHURA DE ZONA VERDE PARA DISPOSICIÓN EN SÓTANO DE LOS APARCAMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES (ANCHURA TOTAL 16 m) EN RÉGIMEN DE COMPLEJO INMOBILIARIO.

- LA APROBACIÓN DE ESTOS COMPLEJOS REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN PREVIA DEL AYUNTAMIENTO, EN FUNCIÓN DEL RESULTADO DE LA PRECEPTIVA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

- EN EL SUBSUELO DE LOS EDIFICIOS SE IMPLANTARÁN LOS APARCAMIENTOS, ASÍ COMO LOS TRASTEROS CORRESPONDIENTES A LAS VIVIENDAS QUE SE CONSTRUYAN EN LA UE.



”



-  SUELO DE PROPIEDAD PÚBLICA 90,56%
-  SUELO DE PROPIEDAD PRIVADA 9,44%

UE-1 "DR. LLUCH". CATASTRAL.



UE-1 "DR. LLUCH". CALIFICACIÓN.



UE-1 "DR. LLUCH". IMAGEN FINAL.

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 ("MEDITERRANI").**FICHA DE PLANEAMIENTO.**

PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS BÁSICOS.	
SUPERFICIE BRUTA UE (SB). (UNIDAD DE EJECUCIÓN DISCONTINUA).	16.521,35 m ² s
– SUPERFICIE EN UE	15.743,15 m ² s
– SUPERFICIE EN ENP	778,19 m ² s
SUPERFICIE DOTACIONAL PREEXISTENTE AFECTADA A SU DESTINO (SD-P)	
– VJ _____ 3.306,47 m ² s	(SD-P) = 4.717,75 m ² s
– CV _____ 1.411,28 m ² s	
– EQ _____ m ² s	
SUPERFICIE INTERIOR UE (SI) : (SB) - (SD-P)	11.803,60 m ² s
EDIFICABILIDADES ATRIBUIDAS.	
EDIFICABILIDAD BRUTA UE (EB). (2.1-II-ANEXO IV R-LOTUP/19).	12.862,57 m ² t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA UE (IEB = EB/SB). (2.2-II-ANEXO IV LOTUP).	0,78 m ² /m ² s (IER = 0,71 m ² /m ² s)
– EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)	11.656,06 m ² t
• ER - VIVIENDA LIBRE (VRL) (40% ER)	4.662,42 m ² t (47 vivs.)
• ER - VIVIENDA PROTEGIDA (VPO) (60% ER)	6.993,64 m ² t (70 vivs.)
– TOTAL VIVIENDAS	117 vivs. (70,82 vivs./Ha)
- EN LAS PTAS. BAJAS, ADEMÁS DEL 60% DE OCUPACIÓN RESIDENCIAL, SE DESTINARÁ EL RESTANTE 40% DE OCUPACIÓN PARA USO TERCIARIO-COMERCIAL.	
– EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET) (PB de QR + 40% P. B. EDIF. RESID.)	1.206,51 m ² t (9,38% EB)
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. (VER ANEXO DE ESTUDIO DE MERCADO).	
APROVECHAMIENTO BRUTO (AB)	10.040,98 Uas
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,85 Uas/m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UE (AO = AT x SI)	10.040,98 Uas
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (EA) UE (AP + AA)	
– APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP): 5% AB (ART. 77.1.c) LOTUP)	502,05 Uas
– APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA) UE: [AB-(AP+AS)] (ART. 72.8 R-LOTUP/19).	0,00 Uas
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UE (AS)	
AS = (95% AO)	9.538,93 Uas.
RESERVAS SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.	
– (S-DOT.)	8.586,91 m ² s (73,67 m ² s D/100 m ² R)
– VJ (JARDINES)	7.845,97 m ² s
– QR (RESIDENCIAL-DOTACIONAL)	740,94 m ² s
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS.	
– TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN "DOBLE CRUJÍA" (15 m. DE ANCHO EDIFICACIÓN).	
– Nº MÁXIMO DE PLANTAS 3 PLANTAS más Bajo Cubierta (PB + 2 + BC) en UE / 5 PLANTAS más Bajo Cubierta (PB + 4 + BC) en ENP.	
– ALINEACIONES: SEGÚN ORDENACIÓN GRAFIADA.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICAS.	
– LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL, SE ALEJA DEL LÍMITE DE PROPIEDAD CON LAS EDIFICACIONES QUE DAN FACHADA A LA C/ MEDITERRÁNEO Y AL EQUIPAMIENTO PREEXISTENTE EN UNA DIMENSIÓN DE 6 m PARA MANTENER GENERAR UN VIARIO QUE DE SERVICIO A LA PARTE INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES Y, ADEMÁS PRODUZCA UNA PRIVACIDAD RESIDENCIAL RAZONABLE.	
– EN LA ZONA VERDE SE POSIBILITA LA IMPLANTACIÓN DE HUERTOS URBANOS CON LA AUTORIZACIÓN DEL AYUNTAMIENTO:	
– DE LAS 117 VIVIENDAS SE DESTINARÁN AL "PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL" EL TOTAL DE LAS VPO (70 VPO) DERIVADAS DE PARTE DEL APROVECHAMIENTO PATRIMONIAL QUE LE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN COMO PROPIETARIA DE SUELO EN LA UE (Y QUE INCLUYE LAS CORRESPONDIENTES AL AP = 5% AB). ASIMISMO, TAMBIÉN SE INTEGRARÁN LOS 56 "ALOJAMIENTOS DOTACIONALES" (QR), LO QUE TOTALIZA UN PAQUETE DE VIVIENDAS-ALOJAMIENTOS A INCORPORAR POR ESTA UE-2 AL "PARQUE PÚBLICO" DE 126 UNIDADES (VER LETRA I) DEL APARTADO 4.1.4.3 DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA).	
– LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE EN ESTE PEC, PUEDE SER MODIFICADA MEDIANTE UN PRI DE MEJORA FORMULABLE EN EL PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN-EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, DEBIENDO ACOMPAÑARSE DE UN ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN EL CASO DE MODIFICACIONES SUSTANCIALES.	
– LA NUEVA ORDENACIÓN NO PODRÁ ALTERAR EN ± 10% LAS SUPERFICIES DE SUELO DESTINADAS AL DOMINIO PÚBLICO EN LAS PRESENTES FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, SIN QUE ESTOS REAJUSTES REQUIERAN LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ART.	
– TAMPOCO PODRÁ ALTERAR LAS EDIFICABILIDADES NI LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS EN LAS FICHAS.	

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 ("MEDITERRANI").**FICHA DE GESTIÓN.****CONDICIONES DE GESTIÓN.**

- LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER) SE DISPONDRÁ DE LA SIGUIENTE FORMA:

- VIVIENDA LIBRE (VRL) (40% ER) = 4.662,42 m² (47 VIVS. APROX.).
- VIVIENDA PROTEGIDA (VPO) (60% ER) = 6.993,64 m² (70 VIVS. APROX.).

- EN LAS PTAS. BAJAS, ADEMÁS DEL 60% DE OCUPACIÓN RESIDENCIAL, SE DESTINARÁ EL RESTANTE 40% DE OCUPACIÓN PARA USOS TERCIARIO-COMERCIAL.

- LA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET): 1.206,51 m² SE DISPONDRÁ:

- EN LA PLANTA BAJA DE LOS "ALOJAMIENTOS DOTACIONALES", (QR 740,97 m²), CONSTITUIDOS EN RÉGIMEN DE COMPLEJO INMOBILIARIO (JUNTO CON UNA PLANTA SÓTANO DE APARCAMIENTO-ALMACENES, TAMBIÉN DE USO PRIVATIVO).
- EN EL 40% DE LAS PLANTAS BAJAS DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES. (40% s/ 2.718,87 m²).

EL APROVECHAMIENTO BRUTO (AB) Y EL OBJETIVO (AO) SE DETERMINAN APLICANDO LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (CP) IDENTIFICADOS EN FUNCIÓN DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS) DE CADA USO DE LA UE CALCULADOS EN ESTUDIO DE MERCADO, DEBIENDO ACTUALIZARSE EN EL MOMENTO DE LA FORMULACIÓN DEL PAI.

A LOS EFECTOS DE REFERENCIA AL AÑO 2018, SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO (VER ANEXO), LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (CP), ASCIENDEN A:

- VRL	_____	CP = 1,00 Uas/m ²
- VPO	_____	CP = 0,60 Uas/m ²
- TER-CO	_____	CP = 0,98 Uas/m ²
- TER-HOT	_____	CP = 1,10 Uas/m ²

- EL APROVECHAMIENTO BRUTO (AB) DETERMINA EL APROVECHAMIENTO TOTAL ATRIBUIDO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN, INCLUSIVO DEL SUELO DE LA UE Y LOS SUELOS DOTACIONALES AISLADOS Y LAS ACTUACIONES EXTERIORES ADSCRITOS A LA MISMA.

- EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO) DETERMINA EL APROVECHAMIENTO INTERNO DE LA UE Y EL APROVECHAMIENTO TIPO (AT) EL "MEDIO" QUE CARACTERIZA A CADA UE, SIN QUE PUEDAN VARIAR EN ±15% CON RESPECTO A LA MEDIA DE LOS ATs DE LAS 4 UEs.

- EL APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA) DETERMINA EL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO APLICABLE A LA OBTENCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES EXTERNOS, AISLADOS Y ADSCRITOS A LA UE, ASÍ COMO A INTERVENCIONES DE REURBANIZACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA CONTEMPLADAS EN LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO DEL PEC.

- EL APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP) DETERMINA EL QUE LE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN POR EL DEBER DE PARTICIPAR EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACTUACIÓN.

PARA ESTA UE.2, LOS DIFERENTES APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS RESULTAN SER:

• Aprovechamiento BRUTO (AB) = _____	10.040,98 Uas.
• Aprovechamiento Tipo de la UE (AT) = _____	0,85 Uas/m ² s.
• Aprovechamiento OBJETIVO (AO = AT x SI) = _____	10.040,98 Uas.
- Aprovechamiento Público (AP) (5% s/AB) = _____	502,05 Uas
- Aprovechamiento Adicional (AA) [AB-(AP+AS)] = _____	0,00 Uas
- Aprovechamiento Subjetivo (AS) (95% AO) = _____	9.538,93 Uas

- EL APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP) = SE DESTINARÁ A LA OBTENCIÓN DE SUELO URBANIZADO PARA VP EN EL ÁMBITO DE LA UE O, EN SU CASO DENTRO DEL ÁMBITO DEL PEC.

- EL APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA) = SE DESTINARÁ A LA SATISFACCIÓN DE LOS OBJETIVOS Y FINALIDADES SEÑALADOS EN LA CASILLA DEL APROVECHAMIENTO ADICIONAL.

- LOS ALOJAMIENTOS (QR), RESIDENCIAL-DOTACIONAL A CONSTRUIR EN UN ÚNICO EDIFICIO DE TRES PLANTAS MAS BAJO CUBIERTA (PB + 2 + BC) SE PODRÁ CONSTITUIR EN RÉGIMEN DE COMPLEJO INMOBILIARIO JUNTO A PARTE DEL USO TERCIARIO PRIVATIVO, CON LA FINALIDAD QUE SU EDIFICACIÓN CONJUNTA POSIBILITE LA FINANCIACIÓN, AL MENOS PARCIAL, DE LA CONSTITUCIÓN DE DICHOS "ALOJAMIENTOS DOTACIONALES", SOBRE LA BASE DEL RESULTADO DE LA PRECEPTIVA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA, CON LA DISTRIBUCIÓN DE USOS SIGUIENTES (VER LETRA I) DEL APARTADO 4.1.4.3 DE

- USOS PRIVATIVOS.-

- UN SÓTANO DE APARCAMIENTO-ALMACENES TERC. _____ 740,94 m²

- USOS DE DOMINIO PÚBLICO.-

- DOS PLANTAS Y BAJO CUBIERTA _____ 2.815,57 m²

(56 UNIDADES DE ALOJAMIENTO RESIDENCIAL-DOTACIONAL DE 50 m². DE MEDIA POR UNIDAD DE ALOJAMIENTO).

- LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LA UE SE LLEVARÁ A CABO POR LA INICIATIVA PÚBLICA MUNICIPAL, BIEN MEDIANTE GESTIÓN DIRECTA, BIEN MEDIANTE INDIRECTA, CUANDO PROCEDA.

- PREVIAMENTE A SU DESARROLLO, SE REALIZARÁ LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA A LOS EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN ACTUALIZADA, DE SU RENTABILIDAD ECONÓMICA, ASÍ COMO DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LAS ACTUACIONES AISLADAS UBICADAS EN LAS DE REGENERACIÓN URBANA CONTEMPLADAS EN EL PEC QUE SE ADSCRIBIRÁN A LA UE, CON LA FINALIDAD DE LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO ESTABLECIDO CON EL OBJETIVO DE SATISFACER EL EQUILIBRIO ESTABLECIDO EN EL ART. 75.3 R-LOTUP/19.

- ASIMISMO, LA UE QUE SE CONSTITUYE DISCONTINUA, AL INTEGRAR LAS SUPERFICIES DE LA UE (15.743,15m²s) Y DE LA PARCELA DE LA ENP (778,19 m²s) Y ULTERIORMENTE EN LA GESTIÓN, LAS ACTUACIONES DOTACIONALES AISLADAS EXTERIORES AL OBJETO DE SU OBTENCIÓN.

EN CUALQUIER CASO, LA UE SE PODRÁ DESAGREGAR EN ÁMBITOS DE EJECUCIÓN MÁS PEQUEÑOS EN FUNCIÓN DEL RESULTADO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA A FORMULAR, TAMBIÉN PREVIAMENTE AL DESARROLLO DE LA UE.

- EN EL SUBSUELO DE LOS (VJ), SE PODRÁN IMPLANTAR USOS PRIVATIVOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS O INSTALACIONES TERCIARIAS O DE ALMACENAJE EN RÉGIMEN DE COMPLEJO INMOBILIARIO CON EL USO DE DOMINIO PÚBLICO (VJ).

EN CONCRETO, EN LAS PARCELAS CORRESPONDIENTES A LOS EDIFICIOS 1 y 2 (VER PLANO DE ORDENACIÓN) SE DESTINA UNA FRANJA DE 1 m DE ANCHURA DE LA ZONA VERDE PARA DISPOSICIÓN EN SÓTANOS DE LOS APARCAMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES (ANCHURA TOTAL: 16 m) EN RÉGIMEN DE COMPLEJO INMOBILIARIO.

- LA APROBACIÓN DE ESTOS COMPLEJOS REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN PREVIA DEL AYUNTAMIENTO, EN FUNCIÓN DEL RESULTADO DE LA PRECEPTIVA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

- EN EL SUBSUELO DE LOS EDIFICIOS SE IMPLANTARÁN LOS APARCAMIENTOS Y LOS TRASTEROS CORRESPONDIENTES A LAS VIVIENDAS QUE SE CONSTRUYAN EN LA UE.

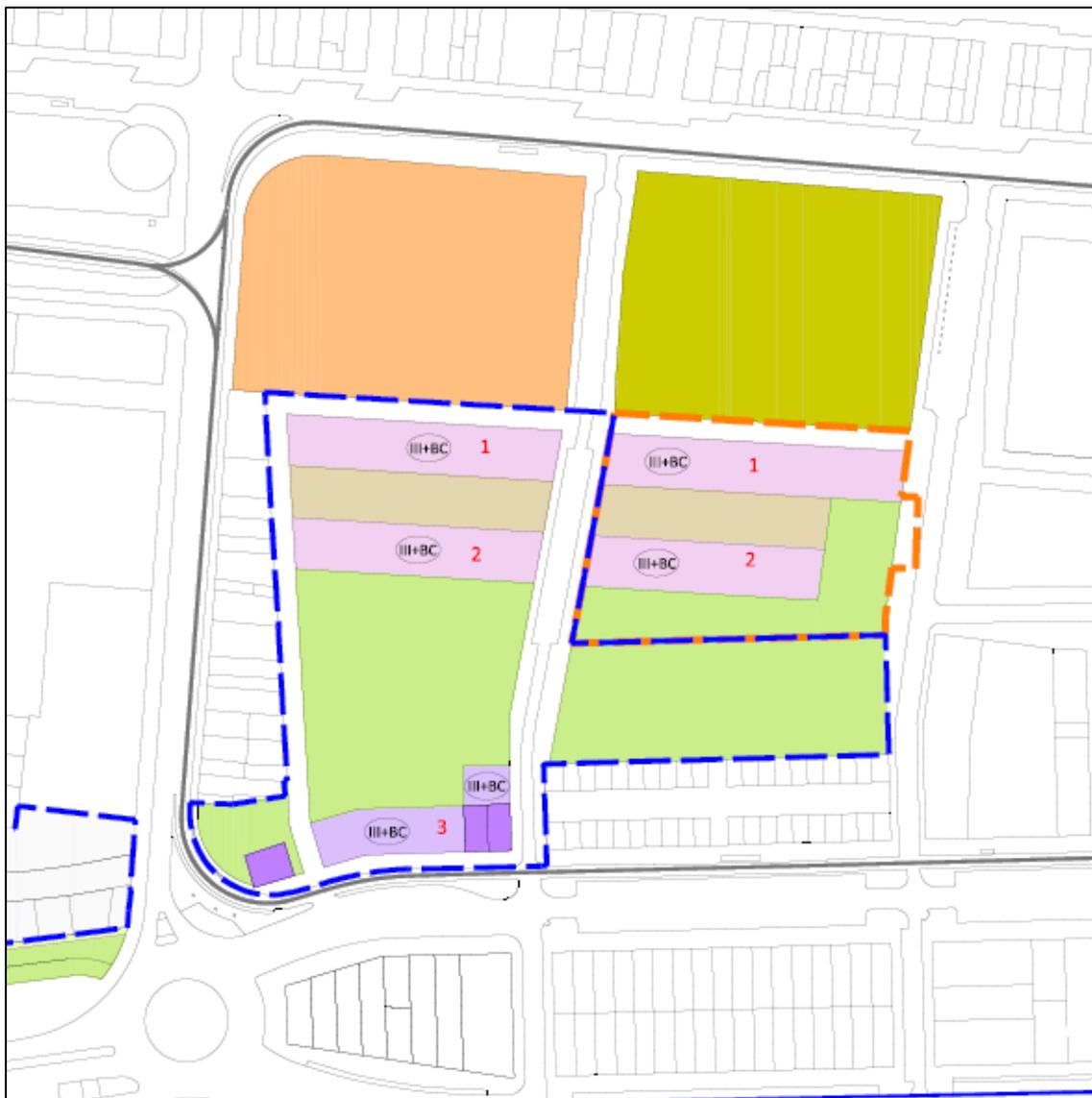


UE-2 "MEDITERRANI". ORTOFOTO.



-  SUELO DE PROPIEDAD PÚBLICA 96,75%
-  SUELO DE PROPIEDAD PRIVADA 3,25%

UE-2 "MEDITERRANI". CATASTRAL.



UE-2 "MEDITERRANI". CALIFICACIÓN.



UE-2 "MEDITERRANI". IMAGEN FINAL.

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 ("REMUNTA").**FICHA DE PLANEAMIENTO.**

PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS BÁSICOS.	
SUPERFICIE BRUTA UE (SB)	15.124,69 m ² s
SUPERFICIE DOTACIONAL PREEXISTENTE AFECTADA A SU DESTINO (SD-P)	
- VJ _____ m ² s	(SD-P) = 867,51 m ² s
- CV _____ 867,51 m ² s	
- EQ ≡ _____ m ² s	
SUPERFICIE INTERIOR UE (SI) : (SB) - (CV-P)	14.257,18 m ² s
EDIFICABILIDADES ATRIBUIDAS.	
EDIFICABILIDAD BRUTA UE (EB). (2.1-II-ANEXO IV LOTUP).	13.666,62 m ² t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (UE) (IEB = EB/SB). (2.2-II-ANEXO IV LOTUP).	0,9586 m ² t/m ² s
- EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET) (Ver Art. II.3, UE-4)	13.666,62 m ² t
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. (VER ANEXO DE ESTUDIO DE MERCADO).	
APROVECHAMIENTO BRUTO (AB) _____	13.393,29 Uas
APROVECHAMIENTO TIPO (AT) _____	0,90 Uas/m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UE (AO) _____	12.831,46 Uas
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (EA) UE (AP + AC)	
- APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP): 5% AB (ART. 77.1.c) LOTUP) _____	669,66 Uas
- APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA) UE : [AB-(AP+AS)] _____	533,73 Uas
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UE (AS)	
AS = (95% AO) _____	12.189,89 Uas (95% AO).
RESERVAS SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.	
- (S-DOT.) _____	7.932,24 m ² s (58,04 m ² s DOT/100 m ² ET)
- VJ (JARDINES) _____	_____ m ² s
- QM (EQUIPAM. MÚLTIPLE) _____	7.932,24 m ² s
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS.	
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN "DOBLE CRUJÍA" (14 m. en AVENIDA NARANJOS y 16m. en JARDÍN REMONTA COMO ANCHO de EDIFICACIÓN).	
- Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 6 PLANTAS más ÁTICO (PB +V+A) .	
- ALINEACIONES: SEGÚN ORDENACIÓN GRAFIADA.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICAS.	
- EL USO GLOBAL DE ESTA ACTUACIÓN ES DE USO TERCIARIO TIPO 3 COMPATIBLE CON RESIDENCIAL COMUNITARIO A UBICAR EN LAS PARCELAS, CONSIDERÁNDOSE PREFERENTE EL EDUCATIVO, HOTELERO O CUALQUIER OTRO DE USO COMUNITARIO.	
- EL NUEVO VIARIO A IMPLANTAR EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN, SE DISPONE EN CONTINUIDAD AL PREEXISTENTE CON LA FINALIDAD DE GARANTIZAR UNA CORRECTA VERTEBRACIÓN Y MOVILIDAD DE LA NUEVA TRAMA URBANA.	
- EL APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP) DE ESTA ACTUACIÓN, 669,66 Uas, EQUIVALENTES EN USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA A 1.116,11 m ² t de VPO (12 Viviendas) SE DESTINARÁ A LA OBTENCIÓN POR PERMUTA DE APROVECHAMIENTO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA DEL APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN EL RESTO DE UNIDADES DE USO RESIDENCIAL.	
- LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO SE CALIFICA DE QM ("USO GENÉRICO). SI EL USO DE SU DESTINO FINAL LO PERMITESE, SE DEBERÍA UBICAR EN SU ÁMBITO UNA PARCELA DE EQUIPAMIENTO QR, PARA AUMENTAR LA OFERTA DE "RESIDENCIAL-DOTACIONAL" CON LA POSIBILIDAD DE GESTIÓN EN RÉGIMEN DE COMPLEJO INMOBILIARIO INCLUYÉNDOLE UNA EDIFICABILIDAD DE USO TERCIARIO EN P.B. Y 1ª ADICIONAL A LA PREVISTA EN LA UE, O TRASLADANDO, EN SU CASO, PARTE DE LA PREVISTA EN LA UNIDAD.	
- LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE EN ESTE PEC, PUEDE SER MODIFICADA MEDIANTE UN PRI DE MEJORA FORMULABLE EN EL PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN-EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, DEBIENDO ACOMPAÑARSE DE UN ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN EL CASO DE MODIFICACIONES SUSTANCIALES.	
- LA NUEVA ORDENACIÓN NO PODRÁ ALTERAR EN ± 10% LAS SUPERFICIES DE SUELO DESTINADAS AL DOMINIO PÚBLICO EN LAS PRESENTES FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, SIN QUE ESTOS REAJUSTES REQUIERAN LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ART. 63.5 R-LOTUP/19.	
- TAMPOCO PODRÁ ALTERAR LAS EDIFICABILIDADES NI LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS EN LAS FICHAS	

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 ("REMUNTA").****FICHA DE GESTIÓN.****CONDICIONES DE GESTIÓN.**

– LA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET) SE DISPONDRÁ:

- PB + V + A en frente Avenida los Naranjos
- PB + IV + A en frente Jardín Remunta

– EL APROVECHAMIENTO BRUTO (AB) Y EL OBJETIVO (AO) SE DETERMINAN APLICANDO LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (CP) IDENTIFICADOS EN FUNCIÓN DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS) DE CADA USO DE LA UE CALCULADOS EN ESTUDIO DE MERCADO ACTUALIZADO EN EL MOMENTO DE LA FORMULACIÓN DEL PAI.

A LOS EFECTOS DE REFERENCIA AL AÑO 2018, SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO (VER ANEXO), LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN, (CP), ASCIENDEN A:

– VRL	_____	CP = 1,00 Uas/m ²
– VPO	_____	CP = 0,60 Uas/m ²
– TER	_____	CP = 0,98 Uas/m ²
– TER-HOT	_____	CP = 1,10 Uas/m ²

– EL APROVECHAMIENTO BRUTO (AB) DETERMINA EL APROVECHAMIENTO TOTAL ATRIBUIDO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN, INCLUSIVO DEL SUELO INTERNO DE LA UE Y LOS SUELOS DOTACIONALES Y LAS ACTUACIONES EXTERIORES ADSCRITOS A LA MISMA.

– EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO) DETERMINA EL APROVECHAMIENTO INTERNO DE LA UE Y EL APROVECHAMIENTO TIPO (AT) EL "MEDIO" QUE CARACTERIZA A CADA UE, SIN QUE PUEDAN VARIAR EN $\pm 15\%$ CON RESPECTO A LA MEDIA DE LOS ATs DE LAS 4 UEs.

– EL APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA) DETERMINA EL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO APLICABLE A LA OBTENCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES EXTERNOS Y ADSCRITOS A LA UE, ASÍ COMO A INTERVENCIONES DE REURBANIZACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA CONTEMPLADAS EN LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO DEL PEC.

PARA ESTA UE.3, LOS DIFERENTES APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS RESULTAN SER:

– Aprovechamiento BRUTO (AB) = _____	13.393,29 Uas.
– Aprovechamiento OBJETIVO (AO = AT x SI) _____	12.831,46 Uas.
– Aprovechamiento Tipo de la UE (AT) = _____	0,90 Uas/m ² s
● Aprovechamiento Público (AP) (5% s/AB) = _____	669,66 Uas
● Aprovechamiento Adicional (AA) : [AB - (AP + AS)] = _____	533,73 Uas
– Aprovechamiento Subjetivo (AS) (95% AO) = _____	12.189,89 Uas

– EL APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP) = SE DESTINARÁ A LA OBTENCIÓN DE SUELO PARA VPO DENTRO DEL ÁMBITO DEL PEC, EN LAS UEs DE SUELO RESIDENCIAL, AL ESTAR DESTINADA ESTA UE AL USO TERCIARIO EXCLUSIVO.

– EN EL CASO DE QUE EL AYUNTAMIENTO DECIDA UBICAR EN LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO UNA EDIFICACIÓN DE USO PÚBLICO DESTINADA A ALOJAMIENTOS (QR), RESIDENCIAL-DOTACIONAL DE DOMINIO PÚBLICO, SE PODRÁ CONSTITUIR EN RÉGIMEN DE COMPLEJO INMOBILIARIO JUNTO A UNA PARTE DEL USO TERCIARIO PRIVATIVO, CON LA FINALIDAD QUE SU EDIFICACIÓN CONJUNTA POSIBLITE LA FINANCIACIÓN, AL MENOS PARCIAL DE LA CONSTITUCIÓN DE DICHOS "ALOJAMIENTOS DOTACIONALES", SOBRE LA BASE DEL RESULTADO DE LA PRECEPTIVA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA, CON LA DISTRIBUCIÓN DE USOS SIGUIENTES {VER LETRA I) DEL APARTADO 4.1.4.3 DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA}:

– USO PRIVATIVO.- EN SÓTANO DE APARCAMIENTO-ALMACENES Y EN LA PLANTA BAJA Y PRIMERA DE USO TERCIARIO.

– USO DE DOMINIO PÚBLICO.- EN LAS PLANTAS ALTAS Y ÁTICO.

– LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LA UE SE LLEVARÁ A CABO POR LA INICIATIVA PÚBLICA MUNICIPAL, BIEN MEDIANTE GESTIÓN DIRECTA, BIEN MEDIANTE GESTIÓN INDIRECTA. ADJUDICADA A UN PARTICULAR EN RÉGIMEN CONCURSAL (URBANIZADOR).

– PREVIAMENTE A SU DESARROLLO SE REALIZARÁ LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA A LOS EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN, ACTUALIZADA, DE SU RENTABILIDAD ECONÓMICA, ASÍ COMO DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LAS ACTUACIONES AISLADAS INTEGRADAS EN LAS DE REGENERACIÓN URBANA CONTEMPLADAS EN EL PEC QUE SE ADSCRIBIRÁN A LA UE, CON LA FINALIDAD DE LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO ESTABLECIDO CON EL OBJETIVO DE SATISFACER EL EQUILIBRIO ESTABLECIDO EN EL ART. 75.3 LOTUP.

– ASIMISMO, LA UE SE PODRÁ DESAGREGAR EN ÁMBITOS DE EJECUCIÓN MÁS PEQUEÑOS EN FUNCIÓN DEL RESULTADO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA A FORMULAR, TAMBIÉN PREVIAMENTE AL DESARROLLO DE LA UE.

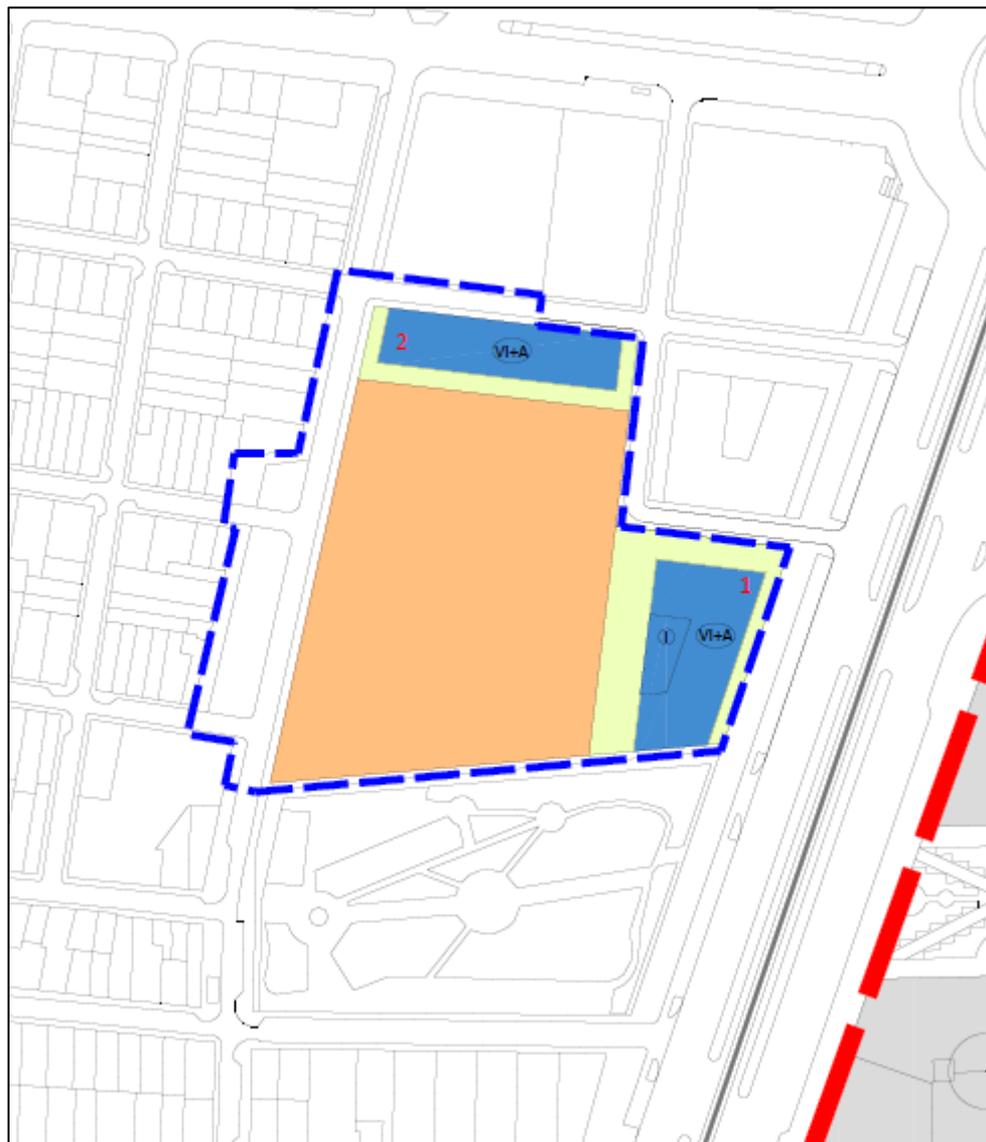
– SU APROBACIÓN REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN PREVIA DEL AYUNTAMIENTO, EN FUNCIÓN DEL RESULTADO DE LA PRECEPTIVA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

– EN EL SUBSUELO DE LOS EDIFICIOS SE IMPLANTARÁN LOS APARCAMIENTOS CORRESPONDIENTES A LOS USOS TERCIARIOS QUE SE CONSTRUYAN EN ELLOS.



— — — — — LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 "REMUNTA"

UE-3 "REMUNTA". ORTOFOTO.



UE-3 "REMUNTA". CALIFICACIÓN.



UE-3 "REMUNTA". IMAGEN FINAL.

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 ("INGENIERO FAUSTO ELIO").****FICHA DE PLANEAMIENTO.**

PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS BÁSICOS.	
SUPERFICIE BRUTA UE (SB)	14.076,82 m²s
SUPERFICIE DOTACIONAL PREEXISTENTE AFECTADA A SU DESTINO (SD-P)	
- VJ _____ m ² s	(SD-P) = 0,00 m ² s
- CV _____ m ² s	
- EQ ≡ _____ m ² s	
SUPERFICIE INTERIOR UE (SI) : (SB) - (CV-P)	14.076,82 m²s
EDIFICABILIDADES ATRIBUIDAS.	
EDIFICABILIDAD BRUTA UE (EB). (2.1-II-ANEXO IV LOTUP).	14.775,25 m²t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (UE) (IEB = EB/SB). (2.2-II-ANEXO IV LOTUP).	1,05 m²t/m²s
- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER) (Ver Art II.3, UE-5)	5.631,24 m²t
• ER - VIVIENDA LIBRE (VRL) (40% ER)	2.252,50 m ² t (22 vivs.)
• ER - VIVIENDA PROTEGIDA (VPO) (60% ER)	3.378,74 m ² t (34 vivs.)
- TOTAL VIVIENDAS	56 vivs. (39,78 vivs./Ha)
- EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	9.144,01 m²t
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. (VER ANEXO DE ESTUDIO DE MERCADO).	
APROVECHAMIENTO BRUTO (AB)	13.240,87 Uas
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,90 Uas/m²s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UE (AO)	12.669,14 Uas
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (EA) UE (AB + AC)	
- APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP): 5% AB (ART. 77.1.c) LOTUP)	662,04 Uas
- APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA) UE: [AB-(AP+AS)]	543,15 Uas
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UE (AS)	
AS = (95% AO)	12.035,68 Uas
RESERVAS SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.	
- (S-DOT.)	3.291,18 m²s (58,45 m²s D/100 m²)
- VJ (JARDINES)	1.840,64 m²s
- CV (VIARIOS)	
- QR (RESIDENCIAL-DOTACIONAL)	1.450,54 m²s
CONDICIONES VOLUMÉTRICAS.	
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN "DOBLE CRUJÍA" (15 m. de ANCHO de EDIFICACIÓN RESIDENCIAL Y 12 M. de ANCHO en TERCIARIO).	
- Nº MÁXIMO DE PLANTAS _____ IV (PB+III) y V (PB+IV) TER IV+A(PB+III+A) Y V+A(PB+IV+A) en RES	
- ALINEACIONES: SEGÚN ORDENACIÓN GRAFIADA.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICAS.	
SE DISPONEN 2 VIALES DE COEXISTENCIA COINDANTES A LAS ZONA VERDE PARA GENERAR ACCESOS A LOS EDIFICIOS INTERIORES .	
- DE LAS 56 VIVIENDAS SE DESTINARÁN AL "PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL" EL TOTAL DE LAS VPO (34 VPO) DERIVADAS DE PARTE DEL APROVECHAMIENTO ADICIONAL, AA (543,15Uas), ASÍ COMO LAS CORRESPONDIENTES AL AP = 5% AB), (662,04), ASIMISMO, TAMBIÉN SE INTEGRARÁN LOS 107 "ALOJAMIENTOS DOTACIONALES" (QR), LO QUE TOTALIZA UN PAQUETE DE VIVIENDAS-ALOJAMIENTOS A INCORPORAR POR ESTA UE-4 AL "PARQUE PÚBLICO" DE 202 UNIDADES {VER LETRA I) DEL APARTADO 4.1.4.3 DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA} .	
- LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE EN ESTE PEC, PUEDE SER MODIFICADA MEDIANTE UN PRI DE MEJORA FORMULABLE EN EL PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN-EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, DEBIENDO ACOMPAÑARSE DE UN ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN EL CASO DE MODIFICACIONES SUSTANCIALES.	
- LA NUEVA ORDENACIÓN NO PODRÁ ALTERAR EN ± 10% LAS SUPERFICIES DE SUELO DESTINADAS AL DOMINIO PÚBLICO EN LAS PRESENTES FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN, SIN QUE ESTOS REAJUSTES REQUIERAN LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ART. 63.5 R-LOTUP/19.	
- TAMPOCO PODRÁ ALTERAR LAS EDIFICABILIDADES NI LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS EN LAS FICHAS	

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 ("INGENIERO FAUSTO ELIO").

FICHA DE GESTIÓN.

CONDICIONES DE GESTIÓN.

– LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER) SE DISPONDRÁ DE LA SIGUIENTE FORMA:

- VIVIENDA LIBRE (VRL) (40% ER) \cong 2.252,50m² (22 VIVS. APROX.).
- VIVIENDA PROTEGIDA (VPO) (60% ER) = 3.378,74 m² (34 VIVS. APROX.).

– LA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET) SE DISPONDRÁ:

- EN LA PLANTA BAJA Y PRIMERA DE LOS "ALOJAMIENTOS DOTACIONALES", (QR), CONSTITUIDOS EN RÉGIMEN DE COMPLEJO INMOBILIARIO (JUNTO CON UNA PLANTA SÓTANO DE APARCAMIENTO-ALMACENES, TAMBIÉN DE USO PRIVATIVO).
- EN EL 100% DE LAS PLANTAS BAJAS DEL EDIFICIO RESIDENCIAL.
- EN EL EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO TERCIARIO.

– EL APROVECHAMIENTO BRUTO (AB) Y EL OBJETIVO (AO) SE DETERMINAN APLICANDO LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (CP) IDENTIFICADOS EN FUNCIÓN DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS) DE CADA USO DE LA UE CALCULADOS EN ESTUDIO DE MERCADO ACTUALIZADO EN EL MOMENTO DE LA FORMULACIÓN DEL PAI.

A LOS EFECTOS DE REFERENCIA AL AÑO 2018, SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO (VER ANEXO), LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN, (CP), ASCIENDEN A:

– VRL	_____	CP =	1,00 Uas/m ²
– VPO	_____	CP =	0,60 Uas/m ²
– TER-CO	_____	CP =	0,98 Uas/m ²
– TER-HOT	_____	CP =	1,10 Uas/m ²

– EL APROVECHAMIENTO BRUTO (AB) DETERMINA EL APROVECHAMIENTO TOTAL ATRIBUIDO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN, INCLUSIVO DEL SUELO INTERNO DE LA UE Y LOS SUELOS DOTACIONALES Y LAS ACTUACIONES EXTERIORES ADSCRITOS A LA MISMA.

– EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO) DETERMINA EL APROVECHAMIENTO INTERNO DE LA UE Y EL APROVECHAMIENTO TIPO (AT) QUE CARACTERIZA A CADA UE, SIN QUE PUEDAN VARIAR EN \pm 15% CON RESPECTO A LA MEDIA DE LOS ATs DE LAS 4 UEs.

– EL APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA) DETERMINA EL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO APLICABLE A LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LAS VIVIENDAS DE VPO PREVISTAS EN ESTA UE (22 VPO y 1.320 Uas), y el resto (592,56 Uas) A LA OBTENCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES EXTERNOS Y ADSCRITOS A LA UE, ASÍ COMO A INTERVENCIONES DE REURBANIZACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA CONTEMPLADAS EN LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO DEL PEC.

PARA ESTA UE.4, LOS DIFERENTES APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS RESULTAN SER:

– Aprovechamiento BRUTO (AB) = _____	13.240,87 Uas.
– Aprovechamiento OBJETIVO (AO) = _____	12.669,14 Uas.
– Aprovechamiento Tipo de la UE (AT) = _____	0,90 Uas/m ² s.
• Aprovechamiento Público (AP) (5% s/AB) = _____	662,04 Uas
• Aprovechamiento Adicional (AA) : [AB-(AP + AS)] = _____	543,15 Uas
– Aprovechamiento Subjetivo (AS) (95% AO) = _____	12.035,68 Uas

– EL APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP) = SE DESTINARÁ A LA OBTENCIÓN DE SUELO PARA VP EN EL ÁMBITO DE LA UE O, EN SU CASO DENTRO DEL PEC.

– EL APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA) = SE DESTINARÁ A LA SATISFACCIÓN DE LOS OBJETIVOS Y FINALIDADES SEÑALADAS EN LA CASILLA DEL APROVECHAMIENTO ADICIONAL.

– LOS ALOJAMIENTOS (QR), RESIDENCIAL-DOTACIONAL, DE DOMINIO PÚBLICO, SE PODRÁN CONSTITUIR EN RÉGIMEN DE COMPLEJO INMOBILIARIO JUNTO AL USO TECIARIO PRIVATIVO, CON LA FINALIDAD QUE SU EDIFICACIÓN CONJUNTA POSIBILITE LA FINANCIACIÓN, AL MENOS PARCIAL, DE LA CONSTITUCIÓN DE DICHOS "ALOJAMIENTOS DOTACIONALES", SOBRE LA BASE DEL RESULTADO DE LA PRECEPTIVA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA, CON LA DISTRIBUCIÓN DE USOS SIGUIENTES (VER LETRA I) DEL APARTADO 4.1.4.3 DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA):

– USOS PRIVATIVOS.-

- UN SÓTANO DE APARCAMIENTO-ALMACENES _____ 1.450,54 m²
- PLANTA BAJA USO TERCIARIO _____ 2.901,08 m² TER.

– USOS DE DOMINIO PÚBLICO.-

- TRES PLANTAS + ÁTICO (1.450,54 m²) _____ 5.367,00 m²
- (107 UNIDADES DE ALOJAMIENTO RESIDENCIAL-DOTACIONAL DE 50 m² DE MEDIA POR UD. DE ALOJAMIENTO).

– LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LA UE SE LLEVARÁ A CABO POR LA INICIATIVA PÚBLICA MUNICIPAL, BIEN MEDIANTE GESTIÓN DIRECTA, BIEN MEDIANTE INDIRECTA.

– PREVIAMENTE A SU DESARROLLO, SE REALIZARÁ LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA A LOS EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN DE SU RENTABILIDAD ECONÓMICA, ASÍ COMO DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LAS ACTUACIONES AISLADAS INTEGRADAS EN LAS DE REGENERACIÓN URBANA CONTEMPLADAS EN EL PEC QUE SE ADSCRIBIRÁN A LA UE, CON LA FINALIDAD DE LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO ESTABLECIDO CON EL OBJETIVO DE SATISFACER EL EQUILIBRIO ESTABLECIDO EN EL ART. 75.3 LOTUP.

– ASIMISMO, LA UE SE PODRÁ DESAGREGAR EN ÁMBITOS DE EJECUCIÓN MÁS PEQUEÑOS EN FUNCIÓN DEL RESULTADO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA A FORMULAR, TAMBIÉN PREVIAMENTE AL DESARROLLO DE LA UE.

– EN EL SUBSUELO DEL (VJ), SE PODRÁN IMPLANTAR USOS PRIVATIVOS DESTINADOS A APARCAMENTOS O INSTALACIONES TERCIARIAS O DE ALMACENAJE EN RÉGIMEN DE COMPLEJO INMOBILIARIO CON EL USO DE DOMINIO PÚBLICO (VJ).

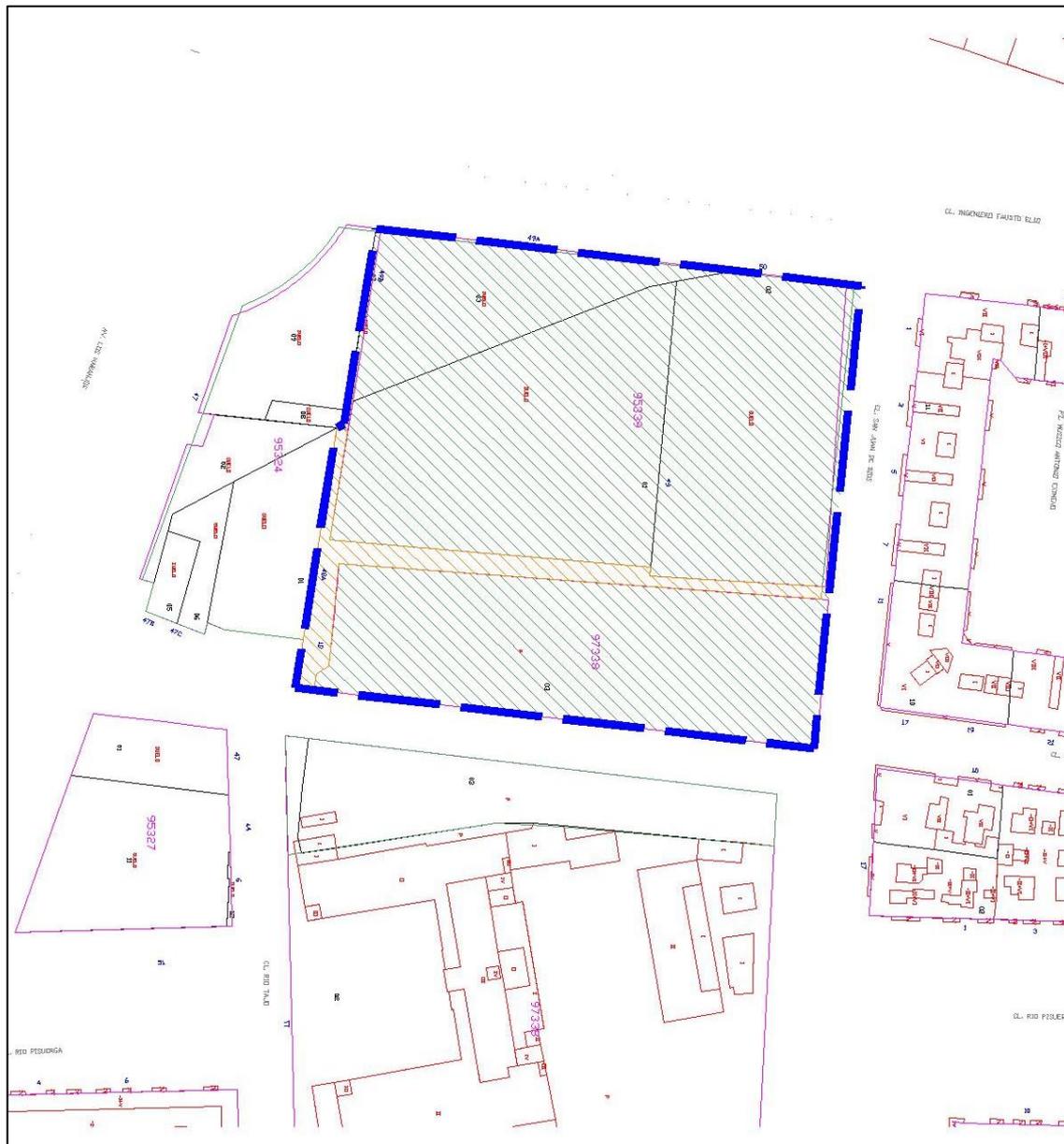
– SU APROBACIÓN REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN PREVIA DEL AYUNTAMIENTO, EN FUNCIÓN DEL RESULTADO DE LA PRECEPTIVA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

– EN EL SUBSUELO DE LOS EDIFICIOS SE IMPLANTARÁN LOS APARCAMENTOS CORRESPONDIENTES A LAS VIVIENDAS QUE SE CONSTRUYAN EN ELLOS.



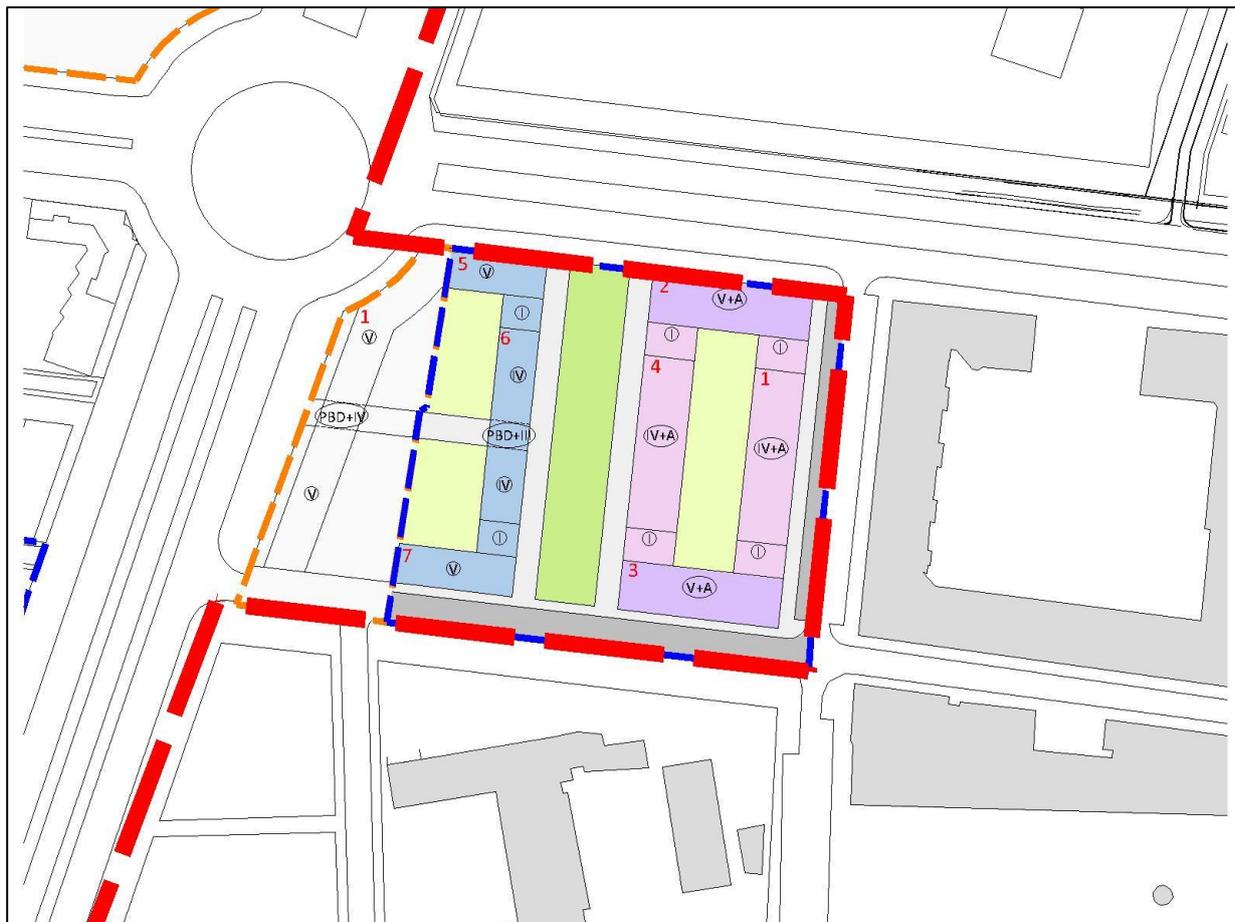
— LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5 "INGENIERO FAUSTO ELIO"

UE-4 "INGENIERO FAUSTO ELIO". ORTOFOTO.

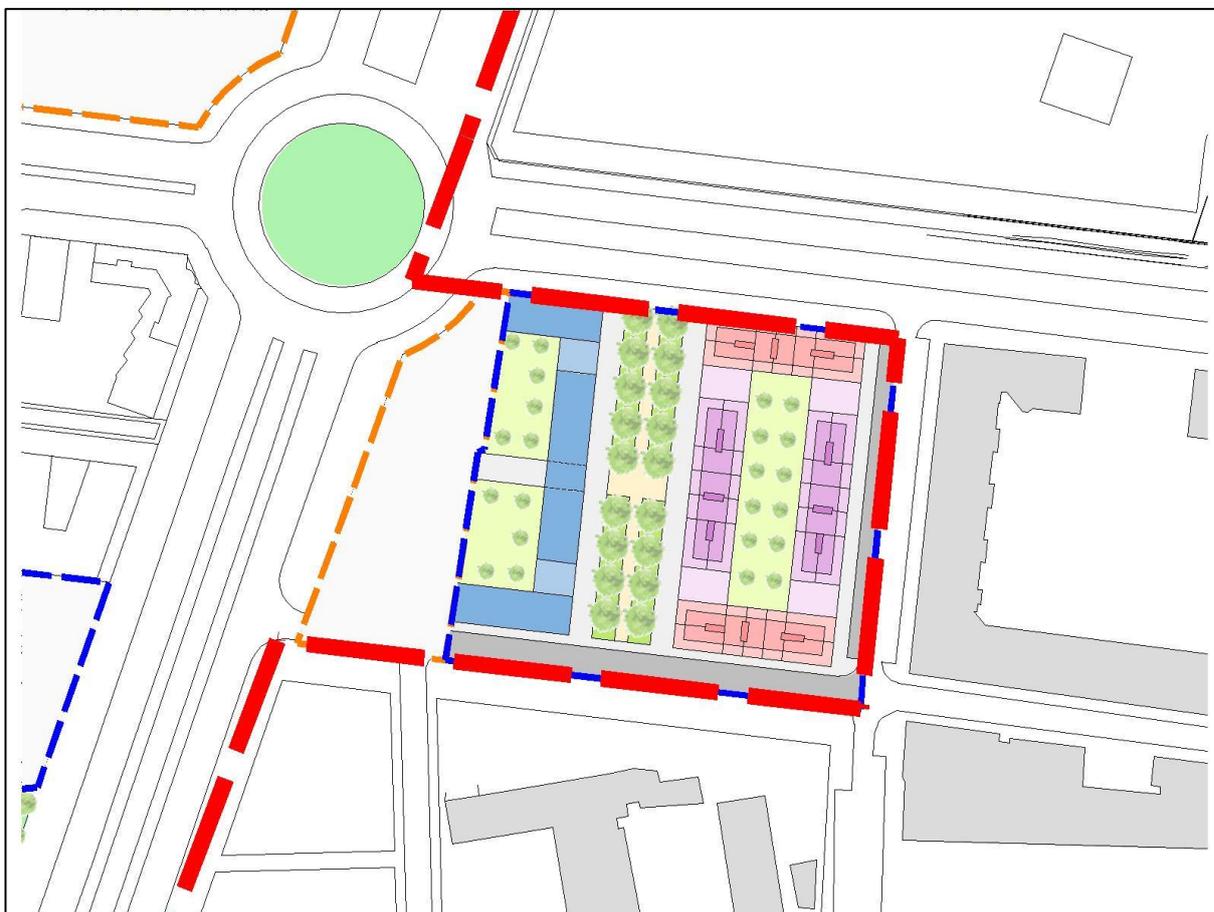


-  SUELO DE PROPIEDAD PÚBLICA 15,77%
 SUELO DE PROPIEDAD PRIVADA 84,23%

UE-4 "INGENIERO FAUSTO ELIO". CATASTRAL.



UE-4 "INGENIERO FAUSTO ELIO". CALIFICACIÓN.



UE-4 "INGENIERO FAUSTO ELIO". IMAGEN FINAL.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**PLANEAMIENTO INCORPORADO: "UE PIN".****PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS BÁSICOS.**

SE MANTIENEN LOS PARÁMETROS BÁSICOS DEL "PAI U.E. PRIM ENTORNO PISCINA OLÍMPICA" TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DESDE EL 2007.

- SUPERFICIE BRUTA UE (SB).	18.657,76 m ² s*
- SUPERFICIE DOTACIONAL PREEXISTENTE AFECTADA A SU DESTINO (SD-P)	8.043,53 m ² s*
- ÁREA DE REPARTO COMPUTABLE	10.632,09 m ² s*
- EDIFICABILIDAD BRUTA Y RESIDENCIAL (EB y ER).	27.385,33 m ² t*
- ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	2,5760 m ² t/m ² s*
- Nº Máximo Viviendas (Renta Libre)	274 Vivs. *
- APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO	27.385,33 *

- ALTURAS MÁXIMAS:

- V Plas. + Ático, salvo en las nuevas edificaciones de la manzana del Edificio de Demetrio Ribes que tendrán una altura de IV Plas.. Todas las edificaciones con tipología "edificación Preexistente" mantendrán la altura actual y volumen.

- Los propietarios mantendrán el Aprovechamiento Subjetivo derivado del PAI originario.

SUPERFICIES DOTACIONALES EN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- ZONAS VERDES	8.041,95 m ² s
- EQUIPAMIENTOS	1.840,78 m ² s
- VIARIOS	0,00 m ² s
TOTAL	9.882,73 m²s

De los 1.840,78 m²s de Equipamientos 996,81 m²s se dedican a Uso Educativo, destinando los 843,97 restantes a Dotacional Residencial (QR) con una edificabilidad de 4.450,63 m²t (89 Vivs.)

CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICAS.

- Se continuará con la Gestión Directa, adoptando la nueva Ordenación Urbanística planteada y manteniéndose, obviamente, los Parámetros Básicos señalados y ya aprobados, así como las Edificaciones preexistentes. No obstante, la Ordenación Pormenorizada propuesta podrá modificarse mediante la formulación de un "PRI de Mejora" a tramitar como Modificación del PAI originario, debiendo incluir un Estudio de Integración Paisajística en el caso de modificaciones sustanciales.

(*) Los datos de Superficie Bruta y Computable, la Edificabilidad total y el Índice de Edificabilidad son los expuestos en el Proyecto de Reparcelación de octubre 2011. El nº de Viviendas se ha obtenido aplicando la media de 100 m²t construido por Vivienda. El Aprovechamiento Objetivo y Subjetivo se ha Obtenido aplicando a la Edificabilidad el Coeficiente de Ponderación de Vivienda Libre que es igual a 1 Ua/m²t.

- La propuesta de modificación en la Ordenación responde a propiciar la "permeabilidad" del Barrio hacia la Playa, así como su mantenimiento (no derribo) de las edificaciones preexistentes (singularmente el de Demetrio Ribes). Asimismo, en los Suleos de Cesión Pública Dotacional, se prevén 2 edificios destinados a Viviendas - Alojamiento Dotacional (VER LETRA I) DEL APARTADO 4.1.4.3 DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA).

- Los edificios existentes dentro de ámbito tendrán la consideración de situaciones semiconsolidadas en los términos establecidos en la LOTUP, garantizándose el mantenimiento del Aprovechamiento susceptible de apropiación del resto de los propietarios.

- Se incluirá en su desarrollo las reservas necesarias para la implantación de los Centros de Transformación de Energía Eléctrica.

- En los proyectos de edificación se procurará evocar las morfologías y tipologías de las arquitecturas anteriormente existentes.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO DE LA SUBZONA ENP.**SUBZONA DE SUELO URBANO (ACTUACIONES AISLADAS) ENTORNO PISCINAS.****Usos Previstos**

- Hotelero, en su categoría Tho. 1
- Equipamiento Público, en las categorías siguientes:
 - c) Equipamiento "Dotacional Deportivo" (Piscinas).
 - d) Equipamiento "Residencial Dotacional" (QR) (
- Zona Verde Pública (ZV) .



Parámetros Básicos.

1. Parámetros Básicos correspondientes al **Uso Hotelero** (Parcela 9).-

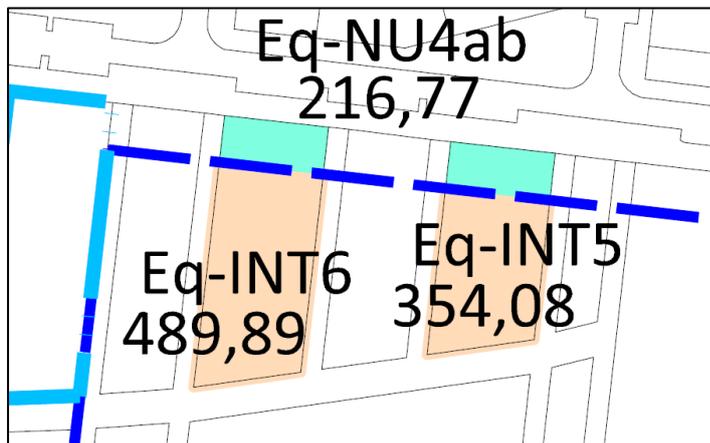
- Superficie de Parcela 3.213,03 m²s.
- Índice de Edificabilidad (IEN) 3,73 m²t/m²s.
- Edificabilidad Bruta 12.000,00 m²t
- Aprovechamiento Urbanístico (CP = 1,30 uas/m²t) 15.600,00 uas.
- Altura máxima 15 Plantas (PB+14)

2. Parámetros Básicos correspondientes al **Uso de Equipamientos**:

d) Equipamiento QM.-

- Para el Uso Deportivo Pormenorizado (S = 3.240,48 m²s).

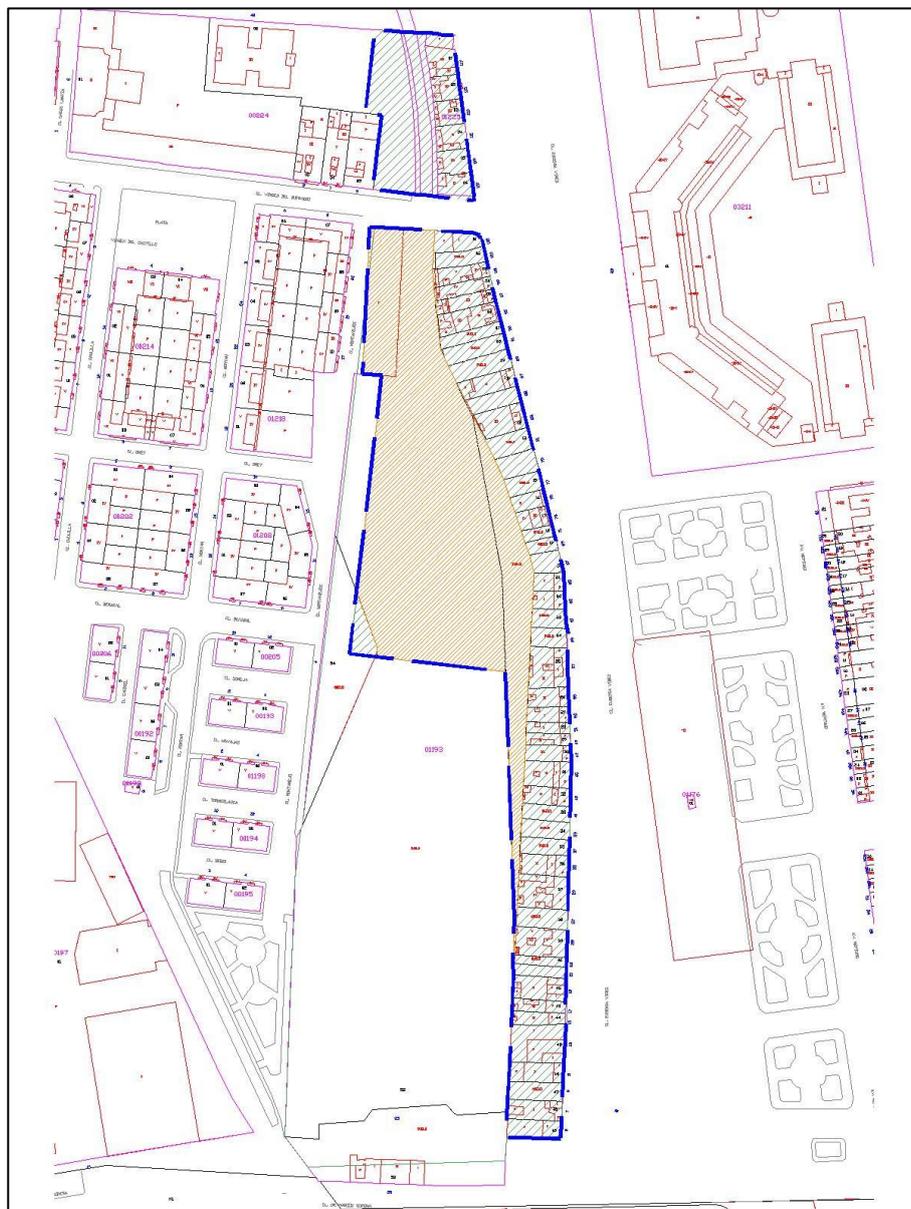
e) Equipamiento QR.-



Estos Alojamientos Dotacionales se ubican en el Equipamiento denominado Eq-NUab que complementa las cesiones de suelo Dotacional ubicadas en la UE-PIN, presentando la misma morfología que estas (alineaciones, Alturas, etc).

3. Parámetros Básicos correspondientes al **Uso de Viviendas VPO**:

- Superficie de Parcela del Ámbito Discontinuo de la UE 1696,91 m²s
- Superficie de Parcela del Ámbito Discontinuo de la UE 2778,19 m²s
- Altura Máxima.....5 Plantas más Ático (PB+4+A).



UE "PIN ENTORNO PISCINAS". CATASTRAL.

CAPÍTULO 4.

REGULACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN AISLADA CONTEMPLADOS EN EL PEC.

Artículo II.6.- Determinaciones Generales.

1.- En el ámbito de este PEC se identifican **tres Programas de Actuación Aislada, PAAs**, mediante la delimitación perimetral de aquellos suelos urbanos que se integran en manzanas "aisladas" que no cumplen las condiciones de solar por no disponer de un tejido urbano consolidado o por presentar un espacio urbano funcionalmente obsoleto o degradado que requiere una nueva Ordenación de la manzana, reajustando, en su caso, el uso anterior y disponiendo, en su caso, algún espacio público, así como atribuyendo nuevas edificabilidades con la finalidad de propiciar su integración en el entorno urbano donde se ubican y facilitar la conexión espacial del ámbito propio del PEC con el resto de la Ciudad de Valencia que la circunda.

2.- El presente **PEC incorpora la Ordenación Pormenorizada** para cada una de los **tres** PAAs correspondientes. No obstante, en la formulación de la documentación del programa preceptivo para el desarrollo de cada uno de los PAAs, podrá proponerse, de manera justificada, una alternativa-modificativa que mejore la Ordenación vigente mediante la formulación de un Estudio de Detalle, sin que pueda alterar, obviamente, ni el uso Global ni los aprovechamientos establecidos en las Fichas correspondientes.

Artículo II.7.- Instrumentación Jurídico-urbanística de los PAAs.

1.- **La delimitación de los PAAs** se establece sobre la base de lo prescrito en el artículo 69-5.b) de la R-LOTUP/19, al estar configurados los suelos objeto de los mismos como "*manzanas con urbanización preexistente parcial*" en las que es "*viabile conectar con la urbanización existente en los frentes no urbanizados*".

2.- **La gestión y ejecución de los PAAs**, cuyo desarrollo podrá promoverse por la iniciativa pública o la privada (propietarios o promotor en régimen de gestión indirecta), se ajustarán al procedimiento y requisitos establecidos en los artículos 165, 166 Y 167 de la R-LOTUP/19.

3.- Para la determinación de los diferentes **usos y aprovechamientos correspondientes a cada PAA** se han tenido en cuenta las condiciones consolidadas del entorno y las tipologías y alturas edificatorias preexistentes en el mismo, así como las demandas de una mejor integración y una solvente accesibilidad al PEC (v.gr. el encuentro de la Avda. Blasco Ibáñez con el Cabanyal).

4.- En consecuencia, la **técnica de gestión de las PAAs** posibilita que si el aprovechamiento urbanístico atribuido comportase un incremento sobre el establecido por el planeamiento anterior, (como ocurre en el PAA-2), se constituya una Actuación de Dotación que genera el deber de obtención del aprovechamiento Público (AP) constituido por el % público de plusvalías que le corresponde a la Administración (5% del incremento del aprovechamiento atribuido según el

artículo 77.1.c) y d) de la LOTUP: ver apartado 2.g del artículo II.1 anterior), así como la cesión de la superficie de suelo Dotacional determinada, también, en proporción al incremento de aprovechamiento atribuido y cuantificada en los términos establecidos en el artículo 63.3 de la R-LOTUP/19, satisfaciéndose ambos deberes mediante compensación económica o constitución de complejo inmobiliario en la propia edificación, tal como se regula en el artículo 77-1-b) de la R-LOTUP/19.

Artículo II.8.- Programas de Actuación Aislada contemplados en el PEC.

En el ámbito del PEC se delimitan tres PAAs, cuya identificación jurídico-urbanística completa y pormenorizada se expresa en los apartados siguientes.

- PAA-1 ("Avda. de los Naranjos-1").

Localización: entre la Avda. de los Naranjos y las calles Luis Peixó y Yáñez de Almedina.

- Superficie Bruta (SB): 13.242,15 m²s.
- Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 0,66 m²t/m²s.
- Edificabilidad Bruta Terciaria-Edu (EB): 8.747,33 m²t.
- Nº de Plantas: 5 + A (PB + 4 + A).
- Aprovechamiento Bruto (AB): 8.572,38 uas.
- Incremento de Aprovechamiento sobre el Planeamiento Anterior:
(el 100% AB al estar calificado como Equipamiento)..... 8.572,38 uas.
- Aprovechamiento Público (AP, 5% s/Inc.): 428,62 uas.
- Suelo Dotacional de Cesión (Superior a la Ratio Dotacional PEC s/Inc)
para Zona Verde-Rastrillo Dominical: 9.776,05 m²s.

El uso TER3-RCM es compatible, total o parcialmente, con el resto de los usos Terciarios contemplados en el PGOU.







- PAA-2 ("Blasco Ibáñez").

Localización: entre las calles Mariano Blas de Lezo, Beniopa, Amparo Ballester y Avda. Blasco Ibáñez.

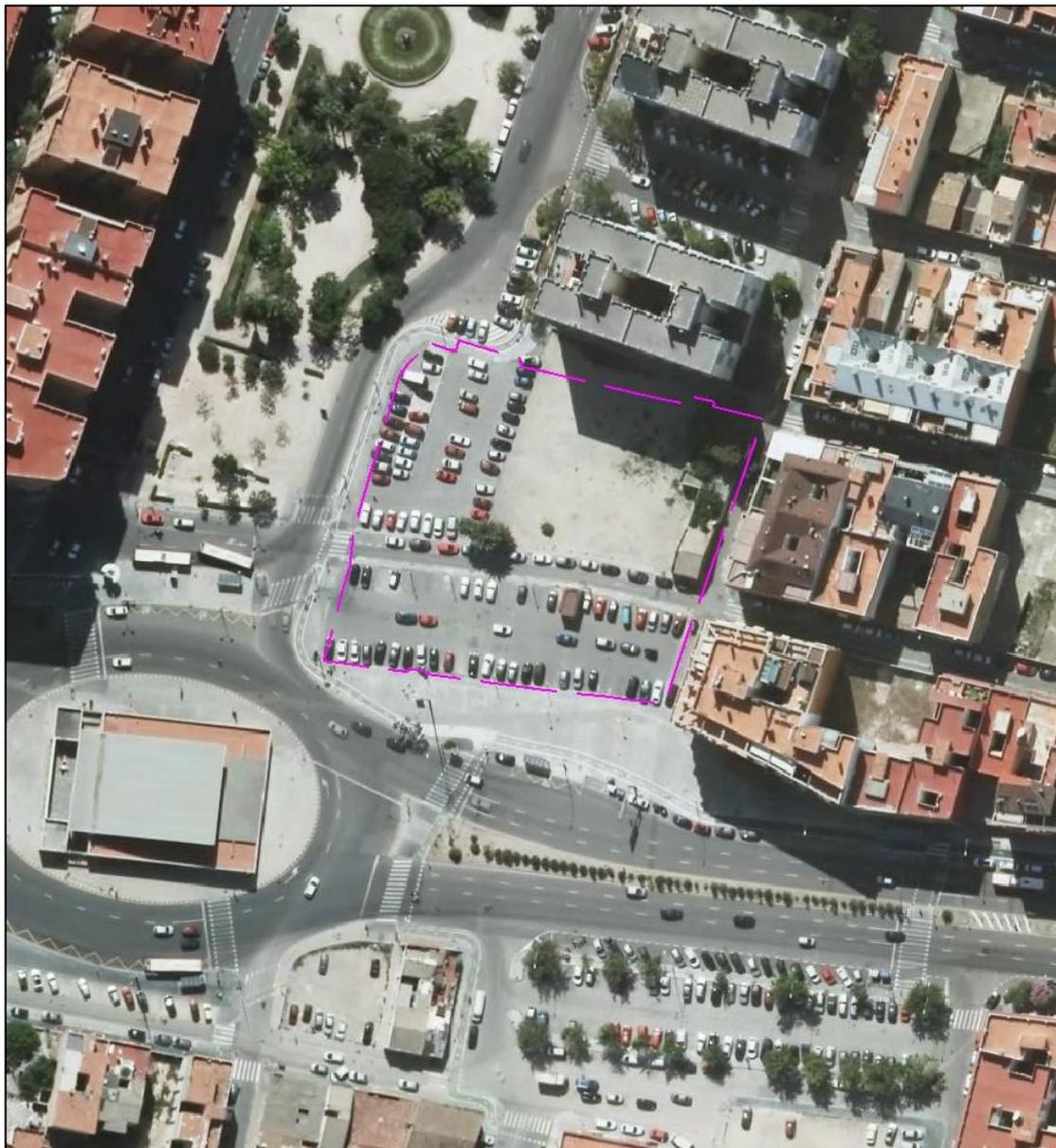
- Superficie Bruta (SB): 5.155,52 m²s.
- Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 3,79 m²t/m²s.
- Edificabilidad Bruta (EB): 19.527,62 m²t.
- Edificabilidad Residencial (ER): 17.151,15 m²t.
- Edificabilidad Terciaria: 2.370,47 m²t.
- Nº de Plantas: 10 (PB + 9).
- Aprovechamiento Bruto (AB): 19.480,21 uas.
- Aprovechamiento Residencial (AR): 17.157,15uas.
- Aprovechamiento Terciario (AT): 2.323,06 uas.

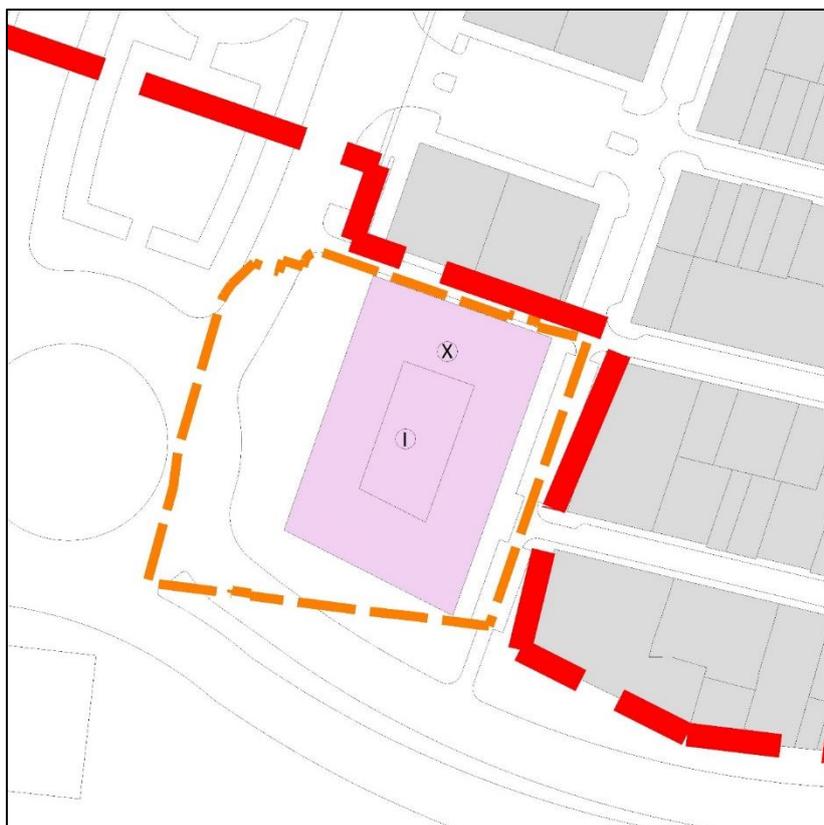
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO SOBRE EL ATRIBUIDO POR EL PLANEAMIENTO ANTERIOR (PGOU/88).-

- Edificabilidad Bruta (EB) PGOU/88: 13.769,82 m²t.
 - Edificabilidad Residencial (ER): 12.239,89 m²tR.
 - Edificabilidad Terciaria (ET):..... 1.529,93 m²tT.
- Incremento de EB: 5.757,8 m²t.
- Aprovechamiento Bruto (AB): 13.739,22 uas.
- Incremento de Aprovechamiento (Inc): 5.740,99 uas.
- Aprovechamiento Público (AP, 5% s/Inc.): 287,05 uas.
- , equivalente a (CP-VPO = 0,60 uas / m²t):478,42 m²t de VPO.
- Suelo Dotacional de Cesión (Ratio Dotacional PEC s/Inc):
(13,93 m²sDot. / 100 m²t x 5.757,8 m²t) 802,06 m²sDot.

Las cargas urbanísticas correspondientes al % de plusvalías y al suelo Dotacional podrán materializarse (art. 77.1.b) de la R-LOTUP/19) mediante Compensación

Económica de valor equivalente, o integrándolos en la propia edificación en régimen de Complejo Inmobiliario, a decidir por el Ayuntamiento en el momento de la formulación y ejecución del Programa de Actuación Aislada (PAA).





- PAA-3 ("Bloque Portuarios").

Localización: C/ Pescadors, C/ Bloque de Portuarios y UE-2 "Mediterrani" (ver Plano O.03.2).

- Superficie Bruta (SB): 5.718,10 m²s.
- Ocupación de los Edificios: 2.318,31 m²s.
- Zona Verde Pública: 1.746,32 m²s.
- Viario 644,71 m²s.
- Edificabilidad Bruta (VPO): 8.809,58 m²t.
- Nº de Plantas: III+BC (PB+II+ BC).

***Condiciones de Gestión.**

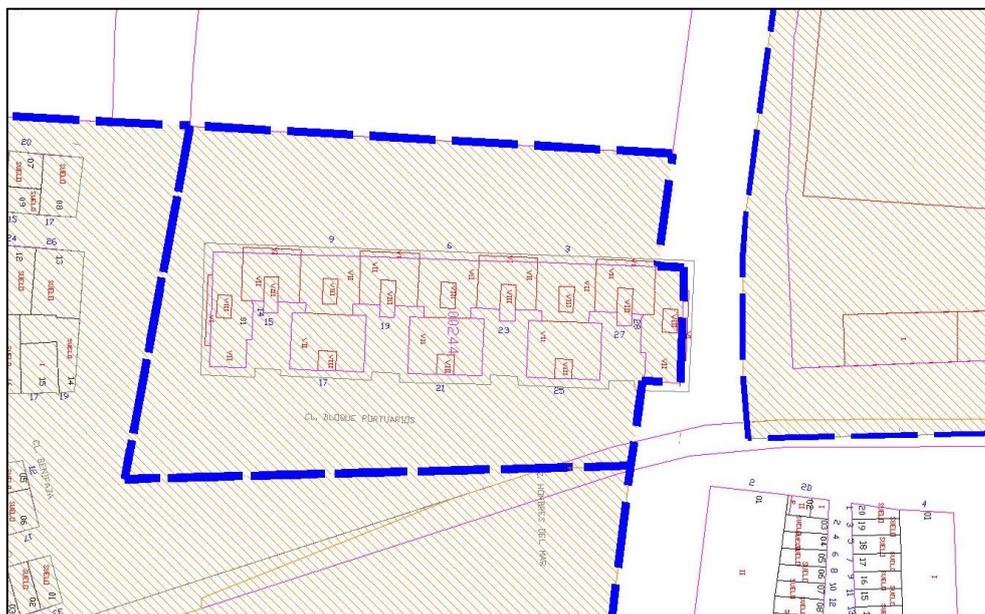
- Su desarrollo se realizará por Gestión Directa.

Condiciones de Diseño.

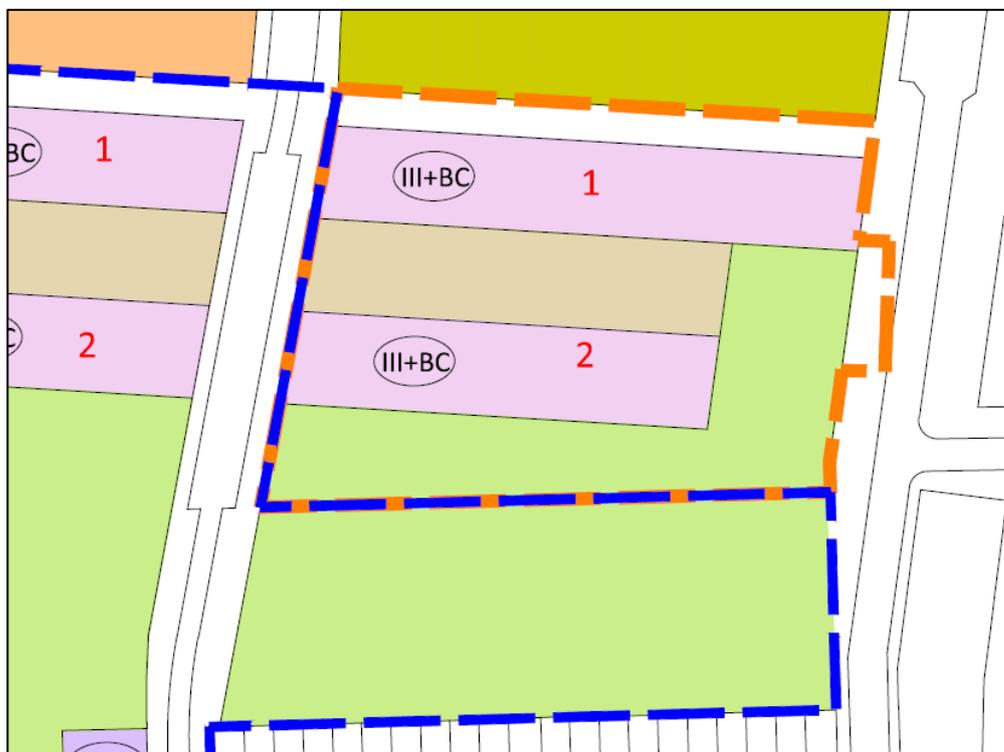
- Se tendrá en cuenta los condicionantes del entorno inmediato en el diseño del desarrollo pormenorizado que se realice.



PAA-4 “BLOQUE PORTUARIOS”. ORTOFOTO.



PAA-4 "BLOQUE PORTUARIOS". CATASTRAL.



PAA-4 "BLOQUE PORTUARIOS". CALIFICACIÓN.

CAPÍTULO 5 RESUMEN DE LA OFERTA RESIDENCIAL

Artículo II.9.- Resumen sintético de las Viviendas Libres (VL), Protegidas (VP) y Alojamientos Dotacionales (QR).

De los parámetros básicos extraídos de las 4UEs y del PIN "Entorno Piscinas" desarrolladas en los Capítulos anteriores, cabe sintetizar lo siguiente:

- **Número máximo de Viviendas** integradas en las **UEs y el PIN** "Entorno Piscinas"..... **699 Viviendas.**
 - . Viviendas **Libres (VRL)** **468 Vivs.**
 - . Viviendas **Protegidas (VPO)** **291 Vivs.**
- **Alojamientos Dotacionales** públicos (QR) (incluidos los 119 del ENP)..... **343 Aloj. Dot.**

Artículo II.10.- Estimación Económica derivada de las Determinaciones Básicas relativas a los Aprovechamientos Urbanísticos resultantes de las 4 Unidades de Ejecución (sin consideración del PIN) y de la Subzona ENP.

1. Como resumen sintético de las determinaciones básicas relativas a los aprovechamientos urbanísticos resultantes de las diversas UEs y del Uso lucrativo Hotelero localizado en la ENP, por su relevancia para el desarrollo del PEC y la formulación de la Memoria de Viabilidad Económica, procede señalar las siguientes conclusiones:

a). El **Aprovechamiento Bruto (AB)** total alcanzado por las cuatro Unidades de Ejecución asciende a: **58.841,61 uas.**

b). El **Aprovechamiento Público (AP)** obtenido en las 4 UEs y cuya finalidad es la obtención de suelo para Vivienda Protegida (VP) para integrarla en el Parque Público de Vivienda en Arrendamiento, asciende a:

3.482,62 **Uas** (5% de AB), equivalente a:

(2.928,41 uas / 0,60 uas/m²t) **4.880.68 m²t. de VPO**, equivalentes a **49 VPO** públicas a integrar en el **Parque Público Estable de Viviendas en Alquiler.**

c). El **Aprovechamiento Adicional (AA)** obtenido en las 4 UEs y en la Subzona el ENP (Uso Hotelero), cuya finalidad es la obtención de suelo para Dotaciones en localización exterior a las UEs, reurbanización de Infraestructuras preexistentes o financiación de operaciones de Rehabilitación o regeneración Urbana, asciende a: **21.506,16 Uas.**

d). El **Aprovechamiento Subjetivo (AS)** obtenido de las 4UEs atribuible a los titulares del suelo de las SN de las UEs, asciende a:

49.733,70 Uas (86,23 % de AB).

2. El **Valor Económico de los Aprovechamientos que corresponden a la Administración** (con carácter patrimonial o fiduciario) como son los aprovechamientos **Público y Adicional** anteriores, sobre la base del valor medio de la Unidad de Aprovechamiento urbanizado, 558,28 €/m²t, de la unidad de aprovechamiento deducida del Estudio de Mercado, ascienden a las siguientes cantidades:

a). **Valor** estimado del **Aprovechamiento Público, AP:**

$$2.928,41 \text{ uas} \times 558,28 \text{ €/ua} = \mathbf{1.634.874,93 \text{ €}}$$

b). **Valor** estimado del **Aprovechamiento Adicional, AA (i/ENP):**

$$21.506,16 \text{ uas} \times 558,28 \text{ €/ua} = \mathbf{12.006.461,44 \text{ €}}$$

3. Finalmente, en el **momento de desarrollo** de cada una de las Unidades de Ejecución deberán **actualizarse los Valores de Repercusión** sobre la base de un **Estudio de Mercado actualizado** a ese momento.

Artículo II.11.- Magnitudes Globales del PEC.

Las magnitudes globales de las determinaciones del PEC resultantes del estudio de Alegaciones, ascienden a:

Superficie (definitiva) del ámbito del PEC (ST)	1.432.363,54 m2s.
Nº (aprox.) de Viviendas	12.651 Viviendas.
Densidad Residencial Media	88,32 vivs/Ha.
Nº (aprox.) de Habitantes	28.994 habs.
Edificabilidad Total ámbito PEC (EB)	1.640.217,32 m2t.
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	1,1451 m2t/m2s.
Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas:	252.764,48 m2s*.
Equipamientos Públicos.....	100.551,33.
Total Suelo Dotacional Público (24,47 % s/ ST)	353.315,81 m2s.
Ratio Dotacional Pública	21,54 m2sDot/100 m2t
Viario Público (Sin computar el Viario interno de las 4 UEs ni la UE-PIN):	
(35,71 % s/ ST)	522.569,77 m2s.

Viario de Coexistencia (10,18% s/ viario público) 53.232,00 m²s.

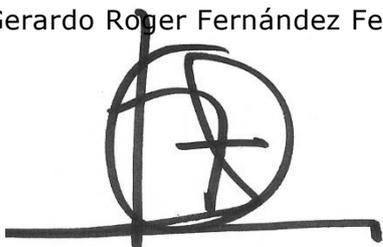
*(Incluido los 53.232 m²s de Viarios de prioridad peatonal y sin incluir las ZV públicas del PIN Piscinas al desconocerse su diseño en el momento de redacción del PEC).

Este Documento de Normas Urbanísticas que corresponde a diversas modificaciones derivadas de la respuesta a las Alegaciones presentadas al Documento de Versión Preliminar, se conforma como un expediente que se eleva al Ayuntamiento para su consideración y aprobación oportuna.

Valencia, mayo de 2020.

Por el Equipo Redactor.

Gerardo Roger Fernández Fernández.



Luis Casado Martín.

