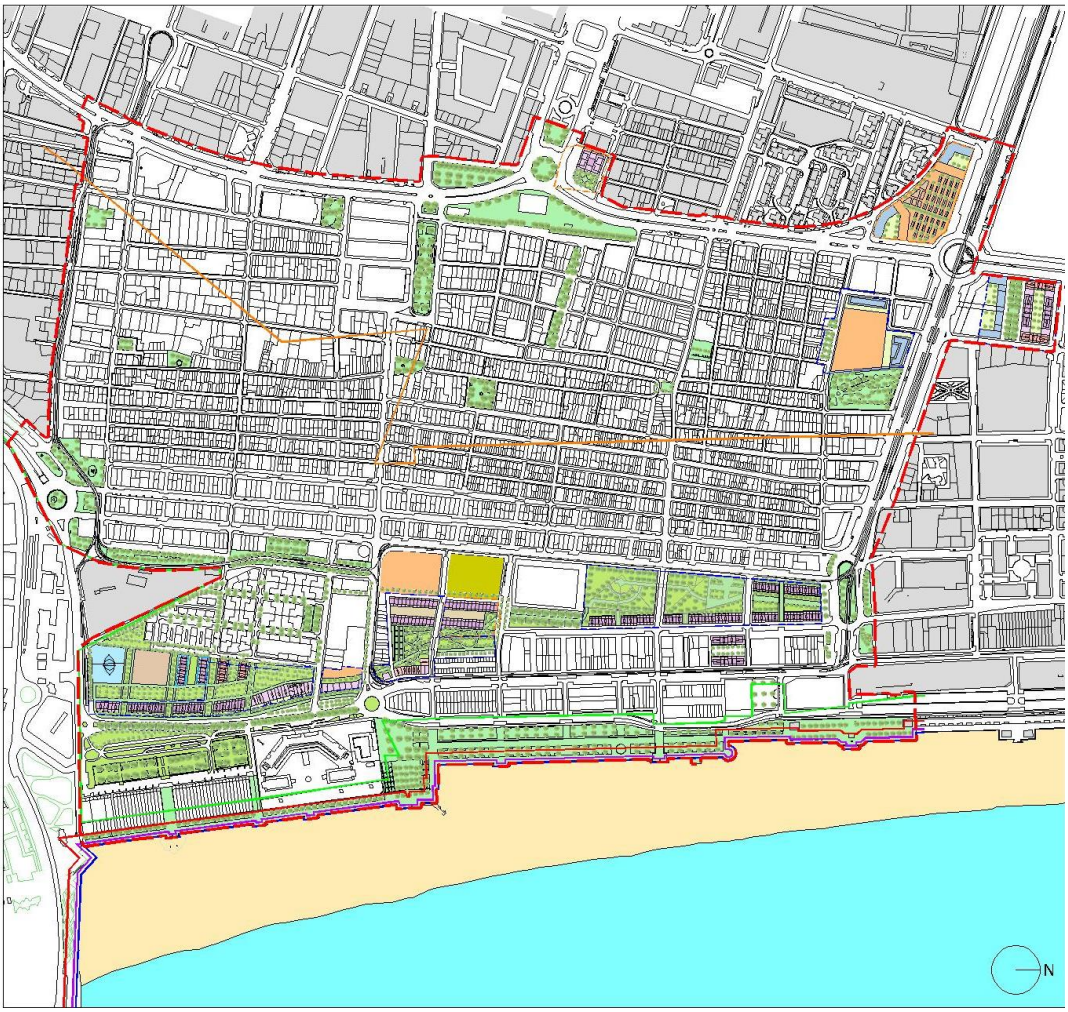
Firmado digitalmente por: 24341131R MANUEL LATORRE (R:P4625200C)
Motivo: Para hacer constar que el presente documento se somete a una tercera información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de octubre de 2022.
Fecha y hora: 03.11.2022 13:19:17

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

## DOCUMENTO DEFINITIVO.

***OCTUBRE 2022***




AUMSA
ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA
SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
EQUIPO REDACTOR DEL PEC

# ÍNDICE

## TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

### 0. ACLARACIONES PREVIAS.

Artículo 0.0.- Criterios Generales.

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**

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.- Ámbito y subáreas.

Artículo I.28.- Régimen de usos.

Artículo I.29.- Condiciones de parcela.

Artículo I.30.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo I.30 bis. - Dotación de aparcamientos

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

Artículo I.31.- Ámbito

Artículo I.32.- Usos.

Artículo I.33.- Otras condiciones.

**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.- Ámbito.

Artículo I.38.- Régimen urbanístico de la Manzana M 8.

Artículo I.39.- Régimen urbanístico de la Manzana M 10.

Artículo I.39 bis. - Régimen urbanístico de las Manzanas M1 Paseo de Neptuno

**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 terciario. Viviendas de uso turístico-ocasional (Tvto).**

Artículo I.43.- Viviendas de uso turístico -ocasional (Tvto).

Artículo I.44.- Zonas de ordenación en las que se permite el uso de vivienda so de turística-ocasional (Tvto).

Artículo I.45.- Condiciones urbanísticas para la práctica del uso de vivienda de uso turístico-ocasional. (Tvto)

**Sección Segunda.**
**Uso terciario. Viviendas de uso turístico- profesional. (Tvt)**

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.

Articulo 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.- Elementos impropios.

Artículo I.60.- Régimen de aplicación a inmuebles catalogados.

Artículo I.61.- Potestad de inspección patrimonial.

Artículo I.62.- Área de Vigilancia Arqueológica (A.V.A.) del Cabanyal-Canyameral.

Artículo I.63.- Tipos de intervenciones arqueológicas.

Artículo I.64.- Licencias municipales.

**Sección Séptima.**
**Disposiciones Adicionales.**

Artículo I.65.- Afecciones Ferroviarias.

Artículo I.66.- Afecciones del Ruido.

Artículo I.67.- Afecciones Aeronáuticas.

Artículo I.68.- 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 público 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 0.0.- Criterios Generales de Aplicación de estas Normas**

El ámbito del Plan Especial de Cabanyal-Canyamelar posee una superficie de 1.432.363 $m^2$s, con unos límites que van desde la Avenida de Serrería hasta la Playa y desde la Avenida de los Naranjos a la calle Francisco Cubells.

Dentro de dicho ámbito se incluye el BIC del Cabanyal-Canyamelar, el BRL-NHT en donde se ubica el origen del Barrio, así como un conjunto de Zonas de Ordenación que abarcan desde el Plan Especial del Paseo Marítimo, hasta Zonas de Ordenación como Ensanche o Centro Histórico Protegido (CHP2).

Precisamente esta variedad de regulaciones, que se entremezclan espacial e históricamente, es una de sus principales características y señales de identidad del Barrio.

Por todo ello, se ha decidido unificar en un solo Documento Normativo toda esta variedad de situaciones y parámetros urbanísticos, incluyendo las correspondientes al propio Catalogo de Protección que forma parte indisoluble del PEC.

Por otra parte, hay dos cuestiones que es necesario explicar, para una mejor comprensión, y por lo tanto interpretación de las presentes NN UU.

La primera consiste en la metodología utilizada para las determinaciones de las alturas de las edificaciones.

Ante la dificultad que suponía según se establece en el PGOU, el cálculo de la altura modal en cada una de las manzanas se ha optado por un levantamiento de todos los frentes de fachadas de todas las manzanas, para el establecimiento de una "Altura Reguladora", consecuencia directa del análisis de las edificaciones históricas existentes. Con la determinación de esta "Altura Reguladora", se racionalizan, objetivan y justifican las decisiones tomadas en este ámbito.

La segunda cuestión se centra en la Protección Tipológica de las edificaciones. Se trata de una protección no material establecida en el ANEXO VI de la LOTUP y regulada en el artículo I.58.2 de las presentes NNUU.

A los efectos de desarrollo y gestión de esta categoría de Protección Tipológica, nos remitimos a lo establecido en el Anexo: Estudio Arquitectónico y Tipológico de la Memoria del Catálogo, en donde se incluye toda la información necesaria a tal fin.

**Artículo 0.1.- Objeto del PEC.**

1. El objeto del presente Plan Especial del Cabanyal – Canyamelar 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.

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.

c) La incentivación de las operaciones de rehabilitación que faciliten la recuperación residencial del área, así como la recuperación de actividades económicas tradicionales.

**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 (TRLSRU) 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) Homologación Modificativa y el Plan Especial de Reforma Interior El Cabanyal/Canyamelar de Valencia aprobados por la Resolución de 2 de abril de 2001, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana.
   b) Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencias aprobadas por Acuerdo adoptado el 8 de julio de 2016, por el Consell de la Generalitat Valenciana.
   c) Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo aprobado definitivamente el 13/11/1990 en la parte que afecte al ámbito del PEC del Cabañal-Cañamelar, así como las modificaciones puntuales y el planeamiento modificativo del mismo aprobados con posterioridad a esa fecha, a excepción de la Modificación relativa a la manzana M1 (Antiguo Balneario de las Arenas) aprobada definitivamente el 31/05/2002 y la Modificación relativa a las manzanas M1( Paseo de Neptuno) aprobada definitivamente el 27/01/2012.
   d) 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.

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.
   c) Finalmente, en defecto de previsión en el PEC, en el PGOU de Valencia 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, Urbanismo y Políticas de Vivienda.

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.

De conformidad con lo indicado en el art. 35.3 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, una vez aprobado definitivamente este Plan Especial de Protección, no será necesaria la autorización de la Conselleria competente en materia de cultura para todas aquellas actuaciones de trascendencia patrimonial. En el caso de las zonas arqueológicas o paleontológicas, se estará a lo dispuesto en el artículo I.62 de estas normas en relación con la necesidad de actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de las obras. Las licencias y aprobaciones municipales deberán ajustarse estrictamente a las determinaciones del plan.

**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) y captación y depuración de aguas (Din.1)

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

d) Rcm. - Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo 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, entendiendo 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 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 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 sótano 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.

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 9,12 metros, que se corresponde con el ancho máximo que la evolución histórica de la parcelación del barrio ha generado, resultado de agregar a la parcela original de una barraca (6,40 metros) las dos "escalàs" laterales (2x1,36 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 $m^2$ de superficie.

En cualquier caso, se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística.

Las limitaciones anteriores no resultarán de aplicación en el caso de parcelas de titularidad pública que se pretenda implantar para cualquier uso de interés general o un uso residencial comunitario siempre que se sitúen fuera de los ámbitos del Bic y del BRL-NHT. 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.

No obstante, en este último caso, las proporciones del hipotético patio de manzana resultante en la que las luces rectas hubieren de resultar menores de 6 metros se consideran edificables con el número de plantas asignados por el Plan. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.

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 superar una superficie construida mayor de 20 metros cuadrados por parcela. pudiendo adosarse a cualquier paramento del patio resultante incluido el cuerpo principal de la edificación.

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 7,00 metros.
Tres plantas 10,00 metros.
Para cuatro y cinco plantas se utilizará la misma fórmula que la establecida en la Zona de Ordenación ENS.

Tolerancia de alturas:

Se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con menos plantas que las grafiadas en el Plano 8 B.

2. Las cubiertas de los edificios podrán ser: cubierta a dos aguas, a un agua o cubierta plana o cubierta mixta.

En el caso de cubierta inclinada, los faldones se construirán arrancando su cara inferior de una línea horizontal del plano de fachada que se situará a no más de 1,20 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 100 %. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 metros sobre la altura de cornisa.

Se admitirá que las piezas bajo cubierta ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior o en el caso de cubiertas mixtas con aperturas hacia la azotea o terrado visitable. 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. Las piezas bajo cubierta tendrán la consideración de habitables siempre que cumplan las determinaciones de la normativa de habitabilidad vigente.

Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada y sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas. Los faldones que no recaigan a la alineación exterior podrán interrumpirse, permitiendo la formación de azoteas o terrados visitables, recayentes a patio de parcela o patio de manzana.

Se prohíbe cualquier tipo de volumen en cubierta en los faldones visibles desde el espacio público.

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 formula 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 grafiado en el Plano de Alineaciones y Fichas de alturas, según la siguiente fórmula:

E = 0,50 + 0,20 Np

Donde Np 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 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, no superar una altura de 4,50 mts sobre la altura de cornisa y no podrán sobrepasar el volumen de la cubierta inclinada en su caso.

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.

En el caso de cubiertas mixtas, sobre la cubierta plana no podrán aparecer volúmenes, debiendo tener su acceso a la terraza plana a través del espacio bajo la cubierta inclinada.

5. Planta baja.

a) En edificios de nueva planta:

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

En el caso de que por razones de coherencia con edificios colindantes protegidos sea conveniente disminuir esas alturas, se podrá enrasar el forjado de planta baja con esos edificios, siempre que se cumpla una altura libre interior de 3 metros y siempre que se justifique convenientemente y se dictamine favorablemente por la Comisión Municipal de Patrimonio.

b) En casos de rehabilitación de edificios existentes:

La planta baja podrá mantener la altura libre de la planta existente siempre que se justifique su inviabilidad técnica y económica, sin perjuicio de la necesidad de cumplimiento de alturas mínimas en función de las distintas actividades que en esos edificios se puedan desarrollar.

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

d) En el caso de rehabilitación integral de edificios catalogados se podrá mantener la altura libre de planta existente.

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.

- 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.

- 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

- 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. Los cuerpos salientes en fachada, deberán situarse una distancia mínima de 30 cm a los lindes laterales.

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 en crujías recayentes a los lindes frontales.

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).

12. Queda prohibida la tipología de mirador como elemento compositivo y elemento saliente de fachada.

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

No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía o espacio públicos.

No obstante, en las travesías o viales transversales, se permitirá la existencia en fachada de la manifestación del cerramiento del patio interior de la parcela, incluso los recayentes a vial longitudinal.

**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 protegidos ubicados en su paño de fachada.

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 de fachada en los que existan edificios protegidos, se exigirá al 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.

Además de lo indicado se deberán cumplir las Normas Morfológicas, Compositivas y Proyectuales siguientes:

01.- Criterios generales de composición:

a) En la tipología de viviendas se seguirán los esquemas compositivos relativos a las edificaciones existentes.
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 inoxidables o galvanizados. Las persianas, en caso de incorporarse, serán necesariamente de alguno de los modelos tradicionales: enrollable de madera barnizada o lacada, o venecianas de lamas horizontales de madera. En caso de incorporar cajas de persiana, estas quedarán integradas en la composición al modo de las soluciones tradicionales de cubrepersianas o bien quedarán ocultas en el interior del cerramiento.
j) 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.
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, pudiéndose llegar a 4 mts sólo en el caso de calles de menos de 5 metros.
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)La estructura horizontal de los balcones se podrá resolver mediante cerrajería, con tableros cerámicos o con losas de hormigón en voladizo. En cualquiera de los tres casos, el canto del tablero será inferior a 15 cm. incluyendo el pavimento. Las barandillas serán metálicas de forja, fundición o acero. (No se permiten los acabados brillantes como los aceros inoxidables o galvanizados).
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 tendrán proporciones verticales, y serán obligatoriamente, de madera barnizada y lacada imitando a madera o en su caso de PVC de imitación a madera, pudiéndose utilizar aluminio imitando madera o tonos oscuros integrados con el color de fachada, no pudiendo emplear carpinterías de madera en tonos blancos o aluminios metalizados oro, plata o bronce.
- Las persianas serán exteriores con alguno de los modelos tradicionales, bien de madera enrollable o venecianas de madera. Ambos tipos de persiana serán sustituibles mediante soluciones de aluminio imitando la madera o 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.
e) Quedan prohibida las marquesinas y dispositivos luminosos en las fachadas.
f) La instalación de toldos debe quedar armonizada compositiva y cromáticamente con el esquema general de composición de la fachada del edificio. Así mismo serán de material acorde con el resto de la fachada evitando los materiales plásticos y acabados reflectantes.

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 100 % 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 podrán rematar mediante aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm, que en su caso 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 y los posibles elementos ornamentales de continuación de los planos de fachada. 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 aires 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 no recayente a la fachada principal o en la azotea transitable o terraza recayente a patio posterior. También podrán ubicarse en las condiciones establecidas en el artículo I-50-2.
d) El cableado existente por fachada deberá ocultarse con carácter general, bajo regatas, canaletas y demás elementos que no distorsionen la composición general de la fachada.

e) Toda instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza se canalizará subterráneamente quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen o percepción urbanas.

06.- Intervenciones en las edificaciones:

a) La intervención sobre la edificación existente obligará en las reformas de plantas bajas y locales comerciales a ajustarías 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 de los inmuebles comprendidos dentro del ámbito del BIC, deberá poseer el informe preceptivo y vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio de los inmuebles comprendidos dentro del ámbito del BIC.

08.- No obstante, lo establecido en los puntos anteriores, en el caso de edificios de nueva planta, podrán presentarse y aprobarse propuestas que no cumplimenten alguno de las determinaciones anteriores y que a juicio de la Comisión Municipal de Patrimonio se considere adecuadas.

**Artículo I.16.- Dotación de aparcamientos.**

1. No será exigible en esta subzona CHP, la dotación mínima de plazas de aparcamiento señaladas en las Ordenanzas Generales del PGOU.

2. En el caso de producirse o existir 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 prohíben en esta subzona los Estudios de Detalle.

**Sección Segunda**
**Subzona de Ordenación Ensanche ENS**

**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) y captación y depuración de aguas (Din.1)

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 comunitário.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo 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, entendiendo 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 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 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 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 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 cumbrera 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 de5,10 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.

- Edifícios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciário (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) y captación y depuración de aguas (Din.1)

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 comunitário.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo 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, entendiendo 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 $m^2$. No obstante aquellas parcelas sobre las que se asienten bloques exentos (generalmente edificados) 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):

Hc = 5,30 + 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**

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:

Hc = 5,30 + 3,30 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).

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 a10 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.- Ámbito y subáreas

El Área de edificación Residencial Plurifamiliar está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en la documentación gráfica del Plan.

Se distinguen las siguientes subáreas:

a) ARP-1: manzanas M.7, M.9 y M13

b) ARP-2: manzanas M.6.

### Artículo I.28.- Régimen de usos

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

Sin perjuicio de ello, los edificios que el Plan protege en las manzanas M9 que dan frente a la C/ Astilleros deberán destinarse exclusivamente a viviendas (Rpfl).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales Tco.lc (superficie de venta superior a 800 m2)

- Edificios comerciales Tco.2.
- Edificios comerciales Tco.3,
- Locales de oficina (Tof.2).
- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.l)
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 700 personas (Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales en todas sus categorías.
- Almacenes (Alm) en todas sus categorías.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos al aire libre sobre patio de parcela (Par.lc).
- Aparcamientos en edificios con este uso exclusivo (Par.ld).
- Aparcamientos expresamente 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 Área.

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) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.la).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.lb).

b) Rem. - Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo 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 debajo de las destinadas a viviendas.

c) Rpf. - Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Área. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo 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 de las destinadas a uso Residencial comunitario.

d) Tco.la y Tco.1 b.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Solo podrán ubicarse en planta baja siempre que en dicha planta no se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos.

e) Tre.1 y Tre.2.- Actividades recreativas.

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

g) D.- Dotacionales.

Se admiten en Planta baja.

**Artículo I.29.- Condiciones de Parcela**

1. Las parcelas edificables en la Subárea ARP-1cumplirán las siguientes condiciones:

a) Manzanas M7 y M9:

a1) Todas las parcelas tendrán un linde frontal bien a calle Eugenia Viñes o bien a calle Astilleros o a ambas si la parcela fuese pasante.

a2) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda su longitud perpendiculares, a la alineación exterior.

a3) El espacio libre privado, situado al interior de las dos profundidades edificables, será mancomunado al servicio de los edificios recayentes a Eugenia Viñes. Este espacio libre interior se constituirá en predio sirviente de luces y vistas en favor de los edificios recayentes a calle Astilleros.

a4) Las parcelas podrán ser pasantes de Eugenia Viñes a Astilleros, o bien deberán incorporar, las recayentes a Eugenia Viñes, la totalidad de la franja correspondiente del espacio libre privado interior; y las recayentes a Astilleros la totalidad de la franja correspondiente de antejardín privado de acuerdo con las alineaciones que se reflejan en los planos de ordenación. Estos antejardines recayentes a Astilleros podrán no ser mancomunados y el tratamiento de su vallado se adecuará a los preexistentes en los edificios que se protegen en dicha calle.

a5) Los edificios protegidos quedan vinculados a la parcela que ocupa la construcción principal (objeto de protección) con sus correspondientes antejardines.

c) Manzana M13:

c1) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

c2) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo,15 metros de longitud.

c3) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda su longitud, perpendiculares a la alineación exterior.

2. Las parcelas edificables en la subárea ARP-2 (Manzanas M.6) cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 80 metros cuadrados.

b) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda su longitud, perpendiculares a las alineaciones exteriores recayentes c Pavía y Eugenia Viñes.

d) Las parcelas podrán ser pasantes de Pavía a Eugenia Viñes, de no ser así deberán incorporar una de las dos profundidades edificables completa.

3. Parámetros de emplazamiento aplicable a las manzanas incluidas en ambas subáreas

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de la serie 8 B. No se admitirán retranqueos sobre las alineaciones grafiadas.

**Artículo I.30.- Condiciones de volumen y forma de los edificios**

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece, con carácter general, en función del número de plantas grafiado en los planos de ordenación de Estructura, con arreglo a las siguientes formulas:

Subárea ARP-1 (Manzanas M.7, M.9, M.13): Hc = 4,30 + 3,30 Np

Subáreas ARP-2: Hc= 4.30 + 3 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).

En particular, las alturas de cornisa vienen definidas en los siguientes cuadros:

| SUBAREA ARP-1 | |
|---|---|
| Número de plantas en metros | Altura de cornisa |
| 1 | 4,30 |
| 2 | 7,60 |
| 3 | 11,30 |
| SUBAREAS ARP-2 | |
| Número de plantas en metros | Altura de cornisa |
| 1 | 4,30 |

| | |
|---|---|
| 2 | 7,300 |
| 3 | 10,30 |

2. En cualquier caso la altura libre de piso en las plantas situadas por encima de la baja no será inferior a 2,60 metros.

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, aun 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 en relaci6n al número de plantas grafiado en el Plano de Estructura según la siguiente fórmula:

Subárea ARP-1: E = 0,80 + 0,40 Np

Subáreas ARP-2: E = 0,80 + 0,10 Np

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

Se admitirá un número de plantas inferior al autorizado en los planos.

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

a) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 6.10 apartado 5, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio. 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 las Normas del PGOU.

b) Las cajas de escaleras y casetas de ascensores que no podrán situarse en primera crujía, ni superar los 3,50 metros de altura sobre la de cornisa del edificio.

c) En el volumen bajo cubierta se permite la ubicación de piezas habitables.

6. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,30 metros en edificios de use 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 del Plan General de Valencia.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

7. Cuerpos y elementos salientes en la subárea ARP

Sobre la línea de la edificación no se permite ningún voladizo a excepción de:

a) Por encima de la altura de cornisa del edificio: aleros y cornisas con una longitud de vuelo no superior a 65 cm, a lo largo del cual su espesor no será superior a 12cm. Cuando recaigan sobre dominio público las aguas pluviales se recogerán en canalones que las conducirán directamente al alcantarillado a través de bajantes embebidas en la edificación.

8. Los lindes frontales (cuando proceda: alineación exterior no coincidente con línea de edificación) de las parcelas se vallarán del siguiente modo: valla con zócalo macizo de obra de 0,50 metros de altura máxima, y valla metálica sobre el z6calo con una relación mínima hueco/macizo igual a 4. La máxima altura de la valla será de 2,30 metros. En las manzanas M.7 y M.9 se adecuarán estas condiciones a los vallados preexistentes en los edificios que se protegen en la calle Astilleros.

9. Las condiciones de volumen y forma de los edificios protegidos serán los que se deriven de la protección del Catálogo

.

**Artículo I.30 bis. - Dotación de aparcamientos**

No será exigible la dotación mínima de plazas de aparcamiento señaladas en las Ordenanzas Generales del PGOU.

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

**Artículo I.31.- Ámbito**

El Área de edificación Residencial Unifamiliar está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en la documentación gráfica del Plan, correspondiente a las manzanas M-3 y M-4.

**Artículo I.32. Usos**

1. El uso global o dominante de esta Área ese el Residencial Unifamiliar (Run).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
    a. Terciarios:

i. Locales y edificios comerciales en todas sus categorías (Tco).
ii. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1)
iii. Locales de oficina (Tof.2).
iv. Campamentos (Tho.2)
v. Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre. 3 y Tre.4).

b. Industriales y almacenes:
   i. Edificios, locales e instalaciones industriales en todas sus categorías.
   ii. Almacenes (Alm) en todas sus categorías.
c. Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).
d. Aparcamientos: En todas sus categorías.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente no sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Área.

**Artículo I.33.- Otras Condiciones**

**1.** Condiciones de parcela, forma y volumen de los edificios: Se estará a lo que se derive de la protección del catálogo
**2.** No será exigible en esta Área la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada por el Plan General.

## 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.- Ámbito**

El Área Terciaria ATE está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en la documentación gráfica del Plan.

**Artículo I.38.- Régimen urbanístico de la manzana M8**

1. Los usos dominantes de esta Área son el Terciario hotelero en su categoría Tho.1 (hoteles, hostales y pensiones) y el Terciario comercial Tco tan solo en lo referente a locales de venta de comidas y bebidas para consumo en los mismos (restaurantes, bares, cafeterías, etc,..).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
   a) Residencial en cualquiera de sus categorías.
   b) Terciarios: Campamentos (Tho.2)
   c) Industriales y almacenes en cualquiera de sus categorías.
   d) Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dee), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf) e Infraestructuras (Din).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Terciario asignado a esta área.

4. Las condiciones de parcela, forma y volumen de los edificios: Se estará a lo que se derive de la protección del catálogo

**Artículo I.39.-Régimen urbanístico de la manzana M10 Antiguo Balneario de las Arenas**

El régimen urbanístico de esta manzana es el que se deriva de La Modificación del Plan Especial en el ámbito de la manzana M1 Antiguo Balneario de las Arenas aprobado definitivamente el 31/05/2002, cuya copia se incorpora en un Anexo a estas NNUU.

**Artículo I.39 bis. - Régimen urbanístico de las Manzanas M1 Paseo de Neptuno**

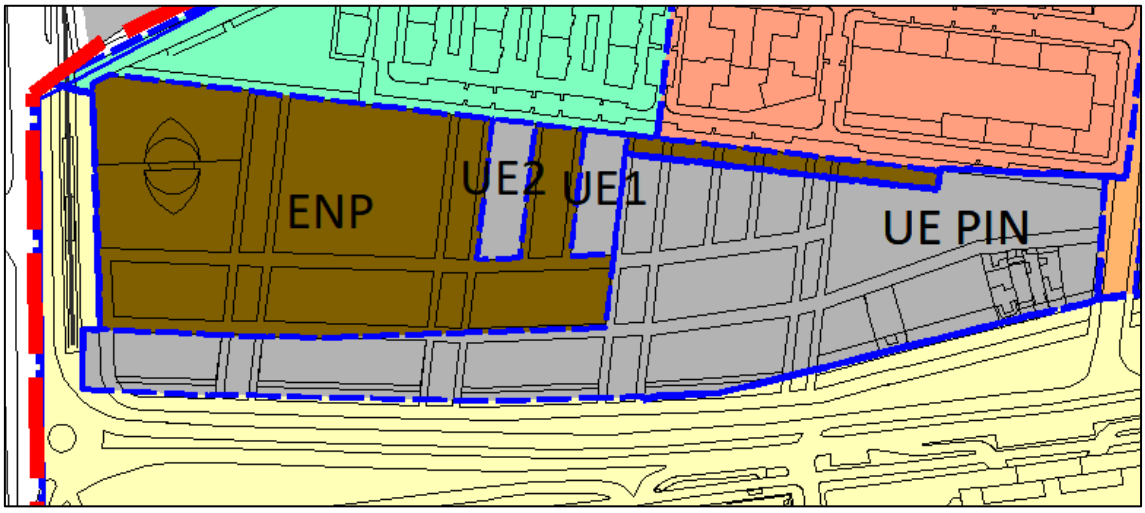
El régimen urbanístico de estas manzanas es el que se deriva de La Modificación del Plan Especial en el ámbito de la manzana M1 del Paseo de Neptuno,

aprobada definitivamente el 27/01/2012, cuya copia se incorpora en un Anexo a estas NNUU, salvo que se permite adicionalmente la compatibilidad general de cualquier uso Tco1a y Tco1b, en planta baja, en la parte recayente a la Avenida de Neptuno, sin que este uso pueda superar el 50 % de la superficie de la parcela.

## 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 m$^2$s, 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.

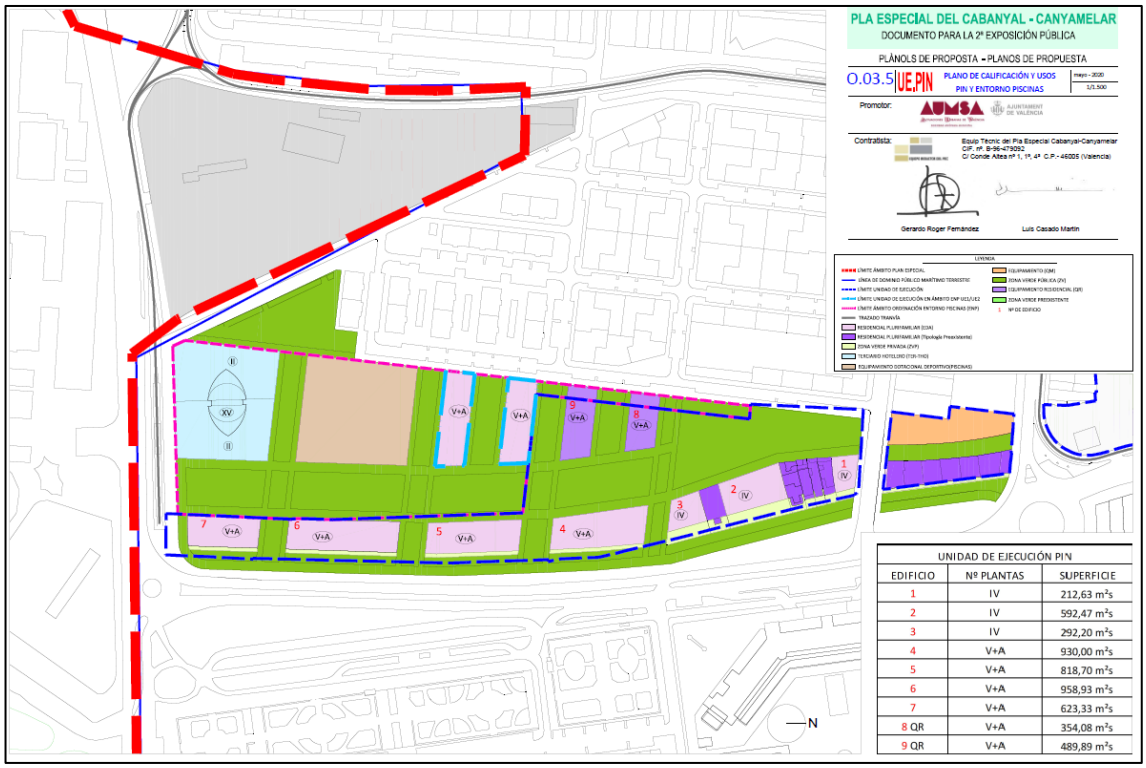
-. Equipamiento Público, en las categorías siguientes:

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 $m^2t$ (96 Alojamientos de 50 $m^2t$ de media).

c) Viviendas VPO.

- Superficie de Parcela del Ámbito Discontinuo de la UE 1 ….696,91 m²s
- Superficie de Parcela del Ámbito Discontinuo de la UE 2 ….778,19 m²s
- Altura Máxima……5 Plantas más Ático (PB+4+A).

## CAPÍTULO 3
## ASPECTOS REGULATORIOS ESPECÍFICOS

### Sección Primera

### Uso terciario. Viviendas de uso turístico-ocasional (Tvto).

**Artículo I.43.- Viviendas de uso turístico -ocasional (Tvto).**

1.- Se define la vivienda de uso turístico-ocasional (Tvto) a 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 lo 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. Que dicho uso con finalidad turística no se encuentre prohibido por la Comunidad de Propietarios del edificio donde se emplace la vivienda. Las limitaciones y condiciones que pudieran imponer los Estatutos de la Comunidad de Propietarios si son más restrictivas, prevalecerán sobre lo dispuesto en este apartado.

3. Que se ceda mediante precio, con alguna de las circunstancias de habitualidad establecidas en la normativa sectorial de turismo vigente en la Comunitat Valenciana.
4. Que la vivienda disponga del correspondiente título habilitante para la ocupación o, en su caso, cédula de habitabilidad.
5. 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.
6. Que dicho uso con finalidad turística no se encuentre prohibido por la Comunidad de Propietarios del edificio donde se emplace la vivienda.
7. Seguro de responsabilidad civil u otra garantía equivalente para cubrir los daños y perjuicios que puedan provocarse en el desarrollo de la actividad
8. Que cuente con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso.
9. Justificación de haber presentado ante el servicio territorial de turismo la declaración responsable en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa vigente, que les sean de aplicación para la tipología pretendida, y, en su caso, clasificación, y el compromiso de mantenerlos durante el tiempo de vigencia de la actividad.

2.- No se permite la simultaneidad del uso residencial con el uso de alojamiento turístico, excepto en el caso de periodos de funcionamiento distintos, quedando los preceptos de este plan subordinados a la aprobación de la correspondiente Ordenanza Municipal.

3.- No se considerará vivienda de uso turístico-ocasional (Tvto) cuando la vivienda se arriende por temporada, según lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, y no se preste al arrendatario servicios propios de la industria hostelera.

4.- La vivienda no podrá destinarse ocasionalmente al uso turístico cuando incumpla la normativa municipal que fuera aplicable para el ejercicio de la actividad, o se alquilase por habitaciones

**Artículo I.44.- Zonas de ordenación en las que se permite la vivienda de uso turístico-ocasional (Tvto).**

La vivienda de uso turístico-ocasional (Tvto) 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 de vivienda de uso turístico-ocasional. (**Tvto**)**

El uso de vivienda de uso turístico-ocasional (Tvto) que cumpla las condiciones establecidas en de estas normas urbanísticas, resulta compatible con el uso residencial, por lo que podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de un edificio de uso residencial.

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

## Sección Segunda
## Uso terciario. Viviendas de uso turístico- profesional. (Tvt)

**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 el caso de edificaciones de nueva planta tendrán la misma altura que para el uso residencial.

En caso de edificios existentes, en el que se pretenda un cambio de uso, la altura libre de plantas sobre rasante será la existente, no pudiendo ser inferior a 2,50 metros en cada una de sus plantas.

2. 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, a excepción de los previstos para el uso Terciario Locales de oficinas profesionales (Tof.1) y Tof.2).

**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, tratándolos como fachadas y decorándolas con materiales que armonicen con los materiales y características de su entorno.

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. En el caso que se realicen sobre edificios con algún tipo de protección, esta cuestión deberá ser autorizada por el órgano municipal competente.

## 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 partícular 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.

Así mismo, se ejecutarán con cargo a dichas actuaciones, las correspondientes infraestructuras eléctricas que sean necesarias para disponer de garantía de suministro y poder atender el incremento de demanda que se generará, como consecuencia del desarrollo y urbanización del suelo previstos (Alimentación exterior, Centros de Reparto y Transformación, Red de media tensión de interconexión entre CR y CT, soterramiento de líneas aéreas existentes, etc.)

### 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

**Articulo 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 rodeno 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. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen las actuaciones previstas en el PEC, deberán proponer la renovación del saneamiento existente mediante sistema de red unitaria en forma de espina de pez, conectados a los colectores principales en las calles que cruzan el barrio de este a oeste.
Los Proyectos de Urbanización que desarrollen las actuaciones previstas en el PEC. deberán proponer obligatoriamente la utilización de Sistemas de Drenaje Sostenible (SDS) en aquellos puntos donde las condiciones del terreno y la urbanización lo permita, de acuerdo con la legislación estatal o autonómica que les sea de aplicación.
En ningún caso se permitirá la plantación de ningún arbolado sobre las redes de saneamiento existentes o futuras. En el caso que se prevea la plantación sobre las infraestructuras existentes deberá proceder al desplazamiento y a la ordenación de los servicios necesarios que permita la compatibilidad de los diferentes usos.

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.

10.- En aquellas Subzonas de Ordenación en las que se permite el aparcamiento para uso público o privado bajo espacios libres públicos (Par.1b), en el trámite de concesión administrativa o autorización de la ocupación del subsuelo, deberá solicitarse informe del Servicio del Ciclo Integral del Agua al respecto: afecciones sobre las redes de abastecimiento; en su caso desvíos propiamente dichos; y condiciones de instalación de los tramos que se mantienen y de los repuestos.

**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.

7. En los ámbitos del BIC-Conjunto Histórico y del NHT-BRL se podrán instalar placas solares siempre que no sean visibles desde vía pública. De esta forma podrá autorizarse esta instalación, siempre que no haya afección patrimonial sobre el edifico o el entorno protegido en cubiertas planas, en patios interiores de parcela, en faldones de cubiertas inclinadas no recayentes a espacios públicos y en faldones de cubiertas inclinadas recayentes a espacios públicos, si no son visibles desde la vía pública.

## Sección Sexta
## Protección Patrimonial

### Artículo I.58.- Elementos Patrimoniales Protegidos.

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

Se considerarán edificaciones impropias, aquella que dentro de los ámbitos del BIC y del CHT-NHT posean mayor número de plantas que las establecidas en los planos de la serie 8 B del PEC.

Dentro de los ámbitos del Bien de Interés Cultural (BIC) del Cabanyal-Canyamelar y del Núcleo Histórico Tradicional (NHT-BRL) no será necesaria la delimitación de los bienes culturales protegidos.

Los propietarios y poseedores de los bienes patrimoniales catalogados, y todos aquellos que formen parte del patrimonio cultural valenciano, están obligados a conservarlos y a mantener la integridad de su valor cultural.

Tal y como establece la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano en su art. 39, con la finalidad de facilitar la evaluación patrimonial y asegurar la continuidad de los procesos de renovación urbana, se garantizará la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la valoración del correspondiente proyecto de edificación. Idéntico criterio se practicará en el desarrollo de remodelaciones urbanas previstas o permitidas por el planeamiento.

Los inmuebles que sean sustituidos consecuencia de su destrucción por cualquier circunstancia tomarán como referencia las tipologías arquitectónicas de la zona o área en que se encuentran ubicados, conforme a lo desarrollado en la letra j) del presente apartado.

Los incluidos en el cuadro siguientes son los catalogados como BICs y BRLs pasando a formar parte del Catálogo Estructural de la ciudad.

| CÓDIGO | DENOMINACIÓN | TIPO DE PROTECCIÓN |
|---|---|---|
| | PATRIMONIO CULTURAL | |
| C-01 | Núcleo original del ensanche del Cabanyal | BIC-CH |
| C-02 | Núcleo histórico tradicional del Cabanyal | BRL-NHT |
| C-03 | Iglesia de Nuestra Señora de los Ángeles | BRL-MIL |
| C-04 | Retablo cerámico de Nuestra Señora de los Dolores con Felipe Benisio y San Peregrín | BRL-EEIL |
| C-05 | Iglesia parroquial de Nuestra Señora del Rosario | BRL-MIL |
| C-06 | Retablo cerámico de Nuestra Señora del Rosario | BRL-EEIL |
| C-07 | Retablo cerámico de San José | BRL-EEIL |
| C-08 | Retablo cerámico de San Antonio Abad | BRL-EEIL |
| C-09 | Molí de Serra | BRL-EEIL |
| C-10 | Chimenea c/ Vicent Brull-Río Sil | BRL-EEIL |
| C-11 | Chimenea c/ Vicent Brull 74 | BRL-EEIL |
| C-12 | Chimenea c/ Arquitecto Alfaro, 43 | BRL-EEIL |
| C-13 | Mosaico de la Pesca del Bou | BRL-EEIL |
| C-14..1 | Reloj solar de la Casa dels Bous | BRL-EEIL |
| C-14.2 | Reloj solar de la Casa dels Bous | BRL-EEIL |
| C-15 | Sociedad Musical "Unión de Pescadores" (El Casinet) | BRL |
| C-16 | Casa dels Bous | BRL |
| C-17 | Fábrica de Hielo | BRL |
| C-18 | Lonja de Pescadores | BRL |
| C-19 | Colegio Parroquial Diocesano Santiago Apóstol (antiguo Liceo Sorolla) | BRL |
| C-20 | Parroquia del Cristo Redentor – San Rafael Arcángel | BRL |
| CÓDIGO | DENOMINACIÓN | TIPO DE PROTECCIÓN |

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 tipológicas propias de las edificaciones tradicionales de la zona, que se definen en el Estudio de Tipologías de la zona incorporado a la documentación de este Plan Especial. Para ello cada edificio con protección tipológica será adscrito a una tipología de las especificadas en el estudio, de manera que el proyecto de intervención sobre cada edificio debe justificar la citada adscripción y la coherencia de las actuaciones a realizar sobre el mismo con respecto a las características propias del tipo.

2.3. Se puede autorizar la demolición de sus partes, preservando y restaurando si existieran 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 reforma o incluso la demolición 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, debiendo elevarse a dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio la propuesta presentada a efectos de su valoración Patrimonial.

En el caso de reedificación la cubierta podrá ser inclinada, plana o mixta.

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 perdida 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 podrán realizar sobreelevaciones hasta alcanzar el volumen autorizado para los edificios de dos plantas según las presentes normas. En el caso de poseer un volumen de tres o más plantas la altura máxima será la altura máxima de la manzana determinada en los planos de la serie 8-B.

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 ellos los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios.

Sobre ellos se puede autorizar la demolición de aquellas elementos impropios o carentes de interés, restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente 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 cumplimentarán en el caso de intervención en las edificaciones lo establecido en el artículo I.60 de las presentes NNUU.

En este nivel de protección, se incluyen los inmuebles cuya protección solo afecta a la fachada y en los que se admite el vaciado. Se incluyen en este nivel puesto que la fachada es un componente para conservar con carácter material.

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.

3.4.- Los bienes catalogados como Protección Parcial de Fachada, que se corresponden con naves de carácter industrial o de almacenaje, solamente es obligatorio el mantenimiento de la fachada, pudiendo modificarse las condiciones de volumen.

3.5.- Se deberán mantener, restaurar o reponer aquellos elementos interiores, como pavimentos, escaleras, azulejos, etc., que posean un carácter patrimonial o histórico. Para ello se podrá ejecutar las potestades establecidas en el artículo I.61.

**Artículo I.59.- Elementos impropios.**

1.- Elementos impropios, son los que no se ajustan a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona.

Se consideran impropios también elementos añadidos, construidos en fecha posterior al edificio original, que no revisten ningún interés para la lectura tipológica del mismo y que por sus propias características tampoco puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico.

2.- Además de los que expresamente se citan en la Ficha Particularizada de cada elemento catalogado se consideran elementos impropios los que se relacionan a continuación:

- Instalaciones, o construcciones que ocupan espacios que deben permanecer libres de edificación por superar la profundidad edificable permitida que desvirtúan el carácter de la implantación original del edificio y provocan disminución de la calidad ambiental.
- Presencia de elementos en la fachada que alteran la composición originaria como apertura de nuevos huecos, cegado de huecos, o cambio y alteración de dimensiones, etc.
- Presencia de elementos en la fachada, zócalos comerciales de carácter superficial y añadidos al paramento como pueden ser revestimientos heterogéneos, toldos, anuncios, rótulos, incongruentes con los valores del edificio y con la composición originaria de fachada.

- Presencia en la fachada de carpinterías, cerrajerías, sistemas de oscurecimiento, sistema de seguridad, incongruentes con las características del edificio.
- Medianeras vistas, paramentos sin terminar o con acabados no propios de una fachada.
- Obras de reforma o de adecuación de fachada con resultados desacertados al periodo o época de construcción de la edificación y que no contribuye a realzar los valores protegidos del edificio, elementos como voladizos, miradores etc.
- Presencia de revestimientos y acabados aplicados sobre muros o paneles de cerramiento, discordantes con los rasgos de la fachada del edificio, o con las características del contexto, inapropiados a la composición y lenguaje de la fachada, con texturas o colores que supongan afección a los elementos protegidos.
- Elementos publicitarios disonantes con el edificio y los entornos, como rótulos y muestras de tamaños desorbitados y chillones colores, casi siempre abrumadoramente iluminados, marquesinas, etc.
- Cromatismo no adaptado a su tipología. Colores inapropiados y disonantes respecto al lenguaje y época, que afectaran a paramentos o carpinterías, cerrajerías y a otros elementos. Escasa calidad cromática, por reiteración de las mismas tonalidades en toda la calle o zona, hasta producir efectos rutinarios o chocantes contrastes.
- Instalaciones vistas. Cableados de cualquier tipo en fachadas, en particular cableado de telefonía, cableado de alumbrado público, (en algunos casos incluso báculos en pared) suministro eléctrico, suministro de gas, contadores, armarios y cajas de conexión de servicios, tendidos aéreos de baja tensión, Aparatos de aire acondicionado en fachadas recayentes a espacio público, antenas parabólicas en fachada, antenas de TV visibles desde vía pública.
- Elementos añadidos en cubierta, que alterasen su forma y silueta originaria, y que fueran visibles desde vía pública. Asimismo, alteraciones significativas en las pendientes de los faldones, y otras transformaciones de relevante impacto como la sustitución o eliminación del revestimiento original de la cubierta.
- Casetones de buhardillas que no formasen parte de la construcción originaria y que no respondiesen a sus pautas compositivas y procedimientos constructivos, o que se hubieran dispuesto desordenadamente en relación con huecos de fachada.
- Elementos o partes de la edificación que derivan de trasformaciones, reformas o adecuaciones (escaleras, distribución de espacios, patio, altillos, sistema estructural, soluciones constructivas…. etc.) que no corresponde al período o época de construcción de la edificación y que no contribuye a realzar los valores protegidos del edificio.

3. Las actuaciones que afectan a los elementos impropios, se especifican en la Ficha Particularizada o con carácter general se establece que:

- Los elementos, construcciones o instalaciones relacionados en los puntos anteriores del este artículo y que alteran las condiciones estéticas o formales de las fachadas o las cubiertas, deberán tratarse, eliminarse o sustituirse, cuando se plantee una intervención que les afecte. En el caso de instalaciones de suministro de servicios o alumbrado público, se tratará de minimizar su impacto visual.

- Elementos, construcciones o instalaciones impropias con aprovechamiento lucrativo en estos elementos solo se admitan obras de mantenimiento o acondicionamiento y la realización de cualquier otro tipo de obras exigirá su eliminación.

**Artículo I.60.- Régimen de aplicación a inmuebles catalogados. Condiciones generales de intervención en la edificación.**

1. Las intervenciones en los edificios protegidos se adaptarán a las condiciones establecidas en su correspondiente Ficha y a las que contiene este artículo. En caso de discrepancia prevalecerá siempre la interpretación que ofrezca una solución más favorable para la mejor conservación del elemento a proteger. En cualquier caso, se tendrán en consideración les determinaciones establecidas en los artículos I.15 e I.59 de las presentes normas

2. El presente apartado será de aplicación exclusivamente para actuaciones de rehabilitación de carácter integral o reedificaciones en edificios protegidos, no aplicándose para el resto de las actuaciones aun cuando se realicen sobre edificios con cualquier tipo de protección.

De conformidad con el art. 35 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana, en actuaciones de rehabilitación integral sobre edificios catalogados como BRL se incorporará un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre dichos valores. El estudio será redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las materias afectadas e indicará, en todo caso, de forma expresa el cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 38 de la citada Ley.

De conformidad con lo previsto en Normas Urbanísticas del vigente PGOU, las condiciones funcionales de la edificación reguladas por el Capítulo Cuarto del Título Quinto NNUU del PGOU de Valencia no son de aplicación para los edificios sometidos a algún régimen de protección por este PEC.

3. Todas las intervenciones que se propongan deben ser adecuadas con las características y tipología de la edificación catalogada y con el mantenimiento y protección de los diferentes "componentes" o "partes" del bien catalogado a conservar definidos en las Fichas.

Aunque las actuaciones no sean integrales, se exigirá también un estudio fotográfico tanto del conjunto como de la zona de actuación y una pequeña memoria que describa el estado inicial.

4.- Para garantizar la salvaguarda de cualquier elemento con valor patrimonial, se exige que, para el caso de rehabilitaciones integrales o reedificaciones sobre cualquier inmueble catalogado, se incorpore a las solicitudes de licencia documentación descriptiva del estado actual del edificio a intervenir, que incluya tanto reportaje fotográfico como memoria informativa de los apartados siguientes:

## I. PARCELA

A. **Morfología de la parcela:** Se refiere a las dimensiones, geometría, situación y proporciones de la parcela.

B. **Ocupación de parcela:** Se refiere a la disposición de la edificación y de los espacios libres en la parcela.

C. **Patio, espacio libre o jardín:** Se refiere al Espacio sin edificar que forma parte de la parcela y está relacionado con la edificación. Tratamiento y carácter de este espacio (ajardinado, arbolado, pavimentado...) y elementos de interés asociados a él como pozos, fuentes, cenadores, bancos...

**D. Jardín o árbol protegido:** Se refiera a la presencia o no de jardín o ejemplar arbóreo que por sus características botánicas y/o paisajísticas tiene protección específica.

## II. EDIFICACIÓN

**A. Condiciones generales:**

**B. Fachada/s Principal/es:** Se refiere a las Fachadas recayentes a la vía pública.

a. **Composición:** Disposición y forma de los huecos, proporción, macizos y huecos, jerarquización o repetición de plantas o niveles.

b. **Componentes secundarios:** Se refiere al revestimiento, elementos decorativos, carpinterías, elemento de oscurecimiento, balcones, barandillas, rejería otros elementos singulares pertenecientes a la edificación primigenia o añadidos con posterioridad, que presentan valores patrimoniales y colaboran a enriquecer el valor del elemento protegido.

1. **Revestimientos:** acabado o revestimiento del paramento (material, textura).

2. **Elementos decorativos: motivos ornamentales como molduras, impostas, recercados, ménsulas, columnas, frontones, órdenes, guardapolvos...**

3. **Carpinterías:** carpinterías de los vanos de las plantas piso (morfología, despiece, material, sección, proporción y color)

4. **Elementos de oscurecimiento:** elementos asociados a las ventanas que tienen la función de filtrar la luz u oscurecer las estancias interiores, tales como contraventanas celosías, persianas alicantinas, mallorquinas, venecianas, guardamalletas y persianas.

Situación en el hueco del vano, interior o exterior y el material sección, proporción y color.

5. **Balcones:** estructura que configura los balcones.

6. **Barandillas y rejería:** Elementos situados en balcones o enrasadas en las ventanas y elementos asociados como riostras, guardavecinos... rejería de la fachada. Se debe considerar también su material, disposición y morfología.

7. **Otros elementos singulares o de interés que puedan encontrase en el paramentos de fachada:** Portones de entrada, cerramientos de bajos comerciales y rótulos de los comercios, miradores u otros elementos singulares como guardaejes, marquesinas, placas conmemorativas, paneles cerámicos o bajo relieves (sin protección específica del catálogo o la normativa patrimonial),... canalones de fundición, piezas cerámicas de nombres de calles, o de seguros... Se considera su material, disposición y morfología.

**C. Otras Fachada/s.:** Se trata de las fachadas recayentes a patios interiores o traseros del edificio, su tipología, morfología, material, sistema constructivo. En el caso de fachadas realizadas con voluntad estética no recayentes a vía pública se considerarán los mismos componentes secundarios que en las fachadas principales

**D. Cubierta.** Se considera tanto la morfología, inclinada o plana y la solución constructiva empleada sobre los elementos que configuran su sistema estructural. Se considera también en este apartado elementos singulares como linternas o claraboyas, torres, miramares, domos, chapiteles... (tipología, morfología, material y soluciones constructivas).

**E. Sistema Estructural.** Son los elementos que componen el sistema estructural de la edificación, su tipología, morfología, material y soluciones constructivas. Lo configuran los elementos de la estructura portante, muros de carga, pilares, machones..., estructura sustentante, forjados, voladizos..., y estructura de la cubierta.

**F. Organización espacial interna.** Se trata de la configuración de la estructura espacial y de circulación principal del interior del edificio: la distribución de plantas y sección, la altura de los forjados, la ubicación de los elementos comunes principales del edificio como el acceso, elementos de comunicación vertical (escaleras, ascensores, patios...). No se consideran en esta estructura los pequeños patios de ventilación.

**III. INSTALACIONES. Condiciones generales:**

a. Se adecuarán las instalaciones para garantizar el uso del edificio, poniendo por delante la conservación eligiendo sitios oportunos para colocarlas evitando al máximo perforaciones, rozas y destrucciones de los elementos existentes.

b. En la implantación de nuevas instalaciones se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor, las tomas de aire, sistemas de climatización, etc.). Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones cuando éstas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios de carácter adjetivo.

**IV. RESERVA DE APARCAMIENTO. Condiciones generales:**

a. En cuanto a la reserva obligatoria de aparcamiento en edificios catalogados, se exime de la obligación de reserva para los vehículos a motor.

a. La disposición del aparcamiento en planta baja se permite si su implantación no afecta a los valores y componentes a conservar del elemento o conjunto catalogado.

5.- Se exigirá levantamiento fotográfico para cualquier intervención a realizar en cualquier edificio protegido.

6.- Para la autorización de las intervenciones en bienes inmuebles declarados de interés cultural, contendrán lo estipulado en el artículo 35.4 de la LPCV.

7.- Será exigible la eliminación o acomodación de los elementos impropios definidos en el artículo I.59 en el caso de realización de obras mayores.

**Artículo I.61.- Potestad de inspección patrimonial.**

1.-Cualquier actuación a realizar sobre cualquier edificio incluido en el ámbito de este Plan que disponga de antigüedad suficiente, deberá incorporar documentación suficientemente descriptiva para que los técnicos municipales puedan valorar la propuesta, incorporando apoyo gráfico de la situación actual del edificio así como, en su caso, circunstancias histórico-artísticas, urbanas o arquitectónicas que hubieran podido afectarle, de manera que se pueda realizar un análisis comparativo entre la situación de partida y la propuesta.

Además, si durante el desarrollo del proyecto de intervención tanto por parte del técnico competente como de los técnicos municipales se detecta que existe algún componente o parte de éste que no se encuentre adecuadamente reflejado, en el caso de edificios protegidos, en su Ficha Particularizada, o que existe alguna incompatibilidad entre la realidad y el contenido de la Ficha, podrá solicitar la realización de una visita por parte de los técnicos municipales que tendrá por objeto resolver esta discrepancia y establecer el criterio que resulta de aplicación.

Si después de la visita se confirma la existencia de alguna discrepancia con las determinaciones de la Ficha Particularizada del elemento, podrán añadirse nuevas condiciones y protecciones en el acto de otorgamiento de licencia para lo cual será requisito necesario la autorización previa de la Comisión Municipal de Patrimonio.

2.- En caso de que durante la ejecución de las obras se produzca el hallazgo de cualquier componente o parte no contemplada en la Ficha se procederá de acuerdo con el procedimiento expresado en el párrafo anterior, pudiéndose modificar a tal efecto la licencia.

3.- En todo caso el proyecto de intervención deberá describir y justificar el estado de conservación del componente o componentes del elemento o conjunto catalogado mediante la documentación fotográfica que requiera el técnico municipal para concretar el tipo de actuación admitida atendiendo al cumplimiento de la normativa urbanística.

**Artículo I.62.- Área de Vigilancia Arqueológica (A.V.A.) del Cabanyal-Canyamelar.**

1. El entorno del Núcleo original del Ensanche del Cabanyal, con la categoría de Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico (BIC-CH), contará con un estudio arqueológico según se desprende del art. 35.4 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano en relación con la autorización de intervenciones, integrándose en el Área de Vigilancia Arqueológica (AVA) del Cabanyal-Canyamelar.

2. El Núcleo Histórico Tradicional del Cabanyal-Canyamelar con la categoría de Bien de Relevancia Local (BRL-NHT), contará con un Área de Vigilancia Arqueológica (AVA), según art. 13.4 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.

3. Se agrupa en una sola área los ámbitos del Núcleo original del Ensanche del Cabanyal (BIC-CH) y del Núcleo Histórico Tradicional del Cabanyal-Canyamelar (BRL-NHT).

4. Tienen consideración de Área de Vigilancia Arqueológica (AVA), y por tanto contarán con un estudio arqueológico, todos los bienes inmuebles BRL y sus entornos, según art. 13.1 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.

5. En virtud de ello, se proponen las siguientes Áreas de Vigilancia Arqueológica (AVA):
a. Área de Vigilancia Arqueológica del Cabanyal-Canyamelar. El área de Vigilancia Arqueológica coincide con los límites de BIC-CH 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.

El ámbito de esta AVA incluye a los siguientes Bienes de Relevancia Local propuestos en el Catálogo de Protecciones del PEP del Cabanyal-Canyameral, que por encontrarse en el Conjunto Histórico o en el Núcleo Histórico Tradicional no precisan de un entorno específico de protección, según el art. 11.2 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:

- Iglesia parroquial de Ntra. Sra. Del Rosario, BRL-MIL (C-05).
- Retablo cerámico de Ntra. Sra. Del Rosario, BRL-EEIL (C-06).
- Retablo cerámico de San José, BRL- EEIL (C-07).
- Molino de Serra, BRL-EEIL (C-09).
- Sociedad Musical Unión Pescadores (El Casinet), BRL-MIL (C-15).
- Parroquia Cristo Redentor-S. Rafael Arcángel, BRL-MIL (C-20).
- Colegio Parroquial Diocesano Santiago Apóstol, BRL-MIL (C-19).

Así mismo incluye a la totalidad de inmuebles catalogados por este Plan Especial, ubicados en este ámbito del AVA Cabanyal-Canyamelar.

b. Área de Vigilancia Arqueológica de la Iglesia de Nuestra Señora de los Ángeles y entorno de protección (C-03), BRL-MIL, en virtud del art. 13.1 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. El entorno de protección de la parcela con referencia catastral 9528506YJ2792H acoge por el norte a las propiedades de los números 23, 25, 27 y 29 de la calle Conde de Almenar; por el oeste los números 2, 4, 6, 8 y 10 de calle Ramón de Rocafull; por el sur la vía pública y los números 18, 22, 24, 28, 30 y 32 de calle Antonio Juan; por el este la plaza y los números 3, 4, 5, 7 y 8 de la plaza de la Iglesia de los Ángeles, la número 2 de calle de la Marina y los números 4 y 8 de la calle Pintor Ferrandis. y calle Nicolau Monsoriu, 1

c. Área de Vigilancia Arqueológica de la chimenea de la calle Vicent Brull-Río Sil (C-10), BRL-EEIL, en virtud del art. 13.1 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. Área coincidente con la parcela de la antigua fábrica en la que se incluye la chimenea.

d. Área de Vigilancia Arqueológica de la chimenea de la calle Vicent Brull 74 (C-11), BRL-EEIL, en virtud del art. 13.1 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. Área coincidente con la parcela de la antigua fábrica en la que se incluye la chimenea.

e. Área de Vigilancia Arqueológica de la chimenea de la calle Arquitecto Alfaro 43 (C-12), BRL-EEIL, en virtud del art. 13.1 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. Área coincidente con la parcela de la antigua fábrica en la que se incluye la chimenea.

f. Área de Vigilancia Arqueológica de los antiguos inmuebles asociados a la Marina Auxiliante y alrededores: C-16 Casa del Bous y antiguo teñidores, C-17, Fábrica de Hielo y C-18 Lonja de Pescadores, bienes todos ellos BRL-EEIL, en virtud del 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. El área acoge el entorno de protección de estos tres edificios, más los ámbitos del Grupo de Viviendas de la calle Pavía (CS-04) y el del antiguo viario junto a la plaza Hombres del Mar (CS-20).

g. Área de Vigilancia Arqueológica del Conjunto de edificios del Progreso Pescador (CS-22). Área coincidente con la parcela.

h. Área de Vigilancia Arqueológica de las antiguas instalaciones fabriles del Cabanyal-Canyamelar. El área incluye a los siguientes inmuebles situados fuera de los ámbitos del BIC-CH y BRL-NHT: Nave industrial de la calle Luis Despuig 5 (CS-17); Nave industrial de la calle Mariano Cuber 35 (CS-18); Antigua Tonelería Soler (CS-19); Nave industrial de la calle Vicente Gallart 26 (CS-23); Nave industrial de la calle Francisco Baldomar 48-50 (CS-27).

i. Área de Vigilancia Arqueológica discontinua que incluirá los edificios denominados en este Catálogo como Bienes Catalogados singulares (con protección parcial) localizados fuera del ámbito del AVA BIC-BRL. Cabanyal-Canyamelar o de cualquiera de las otras AVAs de anteriores apartados y que son los siguientes:

- CS-02, Cuartel de la Dirección General de la Guardia Civil: C/ Eugenia Viñes 233
- CS 07, Balneario de Las Arenas: C/ Eugenia Viñes 24
- CS 08, Termas Victoria: C/ Eugenia Viñes 152
- CS 13, Casa de Demetrio Ribes: C/ Eugenia Viñes 95
- CS 14, Chalet en C/ Escalante 366
- CS 15, Antigua Estación de Ferrocarril del Cabanyal: C/ Juan Mercader 1
- CS 16, Conjunto Arquitectónico plz. Virgen del Castillo.

6. En virtud del artículo I.63, B, el resto de Bienes Catalogados con calificación parcial localizados fuera del ámbito del AVA BIC-BRL. Cabanyal-Canyamelar deberán ser objeto de estudios de Arqueología de la Arquitectura, según la relación de fichas de los tomos III y IV, cuando vayan a ser objeto de derribo o de proyecto de obra mayor que suponga rehabilitación integral, transformación y/o derribo de cuerpos de un edificio existente, de elementos estructurales de él o de paramentos en extensión.

**Artículo I.63.- Tipos de intervenciones arqueológicas.**

A. Excavación arqueológica, cuando exista afección a los niveles del subsuelo.

A.1.- Espacios públicos, como calles, plazas, jardines, etc. En ellos se deberá realizar desde cota 0 hasta la cota que se vea afectada por el proyecto de obras y de modo manual a excepción de soleras o asfaltos.
Para las obras de sustitución de servicios o acometidas sanitarias se precisará de estudio arqueológico del subsuelo, con el fin de garantizar la no afección a las estructuras arqueológicas que pudiera albergar el subsuelo, así como la detección, en los perfiles de corte de las zanjas, de aquellos estratos antrópicos de ocupación de carácter histórico y estructuras constructivas, que pudieran haber sido destruidos en su momento con la ejecución de las zanjas de la red de saneamiento que se pretenda sustituir.

A.2.- En los inmuebles catalogados se requerirá un 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. Es decir aquellas obras que superen la mera conservación y mantenimiento, y que afecten en cualquier medida a elementos estructurales deberán contar con una intervención en el subsuelo, que como norma general se adaptara a las afecciones que las obras tengan en el subsuelo. No se incluye en ellas las obras de sustitución de servicios o acometidas sanitarias dentro de los inmuebles, u obras menores, en caso de duda se podrá solicitar inspección previa o consulta a la unidad de patrimonio del Servicio Territorial de Cultura y Deporte o de la Comisión de Patrimonio del Ayuntamiento de València.

A.3.- Actuales solares o producto de derribo de las edificaciones existentes. Se deberá realizar una actuación arqueológica en extensión y en profundidad hasta la cota de afección del proyecto de obras.

B. 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 deberá extenderse a la totalidad de los inmuebles catalogados del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, sin menoscabo de que en un futuro puedan incluirse otros inmuebles no catalogados, a los inmuebles catalogados en las categorías de BRL o BC, que se especifiquen en sus fichas de catálogo correspondiente.

Serán objeto de estudios murarios –arqueología de la arquitectura- todos los inmuebles catalogados por este Plan Especial, en cualquier ubicación, y que vayan a ser objeto de derribo o de proyecto de obra mayor que suponga rehabilitación integral, transformación y/o derribo de cuerpos de un edificio existente, de elementos estructurales de él o de paramentos en extensión.

Los estudios arqueológicos y documentales de los edificios deberán centrarse tanto en su evolución arquitectónica, con identificación de los elementos que lo componen (zaguán, escaleras espacios interiores principales, elementos decorativos, revestimientos etc.), como en su integración en el entorno urbano.

C. Ejecución de obras.

Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

Artículo I.64.- Licencias municipales.

El Ayuntamiento comunicará a la Consellería competente en materia de cultura, las licencias y permisos urbanísticos y de actividad que afecten a bienes sujetos a tutela patrimonial, dentro de los diez días siguientes a su concesión. Tratándose de monumentos, jardines Históricos y Espacios Etnológicos, de inmuebles comprendidos en sus entornos y de bienes inmuebles de Relevancia Local la comunicación se hará de forma simultánea a la notificación al interesado.

Las licencias municipales de intervención en los bienes inmuebles de relevancia local, los actos de análoga naturaleza y las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación, se ajustarán estrictamente a las determinaciones establecidas en los catálogos. El Ayuntamiento deberá comunicar a la Consellería competente en materia de cultura, simultáneamente a la notificación al interesado, las actuaciones que ellos mismos vayan a realizar, las licencias de intervención concedidas y las órdenes de ejecución que dicten sobre los bienes.

En particular se deberá cumplimentar lo establecido en cuanto al régimen competencial relacionado con autorizaciones y comunicaciones de licencias según los artículos 35,36 y 50 de LPCV en el caso de los BIC, y según el artículo 14 del D62/11 para el caso de los BRL.

En materia de procedimiento, autorización y ejecución de las actuaciones arqueológicas se someterá al Título III de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano y en particular a sus artículos 60-61-62-63 de autorización de actuaciones.

Las normas en materia de protección arqueológica y el tipo de intervenciones a realizar se aplicarán a la totalidad de Áreas de Vigilancia Arqueológicas definidas en el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y los Bienes Catalogados con protección parcial.

## Sección Séptima
## Disposiciones Adicionales

### Artículo I.65.- Afecciones Ferroviarias.

1.- Se deberá cumplir lo establecido en le 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.66.- 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.67.- 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 faculten 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.68.- Afecciones de Costas.**

1.- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Titulo 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.

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, PLANEAMIENTO INCORPORADO Y DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN AISLADA.

## CAPÍTULO 1

## REGULACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN CONTEMPLADAS EN EL DOCUMENTO DEFINITIVO DEL PEC

### Artículo II.1.- Determinaciones Generales.

1.- En el ámbito de este **Documento Definitivo del 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 recualificación espacial y, por otro lado, consiga 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 la UE-2 (Mediterrani) con la incorporación de dos parcelas de Suelo público Residencial localizado en la 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 re-urbanizadora 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 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 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 compensar a los titulares de suelo correspondiente a aquellas Parcelas Aisladas y Actuaciones externas a la SB que **se vinculan** discontinuamente a cada Unidad de Ejecución -ver letra h)-, 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 determina el Aprovechamiento Tipo, AT** (uas/m$^2$s) que corresponde a los propietarios de suelo, cuantificado con la finalidad de garantizarles un **beneficio económico razonable** (ver Apartado 3.9, **Umbral Mínimo de Viabilidad**, de la MVE), aprovechamiento dotado de las características establecidas 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/m$^2$s x SI m$^2$s).

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 estar 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 **establece** la legislación urbanística vigente **y se regula expresa y concretamente en el Artículo 72-8 de la R-LOTUP/19.**

3.- Sin perjuicio del AA contemplado en **tres de** 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 público (patrimonial) complementario al Adicional, AA,** 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 a la **superficie de suelo preexistente** incluido en las Unidades de Ejecución de titularidad pública patrimonial previa desafectación, en su caso. (artículo 8.4 del Reglamento de Bienes de las Entidades locales), al no mantenerse su destino demanial en el PEC.

6.- Para la **identificación y cuantificación concreta de las reservas Dotacionales** en las UEs se tendrá en cuenta la aplicación del Artículo 4.7 del ANEXO IV de 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.

**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 **Coeficiente 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 y realizado para la redacción de este Documento Definitivo del PEC (ver ANEXO correspondiente de Estudio de Mercado).
Del Estudio de Mercado Actualizado (ver ANEXO I del Documento de Memoria de Viabilidad Económica, MVE), se trasladan los siguientes **Coeficientes de Ponderación**:

**- Uso Característico: Vivienda Renta Libre.-**
Valor de Repercusión: VRS-VRL: 629,83 €/m$^2$t …….**1,00 uas/m$^2$t.**

**- Uso de Vivienda Protegida.-**
Valor de Repercusión: VRS-VPO: 335,00 €/m$^2$t ……..**0,53188956 uas/m$^2$t.**

**- Uso Terciario-Comercial.-**
Valor de Repercusión: VRS-TCO: 483,11 €/m$^2$t ……..**0,76704825 uas/m$^2$t.**

**- Uso Terciario-Exento.-**
Valor de Repercusión: VRS-TE: 579,73 €/m$^2$t ……..**0,9205 uas/m$^2$t.**

**- Uso Terciario-Hotelero.-**
Valor de Repercusión: VRS-THO: 818,80 €/m$^2$t ……..**1,30 uas/m$^2$t.**

**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 0,85 uas./m²s (para la UE.4) y 0,90 uas./m²s (para las UE.1 y 2)**, 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, entendiendo 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 patrimonial público 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 en su Apartado 4.3) y del que se obtiene un Aprovechamiento aplicable a los suelos de dichas Actuaciones en el PEC de **2,53 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 del Complementario 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 del Complementario 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 **tendrá en cuenta el aprovechamiento que corresponde a las Parcelas Dotacionales Aisladas** vinculadas a las UEs determinado **en función del Valor Económico de las mismas** en los términos establecidos por la Legislación de Suelo del Estado.

### 4.3. Aprovechamiento lucrativo en la constitución de Complejos Inmobiliarios. -

Para el caso de la eventual constitución de Complejos Inmobiliarios con la finalidad de financiar parte de la ejecución de los edificios destinados a **Viviendas Dotacionales, QR, o de los destinados a Aparcamientos públicos, Eq-P**, la **edificabilidad Terciaria a disponer en las Plantas Baja y Primera se considerará análogamente a un Aprovechamiento Adicional atribuido ex novo** y, por lo tanto, en estos casos no computa en la EB establecida para las UEs (dado su carácter eventual al poder constituirse o no el Complejo inmobiliario). En cualquier caso, **su régimen de Cargas se encuentra ya contemplado y satisfecho con los excedentes de suelo Dotacional que se han establecido en el ámbito del PEC definitivo.**

**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 improcedentes.
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.

- **Superficie Bruta (SB):** ……**33.260,71 m²s.**
- **Edificabilidad Bruta (EB):** ……**23.963,50 m²t.**
- **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):** ……**0,7205 m²t/m²s.**
- Edificabilidad Residencial (ER): ……21.430,51m²t.
- **Nº. máx. Viviendas:** ……**214 vivs.**
- Viviendas Renta Libre (VL): ……85 vivs.
- Viviendas Protegidas (VP) en régimen Alquiler: ……129 vivs.
- Edificabilidad Terciaria: ……2.532,99 m²t.
- **Aprovechamiento Bruto (AB):** ……**17.354,33 uas.**
- Aprovechamiento Objetivo (AO): ……15.359,36 uas.
- **Aprovechamiento Tipo (AT):** ……**0,90 uas/m²s.**
- Aprovechamiento Público (AP): …….. 867,72 uas.
    - **Aprovechamiento Adicional (AA):** ……**1.895,23 uas.**
    - Aprovechamiento Subjetivo (AS): ……14.591,39 uas.

**- UE.2 ("Mediterrani").**

Localización: entre las calles Mediterráneo, Eugenia Viñes, Dr. Lluch, Prolongación de Amparo Guillén y Bloque de Portuarios y ENP.

- **Superficie Bruta (SB):** ……**17.218,26 m²s.**

(15.743,83 m²s en UE, más 777,16 m²s y 697,27 m²s en ENP).

- **Edificabilidad Bruta (EB):** …….**16.761,51 m²t.**
- **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):**……..**0,9735 m²t/m²s.**
- Edificabilidad Residencial (ER): …….15.276,51 m²t.
- **Nº. máx. Viviendas:** …….……**153 vivs.**
  - Viviendas Renta Libre (VL): ……61 vivs.
  - Viviendas Protegidas (VP)en régimen Alquiler……..92 vivs.
- Edificabilidad Terciaria: …….....1.485,00 m²t.
- **Aprovechamiento Bruto (AB):** ……**12.124,92 uas.**
- **Aprovechamiento Tipo (AT):**……**0,90 uas/m²s.**
- Aprovechamiento Objetivo (AO): ……...10.946,27 uas.
- Aprovechamiento Público (AP): …….606,25 uas.
- **Aprovechamiento Adicional (AA):** ……..**1.119,72 uas.**
- Aprovechamiento Subjetivo (AS): …….....10.398,95 uas.
- **Alojamientos Dotacionales (QR)** (en Complejo Inmobiliario):

  Debido a la baja altura de esta edificación, se dedicará a Uso Terciario-Comercial solamente la Planta Baja.

  (740,97 m²t Terc. + 2.074,72 m²t Aloj. Dot.) … **41 Uds.** (50 m²t/Aloj.)

  Nº. de Plantas (ver Ficha de Planeamiento): …. III + BC.

**- 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):** …….**13.663,49 m²t.**
- **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):** ……..**0,9584 m²t/m²s.**
- Edificabilidad Terciaria: …….13.663,49 m²t.
- **Aprovechamiento Bruto (AB):** ……**12.576,67 uas.**
- **Aprovechamiento Tipo (AT):** ……**0,88 uas/m²s.**

- Aprovechamiento Objetivo (AO): ……..12.576,67 uas.
- Aprovechamiento Público (AP): ……628,83 uas.
- **Aprovechamiento Adicional (AA):** …..…… **0 uas.**
- Aprovechamiento Subjetivo (AS): ……11.947,83 uas.
- Nº. de Plantas (ver Ficha de Planeamiento)

En TER-3 compatible con Residencial Comunitario…….VI+BC en Parcela 1 y 2.

**- UE.4("Ingeniero Fausto Elio").**

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

- **Superficie Bruta (SB): ……..14.076,82 m2s.**
- **Edificabilidad Bruta (EB): ……14.775,44 m2t.**
- **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): ……..1,05 m2t/m2s.**
- Edificabilidad Residencial (ER): **……**5.631,35 m2t.
- **Nº. máx. Viviendas: ……56 vivs.**
  - Viviendas Renta Libre (VRL): **……**23 vivs.
  - Viviendas Protegidas(VPO) en régimen Alquiler:**……**34vivs.
- Edificabilidad Terciaria: **……**9.144,09 m2t.
- **Aprovechamiento Bruto (AB): ……12.466,44 uas.**
- **Aprovechamiento Tipo (AT): ……0,85 uas/m2s.**
- Aprovechamiento Objetivo (AO): **……** 11.965,30 uas.
- Aprovechamiento Público (AP): **……**623,32 uas.
- **Aprovechamiento Adicional (AA): ……476,09 uas.**
- Aprovechamiento Subjetivo (AS): **……**11.367,03 uas.
- **Alojamientos Dotacionales (QR)** (en Complejo Inmobiliario):

(2.901,08 $m^2$t Terc. + 5.512,05 $m^2$t Aloj. Dot.)…**110 Uds.** (50 $m^2$t/Aloj.)

- Nº de Plantas (ver Ficha de Planeamiento): IV y V en Parcelas de Terciario y IV + BC y V + BC en Parcelas Residenciales.

## CAPÍTULO 2

## PLANEAMIENTO INCORPORADO 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 impide 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 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, 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):** ……..**18.675,52 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+III)

**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 DEFINITIVO 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).** | | 33.260,71 **m²s** |
| | | |
| | | |
| SUPERFICIE DOTACIONAL PREEXISTENTE AFECTADA A SU DESTINO (SD-P) | | |
| – VJ 15.464,67 m²s | (SD-P) = 16.194,76 m²s | |
| – CV 730,09 m²s | | |
| – EQ ≡ — m²s | | |
| SUPERFICIE INTERIOR UE (SI) : (SB) - (SD-P) | | 17.065,95 m²s |
| **EDFICABILIDADES ATRIBUIDAS.** | | |
| **EDIFICABILIDAD BRUTA UE (EB).** (2.1-II-ANEXO IV R-LOTUP/19). | | **23.963,50 m²t** |
| **ÍNDICE DE EDIFICABILDAD BRUTA (UE) (IEB = EB/SB).** (2.2-II-ANEXO IV R-LOTUP/19). | | **0,7205** m²t/m²s (IER = **0,6443** m²t/m²s) |
| – **EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)** | | **21.430,51 m²t** |
| ● ER - VIVIENDA LIBRE (VL) (40% ER) | | 8.572,20 m²t (85 vivs.) |
| ● ER - VIVIENDA PROTEGIDA (VP) (60% ER) | | 12.858,31 m²t (129 vivs.) |
| – **TOTAL VIVIENDAS** | | **214 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.) | | **2.532,99 m²t** (10,04% EB) |
| **APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. (VER ANEXO DE ESTUDIO DE MERCADO).** | | |
| **APROVECHAMIENTO BRUTO (AB)** | | **17.354,33 Uas** |
| **APROVECHAMIENTO TIPO (AT)** | | **0,90 Uas/m²s** |
| **APROVECHAMIENTO OBJETIVO UE (AO)** | | **15.359,36 Uas** |
| **EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (EA) UE** (AP + AA) | | |
| – **APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP)**: 5% AB (ART. 77.1.c) LOTUP) | | **867,72 Uas** |
| – **APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA)** UE: [AB-(AP+AS)] (ART. 72.8 R-LOTUP/19). | | **1.895,23 Uas** |
| **APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UE (AS)** | | |
| AS = (95% AO) | | **14.591,39 Uas.** |
| **RESERVAS SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (S-DOT).** | | |
| – **(S-DOT.)** | | **7.102,06 m²s** (29,64 m²s D/100 m²tR) |
| – VJ (JARDINES) (COMPLEMENTO DE LOS 15.464,67 m² PREEXISTENTES) | | 7.102,06 m²s |
| **CONDICIONES VOLUMÉTRICAS.** | | |
| – TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN "DOBLE CRUJÍA" (15 m. ANCHO DE EDIFICACIÓN). | | |
| – **Nº MÁXIMO DE PLANTAS** | **3 PLANTAS más Bajo Cubierta** (PB + 2 + BC) | |
| – 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 m²s) CON LA FINALIDAD DE COADYUVAR EN LA FINANCIACIÓN DE SU REURBANIZACIÓN Y MEJORA, DE MANERA ARMÓNICA CON EL NUEVO JARDÍN CREADO (7.102,06 m²s), 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 (i/ 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 214 VIVIENDAS SE DESTINARÁN AL **"PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL"** EL TOTAL DE LAS VPO (129 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. 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 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 (PB+II+BC) MÁS EL 60% DE OCUPACIÓN EN DICHA PLANTA BAJA, DESAGREGÁNDOSE EN:
  - VIVIENDA LIBRE (VRL) (40% ER) = 8.572,20 m²t (85 VIVS. APROX.).
  - VIVIENDA PROTEGIDA (VPO) (60% ER) = 12.858,31 m²t (129 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):** 2.532,99 m²t. SE DISPONDRÁ:
- EN EL 40% DE LAS PLANTAS BAJAS DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES (40% s/ 6.332,48 m²t): 2.532,99 m²t.

**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 2020, SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO (VER ANEXO), LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (CP), ASCIENDEN A:

| | | |
|---|---|---|
| – VRL | CP = | 1,00 Uas/m²t |
| – VPO | CP = | 0,53188956 Uas/m²t |
| – TER-CO | CP = | 0,76704825 Uas/m²t |
| – TER-HOT | CP = | 1,30 Uas/m²t |

– 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 VINCULADOS 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 VINCULADOS 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) = | **17.354,33 Uas.** |
| ● **Aprovechamiento Tipo de la UE** (AT) = | **0,90 Uas/m²s.** |
| ● **Aprovechamiento OBJETIVO** (AO = AT x SI) = | **15.359,36 Uas.** |
| – **Aprovechamiento Público** (AP) (5% s/AB) = | **867,72 Uas** |
| – **Aprovechamiento Adicional** (AA) [AB-(AP+AS)] = | **1.895,23 Uas** |
| – **Aprovechamiento Subjetivo** (AS) (95% AO) = | **14.591,39 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 VINCULARÁN A LA UE, CON LA FINALIDAD DE LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO ESTABLECIDO CON EL OBJETIVO DE SATISFACER EL EQUILIBRIO REGULADO EN EL ART. 75.3 R-LOTUP/19.

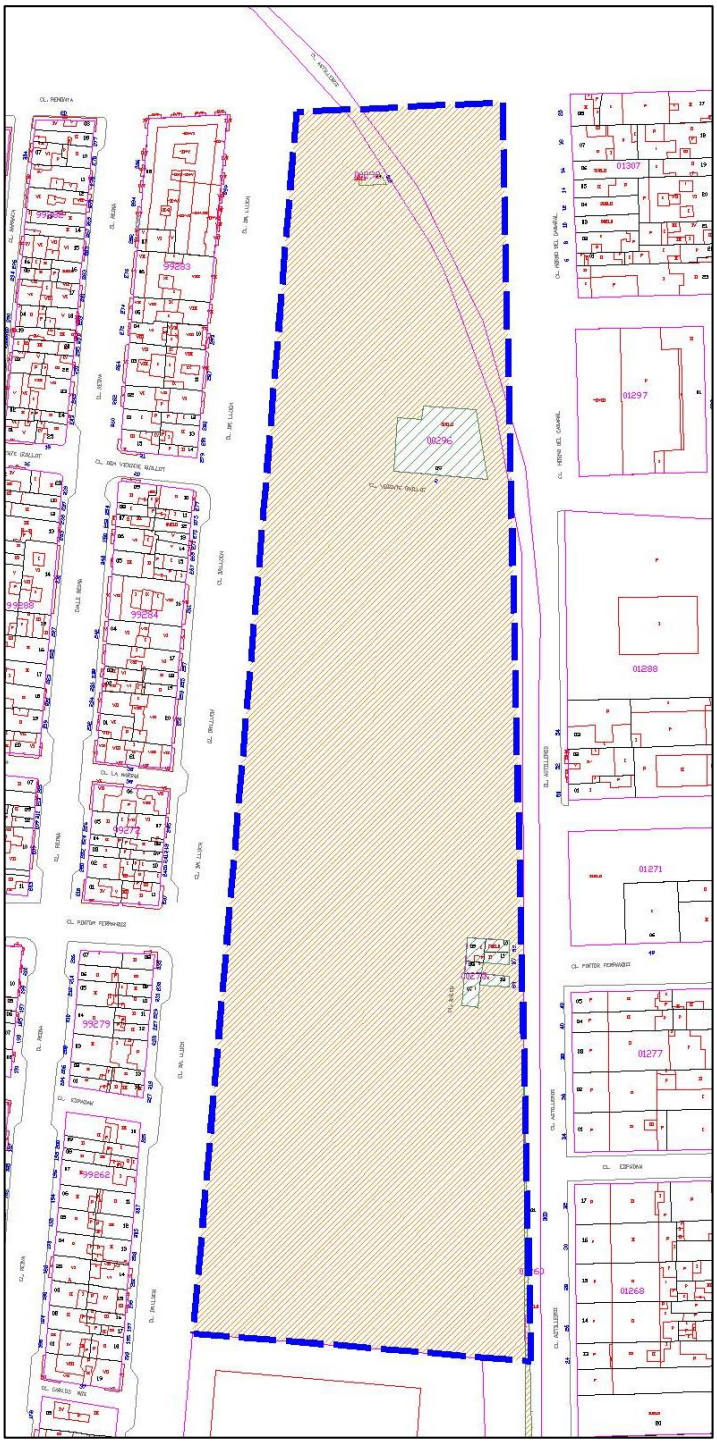
– LA UE SE PODRÁ DESAGREGAR EN ÁMBITOS DE EJECUCIÓN MÁS PEQUEÑOS EN FUNCIÓN DEL RESULTADO DEL **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA** A FORMULAR, PREVIAMENTE AL DESARROLLO DE LA UE.

– 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.

## UE-1 “DR. LLUCH”. ORTOFOTO.

LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 "DOCTOR LLUCH"



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 1 ("DOCTOR LLUCH").

### *FICHA DE PLANEAMIENTO.*

| | | |
|---|---|---|
| **PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS BÁSICOS.** | | |
| **SUPERFICIE BRUTA UE (SB) (UNIDAD DE EJECUCIÓN DISCONTINUA).** | | 33.260,71 **m²s** |
| | | |
| | | |
| SUPERFICIE DOTACIONAL PREEXISTENTE AFECTADA A SU DESTINO (SD-P) | | |
| – VJ ——— 15.464,67 m²s | (SD-P) = 16.194,76 m²s | |
| – CV ——— 730,09 m²s | | |
| – EQ ≡ ——— —— m²s | | |
| SUPERFICIE INTERIOR UE (SI) : (SB) - (SD-P) | | 17.065,95 m²s |
| **EDFICABILIDADES ATRIBUIDAS.** | | |
| **EDIFICABILIDAD BRUTA UE (EB).** (2.1-II-ANEXO IV R-LOTUP/19). | | **23.963,50 m²t** |
| **ÍNDICE DE EDIFICABILDAD BRUTA (UE) (IEB = EB/SB).** (2.2-II-ANEXO IV R-LOTUP/19). | | **0,7205** m²t/m²s (IER = **0,6443** m²t/m²s) |
| – **EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)** | | **21.430,51 m²t** |
| ● ER - VIVIENDA LIBRE (VL) (40% ER) | | 8.572,20 m²t (85 vivs.) |
| ● ER - VIVIENDA PROTEGIDA (VP) (60% ER) | | 12.858,31 m²t (129 vivs.) |
| – **TOTAL VIVIENDAS** | | **214 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.) ——— | | **2.532,99 m²t** (10,04% EB) |
| **APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. (VER ANEXO DE ESTUDIO DE MERCADO).** | | |
| **APROVECHAMIENTO BRUTO (AB)** ——— | | **17.354,33 Uas** |
| **APROVECHAMIENTO TIPO (AT)** ——— | | **0,90 Uas/m²s** |
| **APROVECHAMIENTO OBJETIVO UE (AO)** ——— | | **15.359,36 Uas** |
| **EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (EA) UE** (AP + AA) | | |
| – **APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP)**: 5% AB (ART. 77.1.c) LOTUP) ——— | | **867,72 Uas** |
| – **APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA)** UE: [AB-(AP+AS)] (ART. 72.8 R-LOTUP/19). ——— | | **1.895,23 Uas** |
| **APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UE (AS)** | | |
| AS = (95% AO) ——— | | **14.591,39 Uas.** |
| **RESERVAS SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (S-DOT).** | | |
| – **(S-DOT.)** ——— | | **7.102,06 m²s** (29,64 m²s D/100 m²tR) |
| – VJ (JARDINES) (COMPLEMENTO DE LOS 15.464,67 m² PREEXISTENTES) ——— | | 7.102,06 m²s |
| **CONDICIONES VOLUMÉTRICAS.** | | |
| – TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN "DOBLE CRUJÍA" (15 m. ANCHO DE EDIFICACIÓN). | | |
| – **Nº MÁXIMO DE PLANTAS** | **3 PLANTAS más Bajo Cubierta** (PB + 2 + BC) | |
| – 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 m²s) CON LA FINALIDAD DE COADYUVAR EN LA FINANCIACIÓN DE SU REURBANIZACIÓN Y MEJORA, DE MANERA ARMÓNICA CON EL NUEVO JARDÍN CREADO (7.102,06 m²s), 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, ASÍ COMO, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, EL FICUS EXISTENTE 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 (i/ 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 214 VIVIENDAS SE DESTINARÁN AL **"PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL"** EL TOTAL DE LAS VPO (129 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. 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 2 ("MEDITERRANI").

## *FICHA DE GESTIÓN.*

**CONDICIONES DE GESTIÓN.**

- **LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)** SE DISPONDRÁ DE LA SIGUIENTE FORMA:
  - VIVIENDA LIBRE (VRL) (40% ER) = 6.110,6 m²t (61 VIVS. APROX.).
  - VIVIENDA PROTEGIDA (VPO) (60% ER) = 9.165,90 m²t (92 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): 1.485,00 m²t** SE DISPONDRÁ:
- EN EL 40% DE LAS PLANTAS BAJAS DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES. (40% s/ 2.718,87 m²t).

**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 2020, SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO (VER ANEXO), LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (CP), ASCIENDEN A:

| | | |
|---|---|---|
| – VRL | CP = | 1,00 Uas/m²t |
| – VPO | CP = | 0,53188956 Uas/m²t |
| – TER-CO | CP = | 0,76704825 Uas/m²t |
| – TER-HOT | CP = | 1,30 Uas/m²t |

– 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 VINCULADOS 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, ASISLADOS Y VINCULADOS 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) = | **12.124,92 Uas.** |
| ● **Aprovechamiento Tipo de la UE** (AT) = | **0,90 Uas/m²s.** |
| ● **Aprovechamiento OBJETIVO** (AO = AT x SI) = | **10.946,27** Uas. |
| – **Aprovechamiento Público** (AP) (5% s/AB) = | **606,25 Uas** |
| – **Aprovechamiento Adicional** (AA) [AB-(AP+AS)] = | **1.119,72 Uas** |
| – **Aprovechamiento Subjetivo** (AS) (95% AO) = | **10.398,95 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** (ver Apartado 4.3 del Artículo II.2 de estas NNUU), 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 g)} DEL APARTADO 4.1.4.3 DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA}:

**– USOS PRIVATIVOS.-**
- UN SÓTANO DE APARCAMIENTO-ALMACENES TERC. — 740,97 m²t

**– USOS DE DOMINIO PÚBLICO.-**
- DOS PLANTAS Y BAJO CUBIERTA — 2.074,72 m²t

(**41 UNIDADES DE ALOJAMIENTO** RESIDENCIAL-DOTACIONAL DE **50 m²t. 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 VINCULARÁN A LA UE, CON LA FINALIDAD DE LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO ESTABLECIDO CON EL OBJETIVO DE SATISFACER EL EQUILIBRIO REGULADO 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.

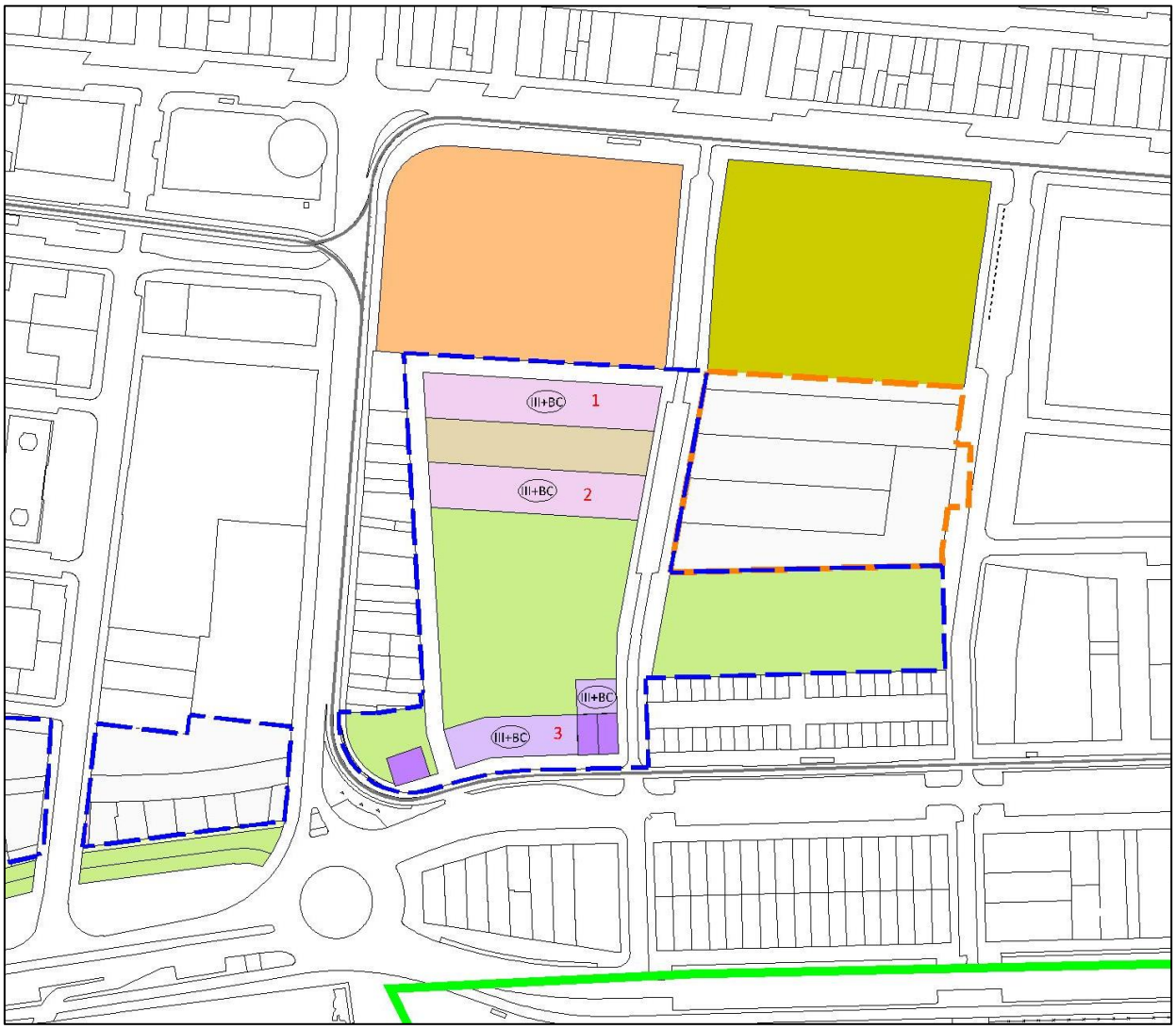
– EN EL **SUBSUELO DE LOS EDIFICIOS** SE IMPLANTARÁN LOS **APARCAMIENTOS Y LOS TRASTEROS CORRESPONDIENTES A LAS VIVIENDAS** QUE SE CONSTRUYAN EN LA UE.

**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 m²s** |
| SUPERFICIE DOTACIONAL PREEXISTENTE AFECTADA A SU DESTINO (SD-P) | | |
| – VJ ——— m²s<br>– CV ——— 867,51 m²s<br>– EQ ≡ ——— m²s | (SD-P) = 867,51 m²s | |
| SUPERFICIE INTERIOR UE (SI) : (SB) - (CV-P) | | 14.257,18 m²s |
| **EDFICABILIDADES ATRIBUIDAS.** | | |
| **EDIFICABILIDAD BRUTA UE (EB).** (2.1-II-ANEXO IV LOTUP). | | **13.663,49 m²t** |
| **ÍNDICE DE EDIFICABILDAD BRUTA (UE) (IEB = EB/SB).** (2.2-II-ANEXO IV LOTUP). | | **0,9584 m²t/m²s** |
| – **EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)** (Ver Art. II.3, UE-4) | | **13.663,49 m²tT** |
| **APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. (VER ANEXO DE ESTUDIO DE MERCADO).** | | |
| **APROVECHAMIENTO BRUTO (AB)** ——— | | **12.576,67 Uas** |
| **APROVECHAMIENTO TIPO (AT)** ——— | | **0,88 Uas/m²s** |
| **APROVECHAMIENTO OBJETIVO UE (AO)** ——— | | **12.576,67 Uas** |
| **EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (EA) UE (AP + AC)**<br>– **APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP)**: 5% AB (ART. 77.1.c) LOTUP) ———<br>– **APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA)** UE : [AB-(AP+AS)] ——— | | <br>**628,83 Uas**<br>**0,00 Uas** |
| **APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UE (AS)**<br>AS = (95% AO) ——— | | <br>**12.576,67 Uas (95% AO).** |
| **RESERVAS SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.** | | |
| – (S-DOT.) ———<br>– VJ (JARDINES) ———<br>– QM (EQUIPAM. MÚLTIPLE) ——— | | 7.659,97 m²s (56,06 m²s DOT/100 m²tET)<br>——— m²s<br>7.659,97 m²s |
| **CONDICIONES VOLUMÉTRICAS.** | | |
| – TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN "DOBLE CRUJÍA" (14 m. en AVENIDA NARANJOS y 16m. en JARDÍN REMONTA COMO ANCHO de EDIFICACIÓN).<br>– Nº MÁXIMO DE PLANTAS:**6 PLANTAS más ÁTICO (PB +V+A) .**<br>– 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, 628,83 Uas, EQUIVALENTES EN USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA A 1.182,26 m²t 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 PERMITIESE, 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 (ver Apartado 4.3 del Artículo II.2 de estas NNUU). | | |
| - 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.<br>- 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 EN 6 PLANTAS:

● PB + V + A

– **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 2020, SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO (VER ANEXO), LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN, (CP), ASCIENDEN A:

| | | |
|---|---|---|
| – VRL | CP = | 1,00 Uas/m²t |
| – VPO | CP = | 0,53188956 Uas/m²t |
| – TER | CP = | 0,76704825 Uas/m²t |
| – TER EXENTO | CP = | 0,920458 Uas/m²t |
| – TER-HOT | CP = | 1,30 Uas/m²t |

- **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 VINCULADOS 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 Y VINCULADOS 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)** = | **12.576,67 Uas.** |
| – **Aprovechamiento OBJETIVO (AO** = AT x SI) | **12.576,67 Uas.** |
| – **Aprovechamiento Tipo de la UE (AT)** = | **0,88 Uas/m²s** |
| ● **Aprovechamiento Público (AP)** (5% s/AB) = | **628,83 Uas** |
| ● **Aprovechamiento Adicional (AA)** : [AB - (AP + AS)] = | **0,00 Uas** |
| – **Aprovechamiento Subjetivo (AS)** (95% AO) = | **12.576,67 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** (ver Apartado 4.3 del Artículo II.2 de estas NNUU), 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 g)} 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 VINCULARÁN A LA UE, CON LA FINALIDAD DE LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO ESTABLECIDO CON EL OBJETIVO DE SATISFACER EL EQUILIBRIO REGULADO EN EL ART. 75.3 LOTUP.

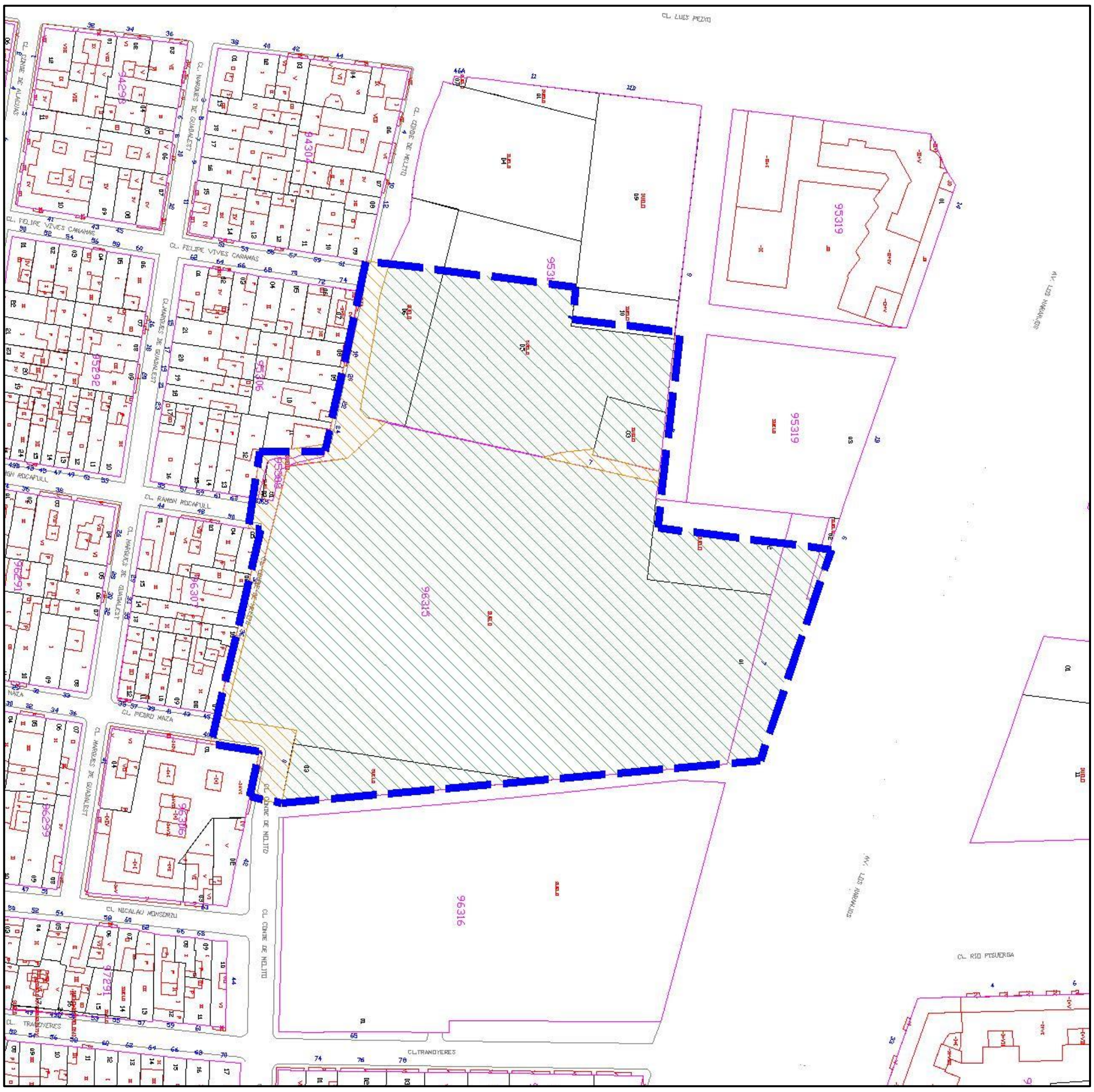
– ASIMISMO, LA UE SE PODRÁ DESAGREGAR EN ÁMBITOS DE EJECUCIÓN MÁS PEQUEÑOS EN FUNCIÓN DEL RESULTADO DEL **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA** A FORMULAR, TAMBIÉN PREVIAMENTE AL DESARROLLO DE LA UE.

– 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"

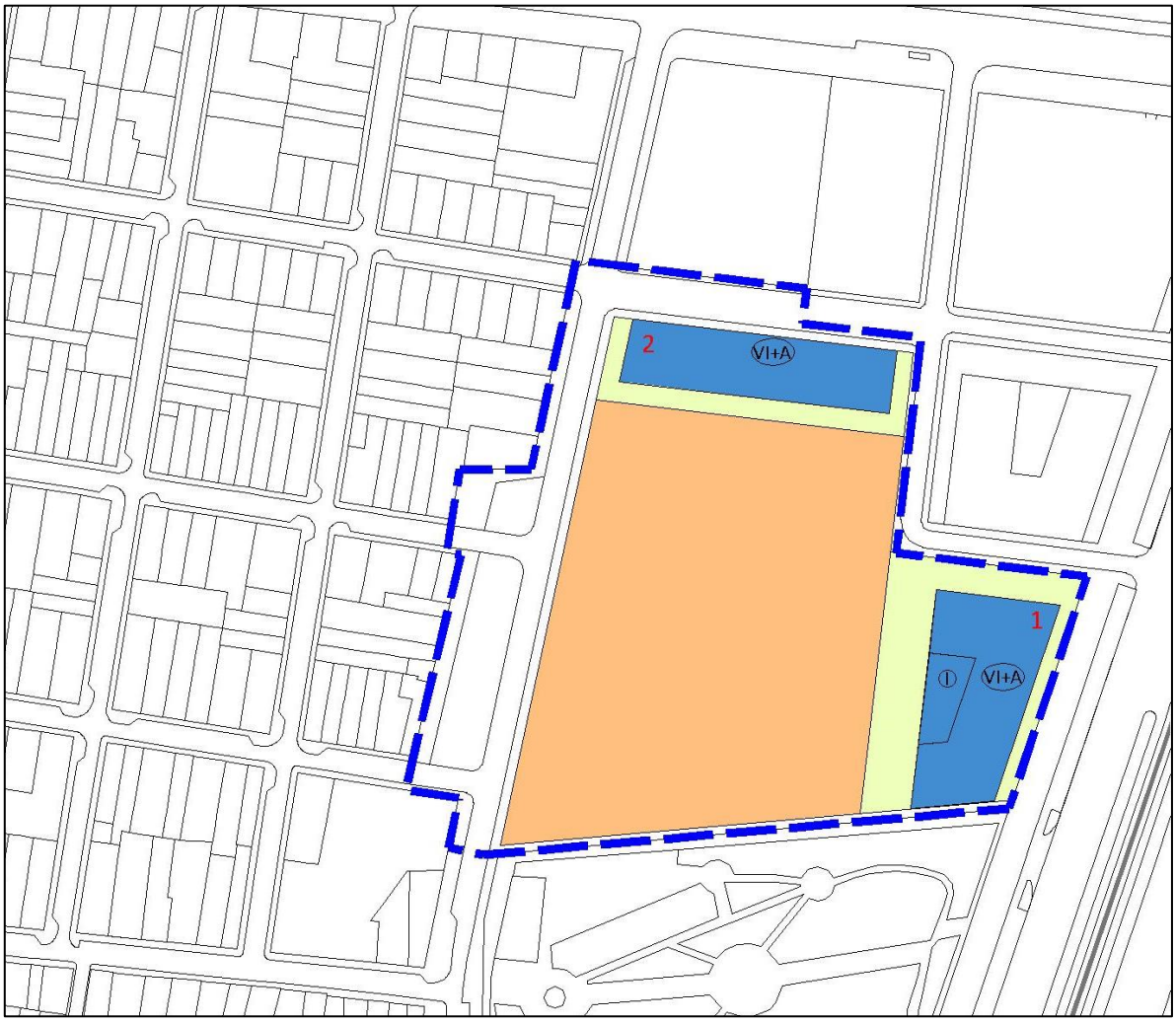
**UE-3 "REMUNTA". ORTOFOTO.**



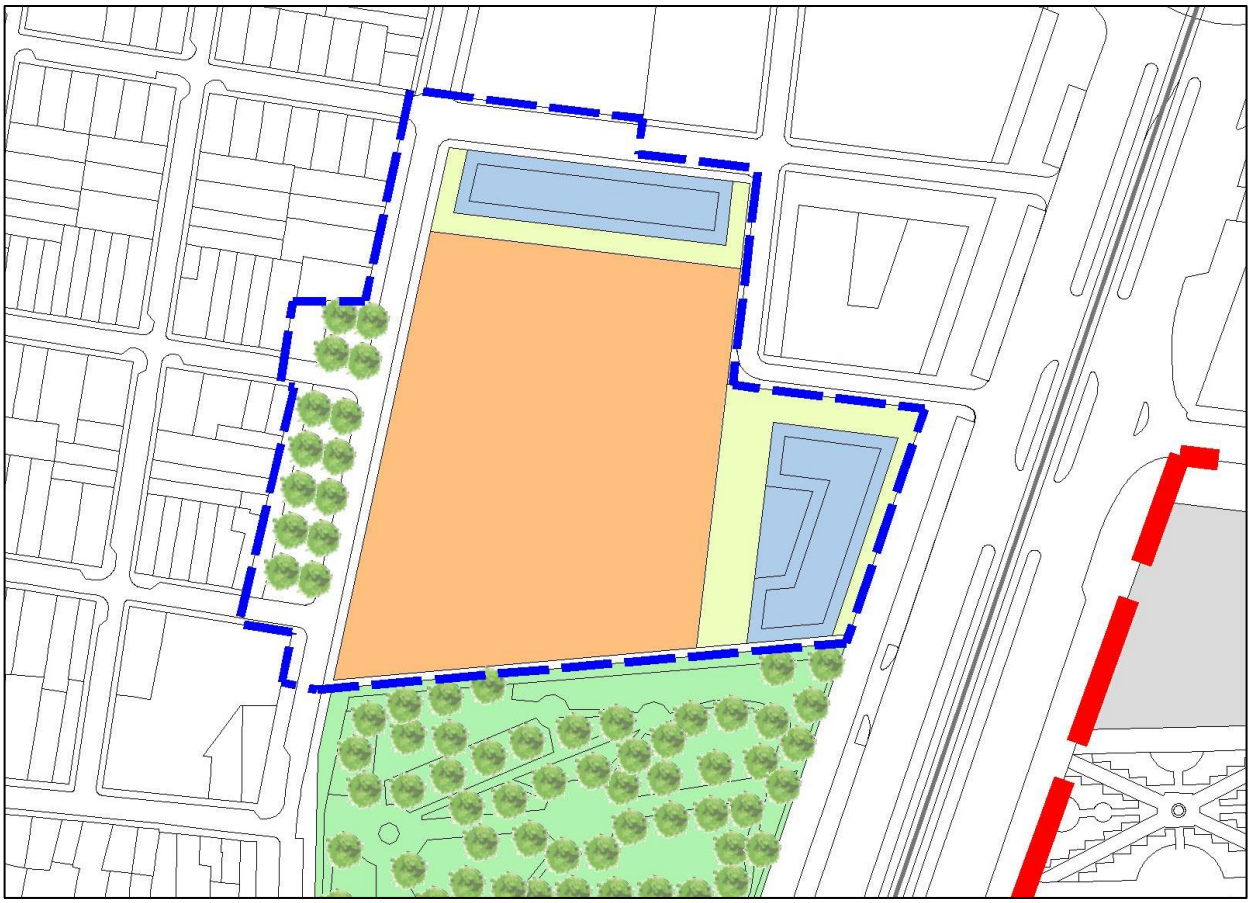

SUELO DE PROPIEDAD PÚBLICA 10,61%

SUELO DE PROPIEDAD PRIVADA 89,39%

## UE-3 “REMUNTA”. CATASTRAL.




## 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 ——— m²s | (SD-P) = 0,00 m²s | |
| – CV ——— m²s | | |
| – EQ ≡ ——— m²s | | |
| SUPERFICIE INTERIOR UE (SI) : (SB) - (CV-P) | | 14.076,82 m²s |
| **EDFICABILIDADES ATRIBUIDAS.** | | |
| **EDIFICABILIDAD BRUTA UE (EB).** (2.1-II-ANEXO IV LOTUP). | | **14.775,44 m²t** |
| **ÍNDICE DE EDIFICABILDAD BRUTA (UE) (IEB = EB/SB).** (2.2-II-ANEXO IV LOTUP). | | **1,05 m²t/m²s** |
| – **EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)** (Ver Art. II.3, UE-5) | | **5.631,35 m²t** |
| ● ER - VIVIENDA LIBRE (VRL) (40% ER) | | 2.252,54 m²t (23 vivs.) |
| ● ER - VIVIENDA PROTEGIDA (VPO) (60% ER) | | 3.378,81 m²t (34 vivs.) |
| – **TOTAL VIVIENDAS** | | **57 vivs. (40,48 vivs./Ha)** |
| – **EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)** ——— | | **9.144,09 m²tT** |
| **APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. (VER ANEXO DE ESTUDIO DE MERCADO).** | | |
| **APROVECHAMIENTO BRUTO (AB)** ——— | | **12.466,44 Uas** |
| **APROVECHAMIENTO TIPO (AT)** ——— | | **0,85 Uas/m²s** |
| **APROVECHAMIENTO OBJETIVO UE (AO)** ——— | | **11.965,30 Uas** |
| **EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (EA) UE (AB + AC)** | | |
| – APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP): 5% AB (ART. 77.1.c) LOTUP) ——— | | **623,32 Uas** |
| – APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA) UE: [AB-(AP+AS)] ——— | | **476,09 Uas** |
| **APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UE (AS)** | | |
| AS = (95% AO) ——— | | **11.367,03 Uas** |
| **RESERVAS SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.** | | |
| – **(S-DOT.)** ——— | | **3.291,18 m²s** (22,28 m²s D/100 m²t) |
| – 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** y QR | |
| – 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 57 VIVIENDAS SE DESTINARÁN AL **"PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL"** EL TOTAL DE LAS VPO (34 VPO) Y LAS DERIVADAS DE PARTE DEL APROVECHAMIENTO ADICIONAL, AA (476,09 Uas ), ASÍ COMO LAS CORRESPONDIENTES AL AP = 5% AB), (662,04). ASIMISMO, TAMBIÉN SE INTEGRARÁN LOS 110 "ALOJAMIENTOS DOTACIONALES" (QR), LO QUE TOTALIZA UN PAQUETE DE VIVIENDAS-ALOJAMIENTOS A INCORPORAR POR ESTA UE-4 AL "PARQUE PÚBLICO" DE **167 UNIDADES {VER LETRA g)} 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.<br>- 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) ≡ 2.252,54m²t (23 VIVS. APROX.).
- VIVIENDA PROTEGIDA (VPO) (60% ER) = 3.378,81 m²t (34 VIVS. APROX.).

– **LA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)** SE DISPONDRÁ:

- 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 2020, SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO (VER ANEXO), LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN, (CP), ASCIENDEN A:

| | | |
|---|---|---|
| – VRL | CP = | 1,00 Uas/m²t |
| – VPO | CP = | 0,53188956 Uas/m²t |
| – TER-CO | CP = | 0,76704825 Uas/m²t |
| - TER EXENTO | CP = | 0,920458 Uas/m²t |
| – TER-HOT | CP = | 1,10 Uas/m²t |

- 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 VINCULADOS 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 ±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 (23 VPO y 1.320 Uas), y el resto (592,56 Uas) A LA OBTENCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES EXTERNOS Y VINCULADOS 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)** = | **12.466,44** | **Uas.** |
| – **Aprovechamiento OBJETIVO (AO)** = | **11.965,30** | **Uas.** |
| – **Aprovechamiento Tipo de la UE (AT)** = | **0,90** | **Uas/m²s.** |
| ● **Aprovechamiento Público (AP)** (5% s/AB) = | **623,32** | **Uas** |
| ● **Aprovechamiento Adicional (AA)** : [AB-(AP + AS)] = | **476,09** | **Uas** |
| – **Aprovechamiento Subjetivo (AS)** (95% AO) = | **11.367,03** | **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** (ver Apartado 4.3 del Artículo II.2 de estas NNUU), 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 g)} DEL APARTADO 4.1.4.3 DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA}.:

**– USOS PRIVATIVOS.-**

| | | |
|---|---|---|
| ● UN SÓTANO DE APARCAMIENTO-ALMACENES | 1.450,54 | m²t |
| ● PLANTA BAJA USO TERCIARIO | 2.901,08 | m²t TER. |

**– USOS DE DOMINIO PÚBLICO.-**

| | | |
|---|---|---|
| ● TRES PLANTAS + ÁTICO(1.450,54 m²) | 5.512,05 | m²t |

(110 UNIDADES DE ALOJAMIENTO RESIDENCIAL-DOTACIONAL DE 50 m²t 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 VINCULARÁN A LA UE, CON LA FINALIDAD DE LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO ESTABLECIDO CON EL OBJETIVO DE SATISFACER EL EQUILIBRIO REGULADO 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.

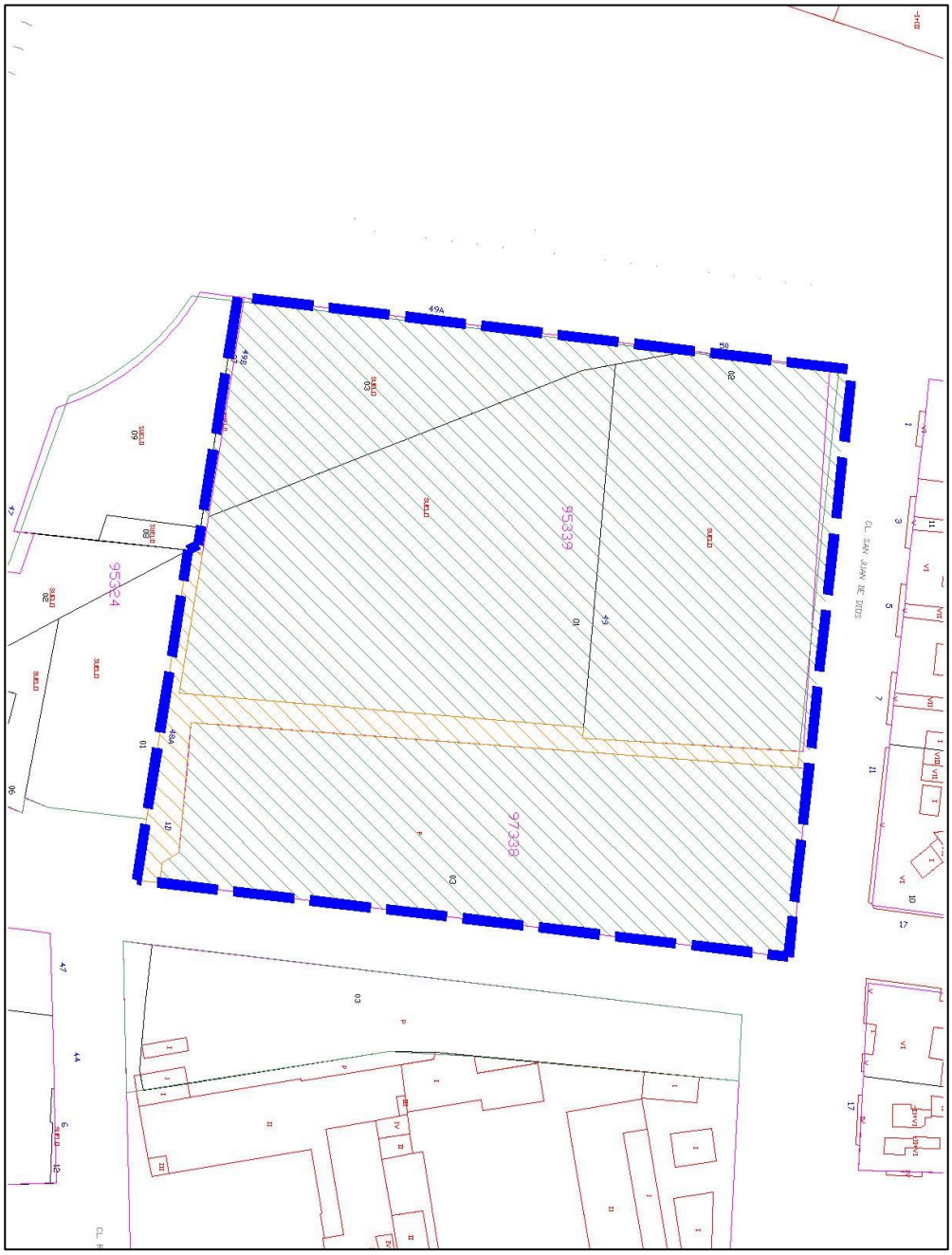
– EN EL **SUBSUELO DEL (VJ)**, SE PODRÁN IMPLANTAR USOS PRIVATIVOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS O INSTALACIONES TERCIARIAS O DE ALMACENAJE EN RÉGIMEN DE **COMPLEJO INMOBILIARIO** CON EL USO DE DOMINIO PÚBLICO (VJ).

– 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 APARCAMIENTOS** CORRESPONDIENTES **A LAS VIVIENDAS** QUE SE CONSTRUYAN EN ELLOS.

LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5 "INGENIERO FAUSTO ELIO"

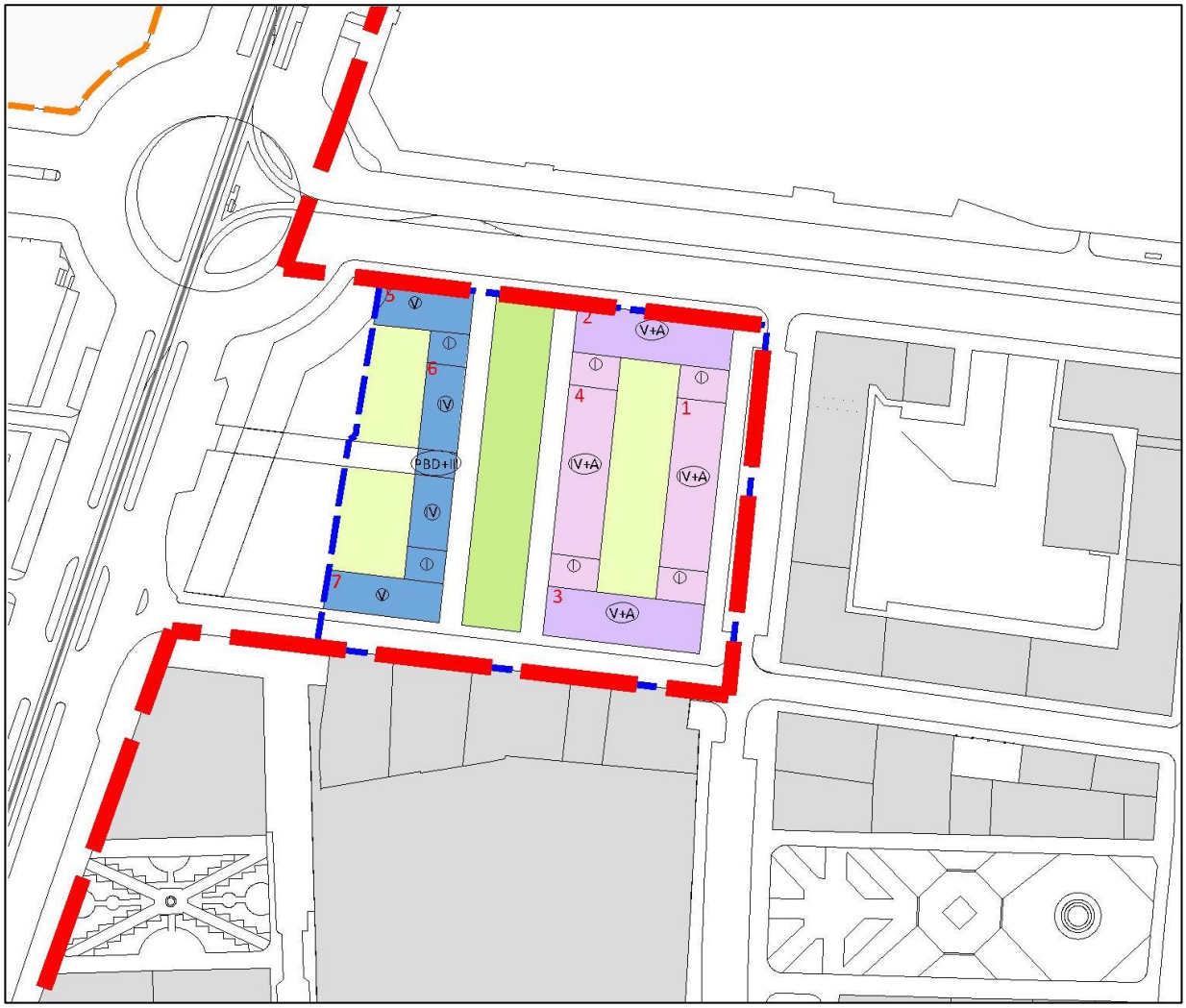
**UE-4 "INGENIERO FAUSTO ELIO". ORTOFOTO.**



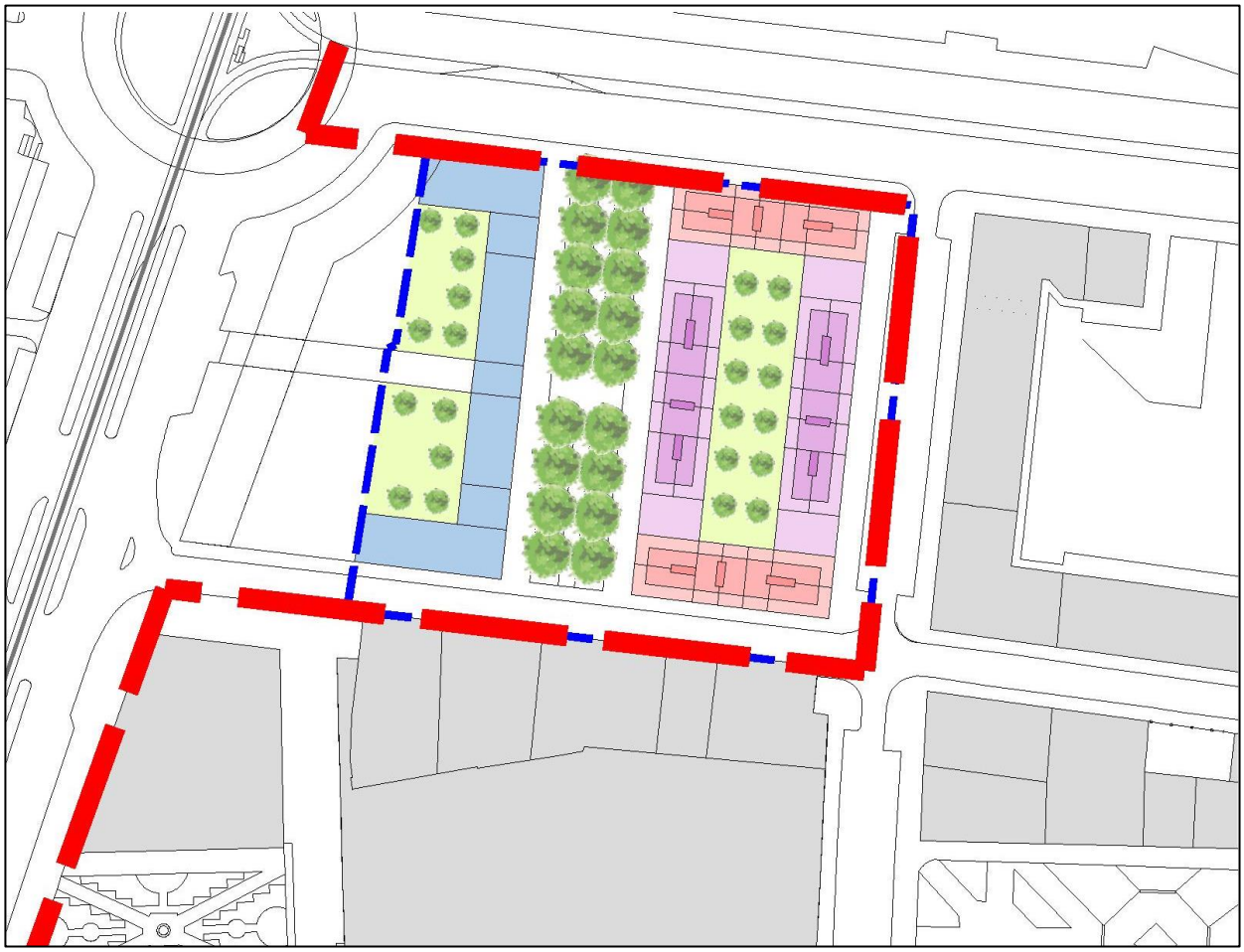

SUELO DE PROPIEDAD PÚBLICA 15,77%

SUELO DE PROPIEDAD PRIVADA 84,23%

## UE-4 "INGENIERO FAUSTO ELIO". CATASTRAL.




## UE-4 “INGENIERO FAUSTO ELIO”. CALIFICACIÓN.

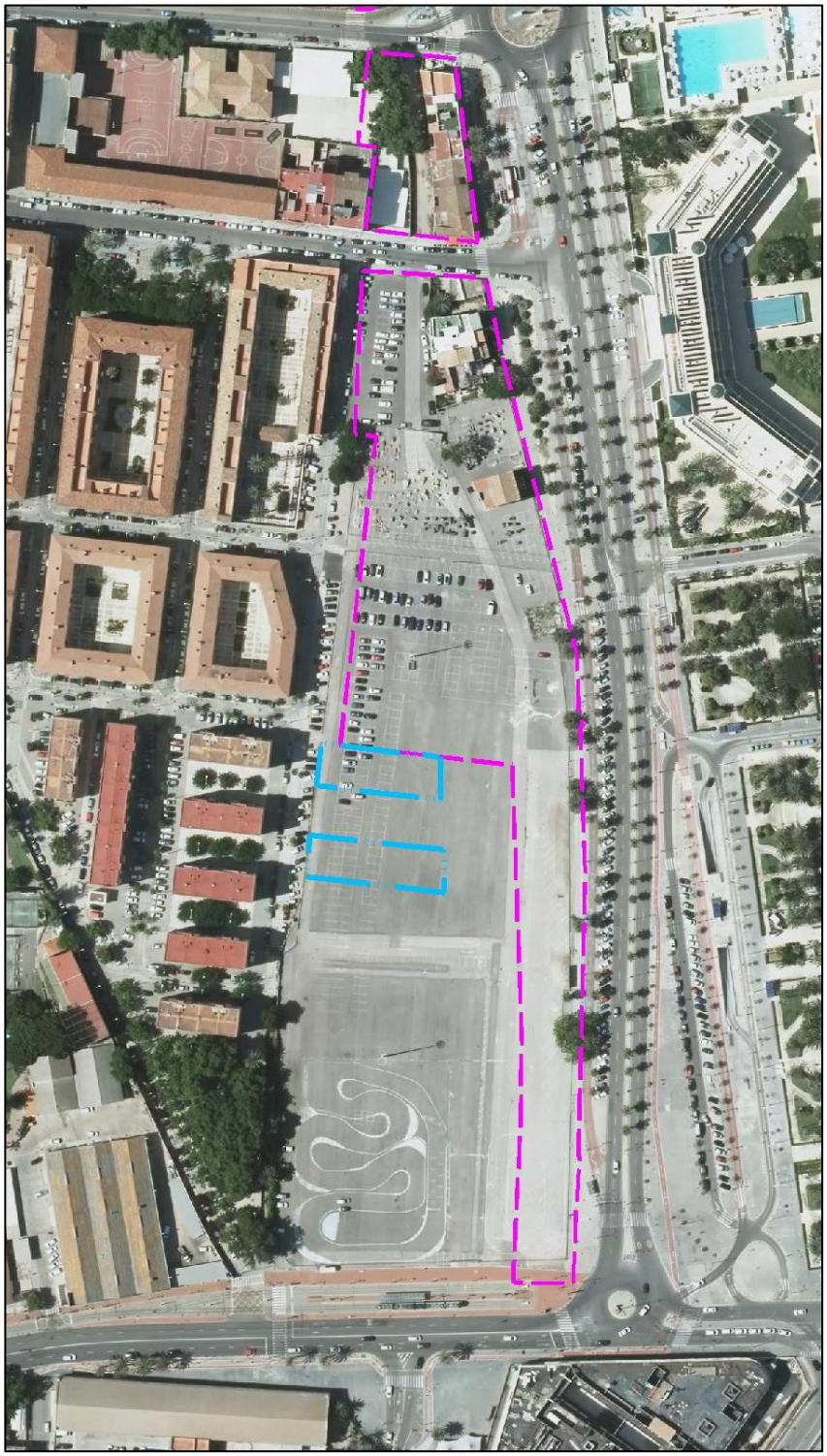


**UE-4 “INGENIERO FAUSTO ELIO”. IMAGEN FINAL.**

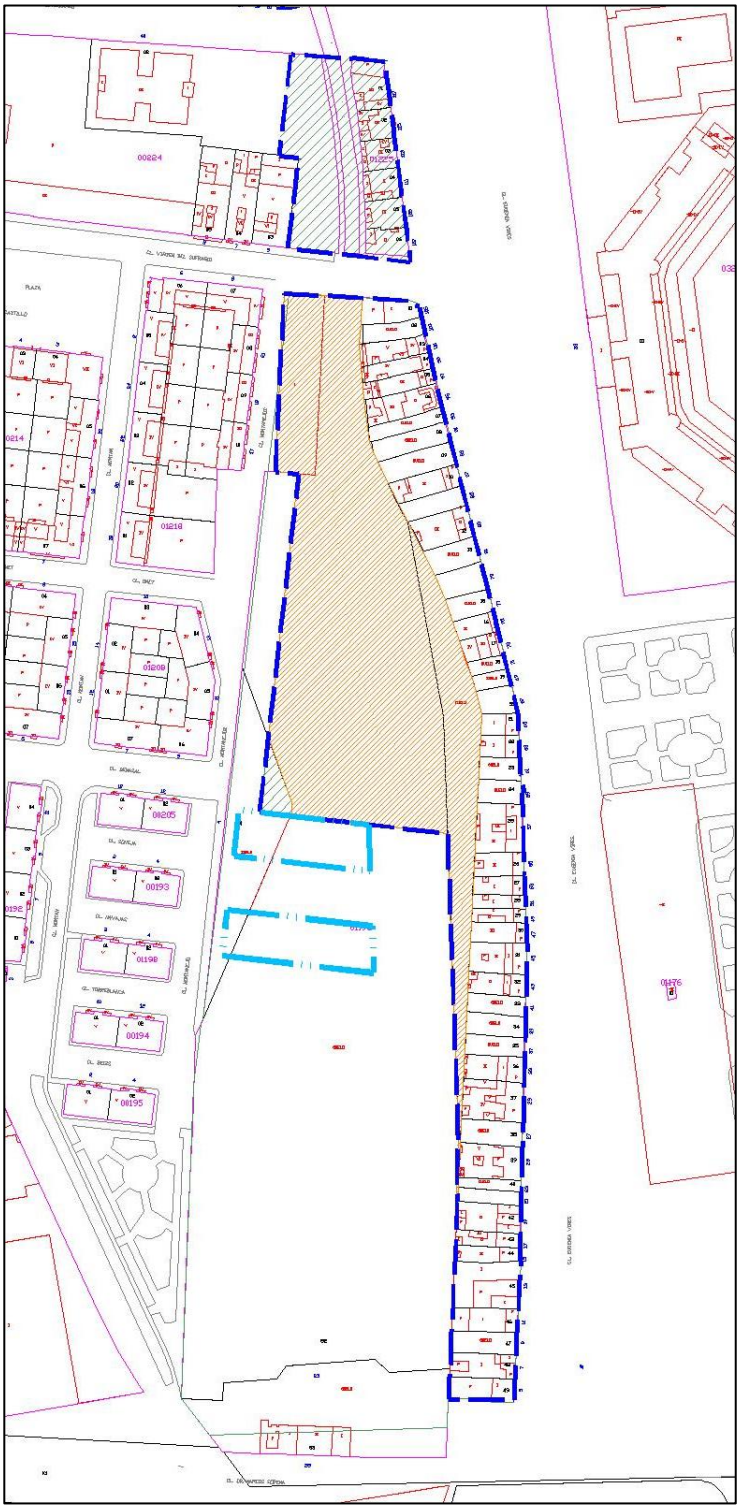
## FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

# PLANEAMIENTO INCORPORADO: "UE PIN".

| **PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS BÁSICOS.**<br>SE MANTIENEN LOS PARÁMETROS BÁSICOS DEL "PAI U.E. PRIM ENTORNO PISCINA OLÍMPICA" TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DESDE EL 2007. | |
|---|---|
| - SUPERFICIE BRUTA UE (SB). | 18.675,52 m²s* |
| - SUPERFICIE DOTACIONAL PREEXISTENTE AFECTADA A SU DESTINO (SD-P) | 8.043,53 m²s* |
| - ÁREA DE REPARTO COMPUTABLE | 10.632,09 m²s* |
| – EDIFICABILDAD BRUTA Y RESIDENCIAL (EB y ER). | 27.385,33 m²t* |
| - ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD | 2,5760 m²t/m²s* |
| – Nº Máximo Viviendas (Renta Libre) | 274 Vivs. * (Indicativo) |
| – APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO | 27.385,33 * |
| – ALTURAS MÁXIMAS:<br>– V Ptas. + Ático, salvo en las nuevas edifiaciones de la manzana del Edificio de Demetrio Ribes que tendrán un altura de IV Ptas.. Todsas las edificaciones con tipología "edificación Preexistente" mantendrán la altura actual y volúmen.<br>-Los propietarios mantendrán el Aprovechamiento Subjetivo derivado del PAI originario. | |
| **SUPERFICIES DOTACIONALES EN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN** | |
| **– ZONAS VERDES** | 8.041,95 m²s |
| **– EQUIPAMIENTOS** | 1.840,78 m²s |
| **– VIARIOS** | 0,00 m²s |
| **TOTAL** | **9.882,73 m²s** |
| De los 1.840,78 m²s de Equipamientos 996,81 m²s se dedican a Uso Eduativo, 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 les 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.<br>(*) 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. no obstante el número de vivienda podrá ser superior según lo demanden las condifiones de mercado. 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.<br>- 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 preven 2 edificios destinados a Viviendas - Alojamiento Dotacional {VER LETRA I) DEL APARTADO 4.1.4.3 DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA}.<br>-Los edificios existentes dentro de ámbito tendrán la consideración de situaciones semiconsolidadas en los terminos establecidos en la LOTUP, garantizándose el mantenimiento del Aprovechamiento suceptible de apropiación del resto de los propietarios.Deberán en cualquier caso dotar de una tratamiento de fachada a sus partes posteriores recayentes a la "Vía Verde".<br>- Se incluirá en su desarrollo la reservas necesarias para la implantación de los Centros de Transformación de Energía Eléctrica.<br>-En los proyectos de edificación se procurará evocar las morfologías y tipologías de las arquitecturas anteriormente existentes, evitando los cuerpos salientes excepto las terrazas, que deberá ser abiertas, pudiendo ocupar la zona verde privada existente en las fachadas recayentes a la calle Eugenia Viñes. Todo ello con la finalidad de conseguir una tipología coherente para que el área no pierda la singular morfología hirtórica que se caracterizan por las terrazas delanteras. | |

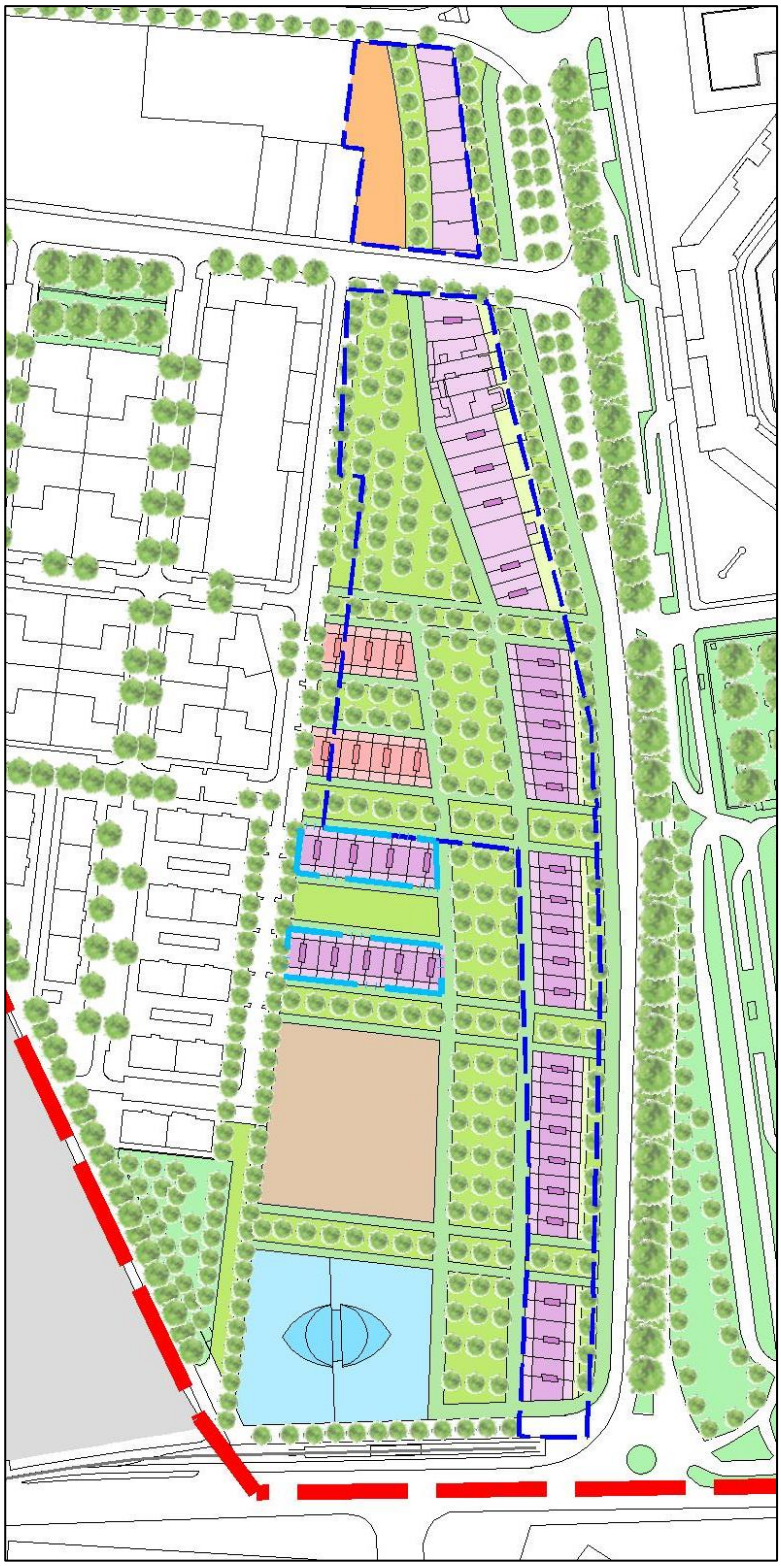


**UE "PIN ENTORNO PISCINAS". ORTOFOTO.**



**UE "PIN ENTORNO PISCINAS". CATASTRAL.**

## UE "PIN ENTORNO PISCINAS". CALIFICACIÓN.



**UE "PIN ENTORNO PISCINAS". IMAGEN FINAL**

| CONDICIONES DE PLANEAMIENTO DE LA SUBZONA ENP. |
|---|
| SUBZONA DE SUELO URBANO (ACTUACIONES AISLADAS) ENTORNO PISCINAS. |

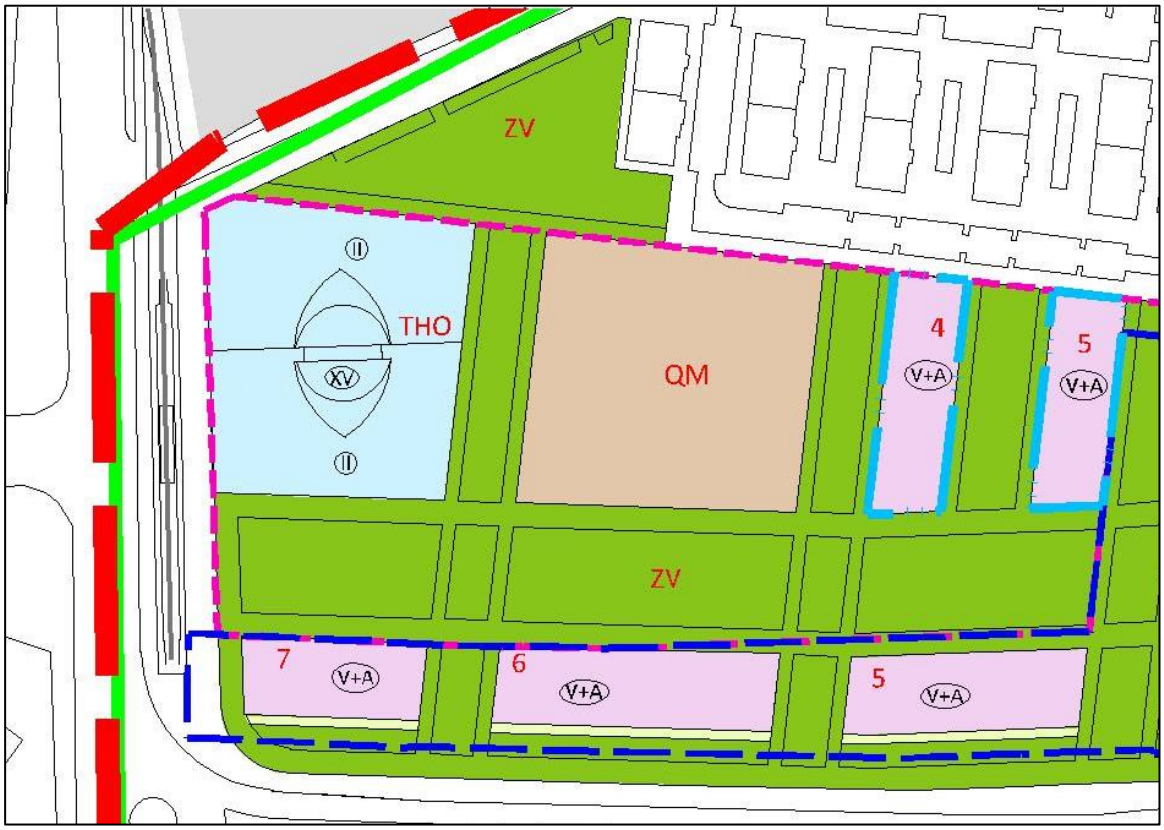
**Usos Previstos**

- **Hotelero**, en su categoría Tho. 1 (Parcela 9).

- **Equipamiento Público**, en las categorías siguientes:

  c) Equipamiento "Dotacional Múltiple" (QM), cuyo uso específico se determinará con la gestión del PEC (v.gr., uso Deportivo, por ejp.) (Parcela 10).
  d) Equipamiento "Residencial Dotacional" (QR) (Parcelas 6, 7 y 8).

- **Zona Verde Pública** (ZV) (Parcela 11).
- **Residencial Plurifamiliar de Vivienda** desagregada en 60% de VPO y 40% a VRL, así como el 40% de la Planta Baja a Terciario, (Parcelas 4 y 5) adscritas en Ámbito Discontinuo a la Unidad de Ejecución UE2.
- **Terciario – Comercial** (en Plantas Bajas y Primeras de las Parcelas 6,7 y 8).



**Parámetros Básicos.**

1. Parámetros Básicos correspondientes al **Uso Hotelero**.-

- **Superficie de Parcela ..... 3.285,79 m²s.**
- **Índice de Edificabilidad (IEN) ..... 3,6521 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.**

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

**e) Equipamiento QR.**

- **Edificaciones compuestas por la parte externa de la UE PIN en las Parcelas 8 y 9.**
- **Alineaciones y Ocupación: las señaladas en el Plano O.03.5.**
- **Altura Máxima ..... 5 Plantas más Ático (PB+4+A).**
- **Uso Dominio Público: Posibilidad de constitución de un Complejo Inmobiliario, disponiendo Uso Comercial en Planta Baja y Primera (ver Apartado 4.3 del Artículo II.2 de estas NNUU) y Alojamientos Dotacionales en el resto las Plantas y Ático (216 m²t de Comercial y 26 Alojamientos de 50 m²t), o en la totalidad de la Edificación y Ático (sin constitución de CI) con una Superficie Construida de Viviendas Dotacionales de 1.500 m²t (30 Alojamientos de 50 m²t de media).**

**f) Viviendas VPO y VRL.**

- **Superficie de las Parcelas 4 (777,16 m²s) y 5 (697,27 m²s) del Ámbito Discontinuo de la UE 2 .....1.474,43 m²s.**
- **Superficie Edificable Total.....8.551,69 m²t.**
  - **Edificabilidad Residencial VPO (48 Vivs.).....4.777,15 m²t.**
  - **Edificabilidad residencial VRL 32 Vivs.).....3.184,77 m²t.**
  - **Edificabilidad terciaria (40% PB)..... 589,77 m²t.**
- **Altura Máxima.....5 Plantas más Ático (PB+4+A).**

**Tratamiento de edificios preexistentes.**

**Las edificaciones preexistentes tendrán que dotar de tratamiento de fachada la parte posterior recayente a la Vía Verde.**

## CAPÍTULO 4.

## REGULACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN AISLADA CONTEMPLADOS EN EL PEC.

**Artículo II.5.- 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 cuatro 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.6.- 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 *"viable 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, "Blasco Ibáñez"), 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) y Anexo XIII de la R-LOTUP/19.

**Artículo II.7.- 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 Ter3-RCM (EB):** ……..**8.747,33 m²t.**
- Nº de Plantas: …….....4 + A (PB + 3 + A).
- **Aprovechamiento Bruto (AB):** ……..**8.572,38 uas.**
- Incremento de Aprovechamiento sobre el Planeamiento Anterior:

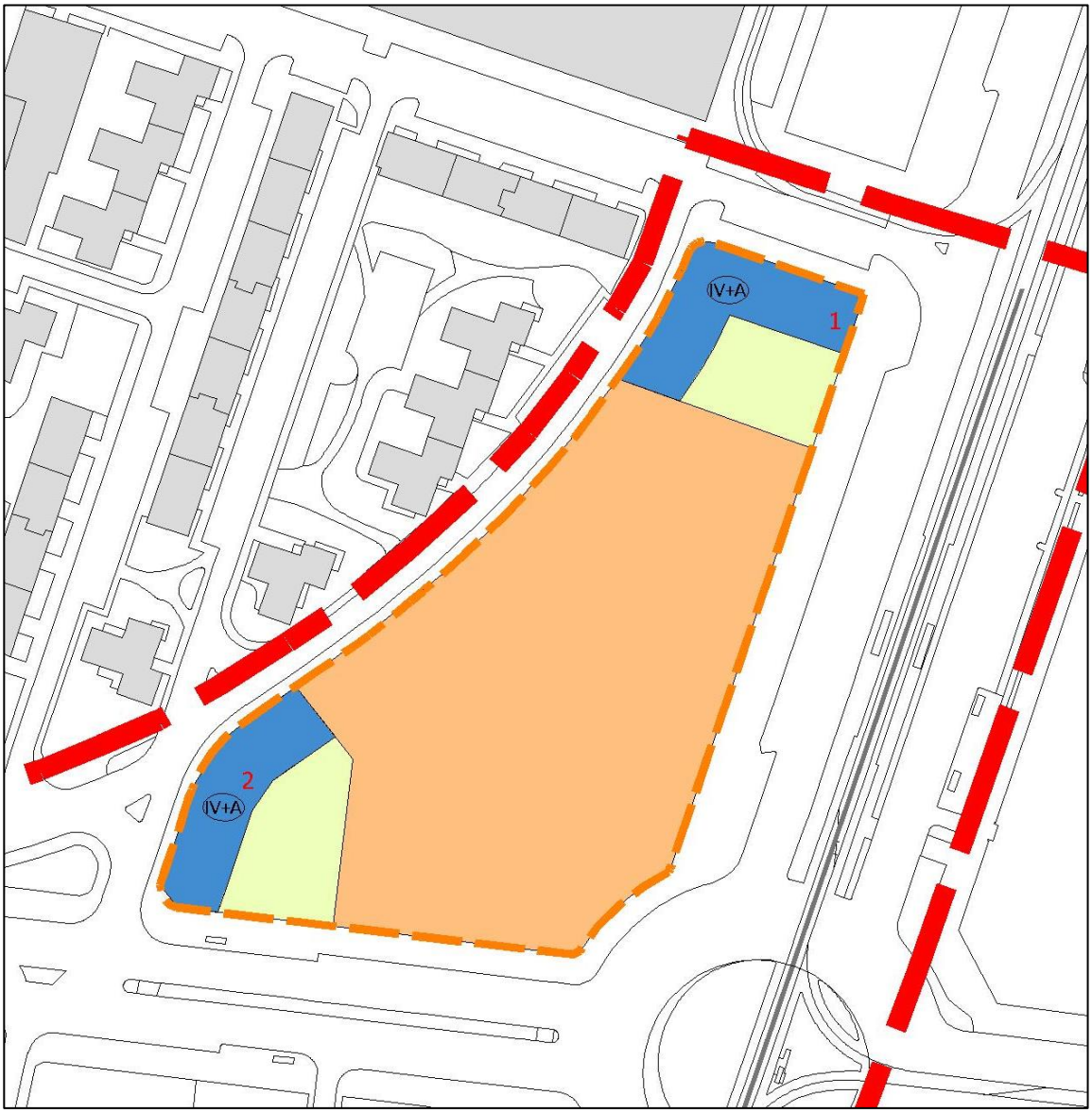
  (el 100% AB al estar calificado como Equipamiento:…..8.572,38 uas.

- 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: ……**9.776,82 m²s.**

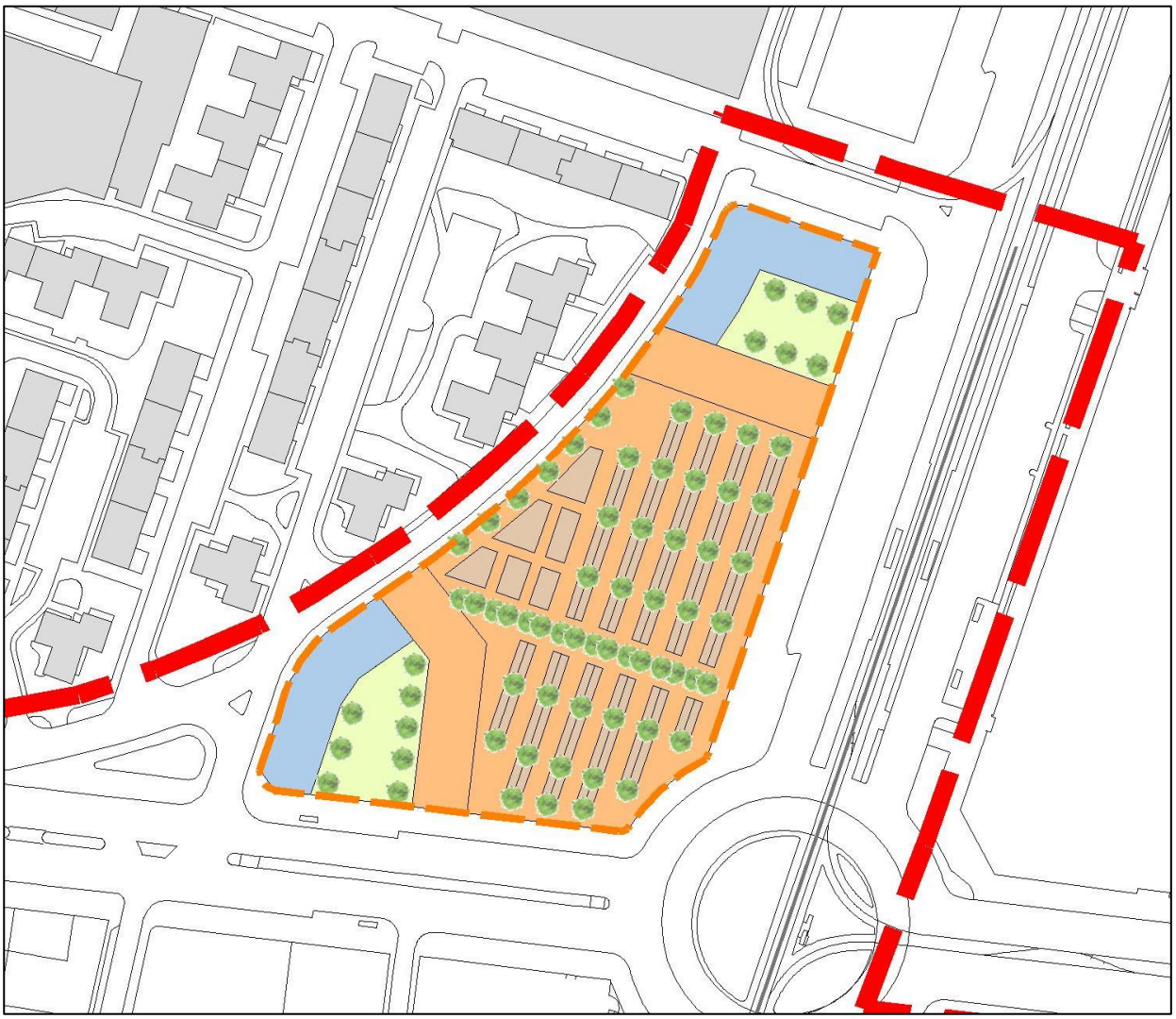
**Definición de usos**: El uso de la edificabilidad terciaria establecida será el definido en el PGOU en el artículo 6.48 como terciario Ter 3, pero con compatibilidad con el uso Residencial Comunitario (Rcm)

**PAA-1 ("Avda. de los Naranjos-1"). ORTOFOTO.**

**PAA-1 (“Avda. de los Naranjos-1”). CATASTRAL.**




**PAA-1 ("Avda. de los Naranjos-1"). CALIFICACIÓN.**



**PAA-1 ("Avda. de los Naranjos-1"). IMAGEN FINAL.**

**- 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):** ……**3,73 m²t/m²s**.
- **Edificabilidad Bruta (EB):** ……**19.248,92 m²t.**
- Edificabilidad Residencial (ER): ……16.906,32 m²t.
- Edificabilidad Terciaria: ……..2.342,60 m²t.
- Nº de Plantas: ……10 (PB + 9).
- **Aprovechamiento Bruto (AB):** ……**18.703,21 uas.**
- Aprovechamiento Residencial (AR): ……..16.906,32 uas.
- Aprovechamiento Terciario (AT): ……..1.796,89 uas.

<u>INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO SOBRE EL ATRIBUIDO POR EL PLANEAMIENTO ANTERIOR (PGOU/88): CONSTITUCIÓN DE UNA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.</u>

- Edificabilidad Bruta (EB) PGOU/88: ……....13.769,37 m²t.
  - Edificabilidad Residencial (ER): …….....12.239,44 m²tR.
  - Edificabilidad Terciaria (ET):…….....1.529,93 m²tT.
- Incremento de EB: …….....5.479,55 m²t.
- Aprovechamiento Bruto (AB): …….....13.412,97 uas.
- **Incremento de Aprovechamiento (Inc):** ……**5.290,24 uas.**
- **Aprovechamiento Público** (AP, 5% s/Inc.): ……**264,51 uas.**

, equivalente a (CP-VPO. 0,53188956 uas / m²t): ….497,31 m²t de VPO.

- **Suelo Dotacional de Cesión** (Ratio Dotacional PEC s/Inc):

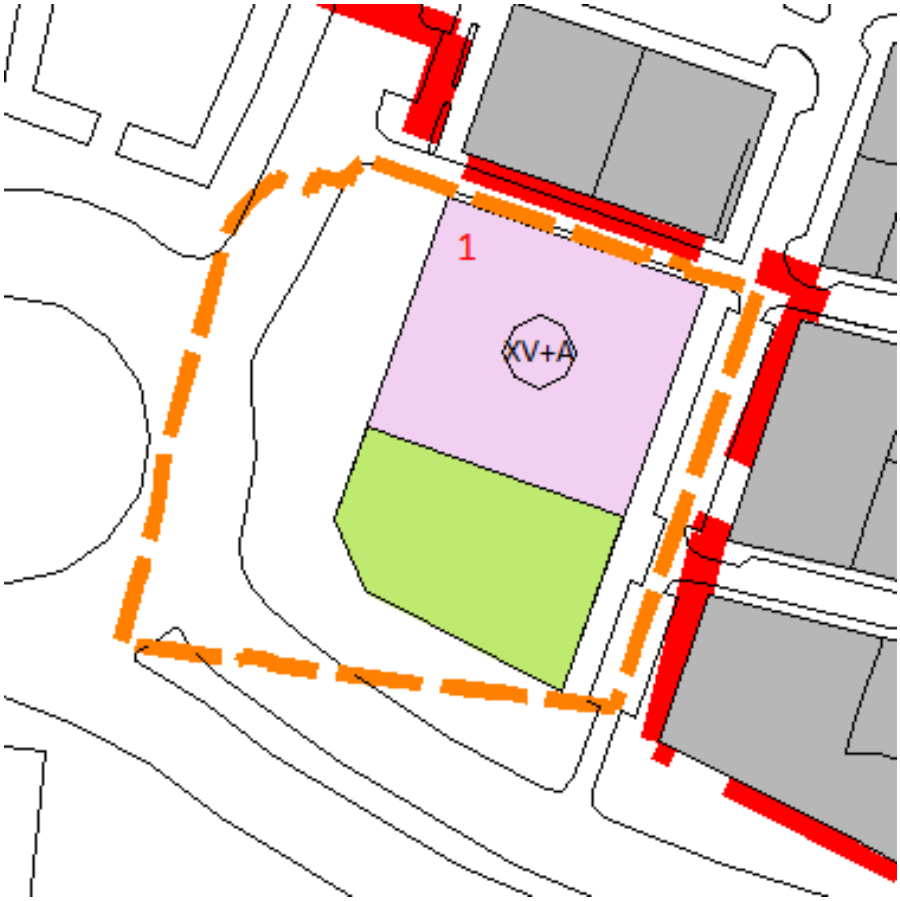
  (16,52 m²sDot./100 m²t x 5.479,55 m²t) ……..**905,22 m²sDot.**

**La Carga y el Deber Urbanístico** correspondientes al suelo Dotacional y al % de plusvalías respectivamente **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

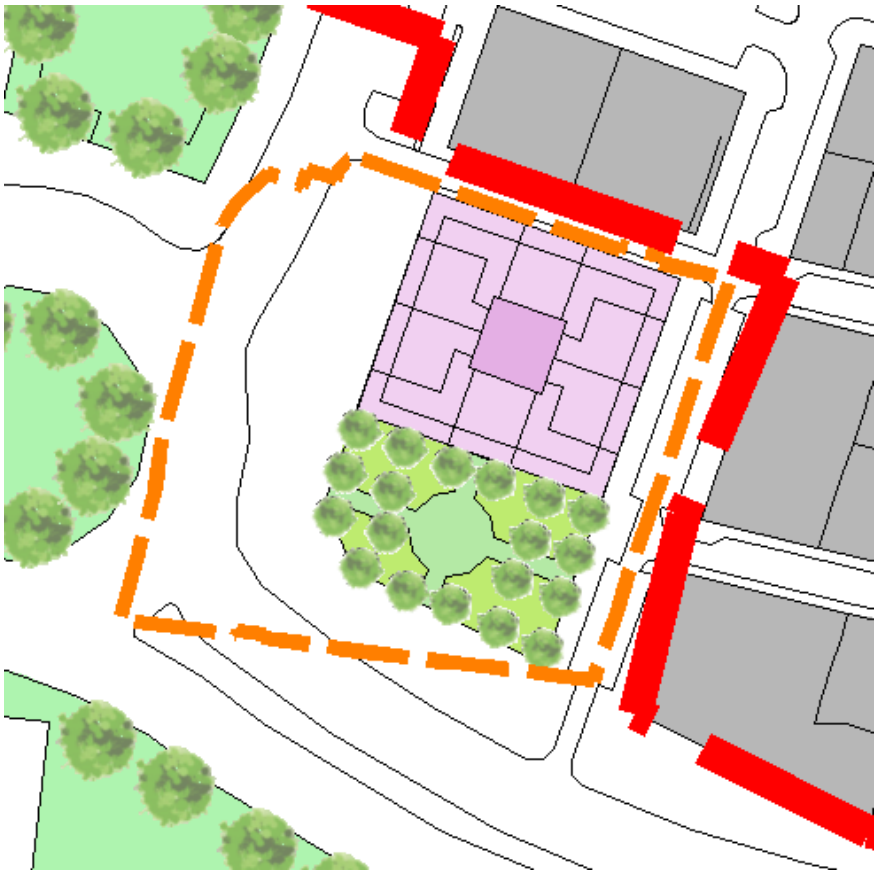
decidir por el Ayuntamiento en el momento de la formulación y ejecución del Programa de Actuación Aislada (PAA).

**PAA-2 ("Blasco Ibáñez"). ORTOFOTO.**

**PAA-2 ("Blasco Ibáñez"). CATASTRAL.**




**PAA-2 ("Blasco Ibáñez"). CALIFICACIÓN.**



**PAA-2 ("Blasco Ibáñez"). IMAGEN FINAL.**

**- PAA-3 ("Bloque Portuarios").**

## 1.- Localización de la Actuación.

Localización del Edificio existente: C/ Pescadors, C/ Bloque de Portuarios y UE-2 "Mediterrani" (ver Plano O.03.2).

**SITUACIÓN ACTUAL.**

**PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

**2.- Descripción del Programa de Actuación Aislada adoptado.**

Esta propuesta de intervención edificatoria se realiza mediante la disposición de un Programa de Actuación Aislada, PAA, disponiendo de las siguientes **Características Jurídico-urbanísticas:**

**a).** Por razones de morfología urbana y armonía con el entorno en que se inserta**, la Edificación** se reduce de 7 Plantas **a 3 Plantas** (Planta Baja más 2 Plantas) **más una "Bajo Cubierta".**

**b).** La Tipología Edificatoria se dispone en dos **Bloques Lineales paralelos de Vivienda Pasante**, en todas sus plantas, con fachadas principales al Equipamiento Deportivo localizado al Oeste y al Jardín resultante de la UE Nº2, Mediterrani, al Este y manteniendo un Patio de Manzana de Espacio Libre Comunitario entre ambos Edificios.

**c).** En las **Viviendas ubicadas en las Plantas Bajas**, en aras de garantizar su privacidad, la cota de la cara superior del forjado de suelo se **dispondrá a + 1,00 m de altura mínima sobre la rasante exterior**.

**d).** Los **Parámetros Jurídico-urbanísticos** establecidos resultan ser:

- **Superficie de la Actuación .....5.718,10 m²s.**
- **Superficie Bruta Edificable .....8.809,58 m²t.**
- **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) .....1,54 m²t/m²s.**
- **Edificabilidad Residencial (VPO) .....8.809,58 m²t.**
- **Número de Plantas .....3 (PB + II) + BC.**
- **Número máximo de Viviendas (VPO) .....88 Viviendas.**
- **Superficie Dotacional de Zona Verde .....1.747,59 m²s.**
- **Superficie Dotacional de Viario .....643,44 m²s.**
- **Modalidad de Gestión .....Directa municipal.**

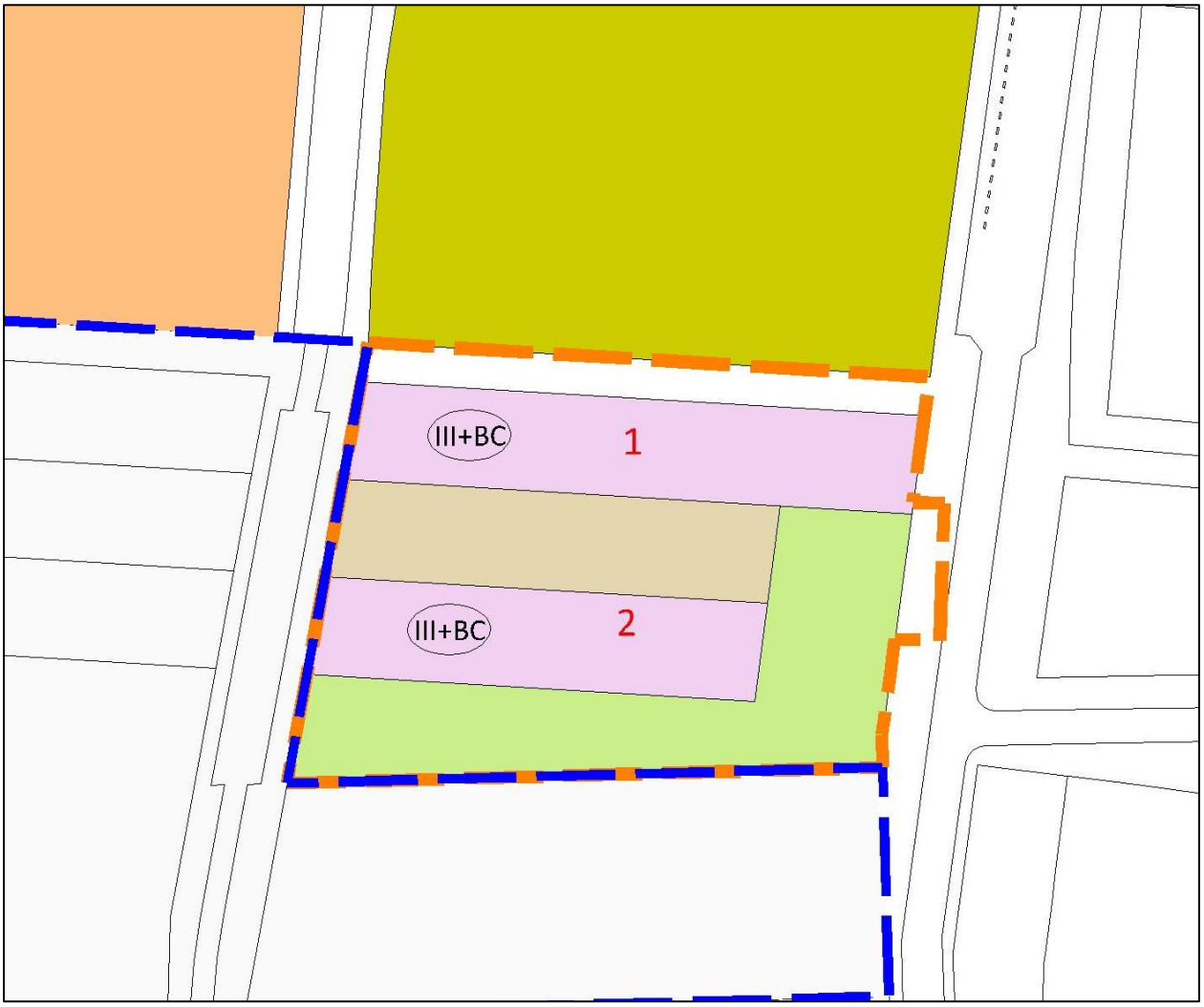
**3. Medidas Complementarias a la gestión del PAA.3 "Portuarios".**

Con la finalidad de completar el realojo del resto de titulares legales de viviendas del Bloque actual afectados por el PAA-3 que no dispusieran de vivienda de realojo en los dos nuevos Bloques que dispone el PAA, se les ofrecerá la adjudicación de viviendas en los **Bloques Residenciales previstos en la Parcela de titularidad**

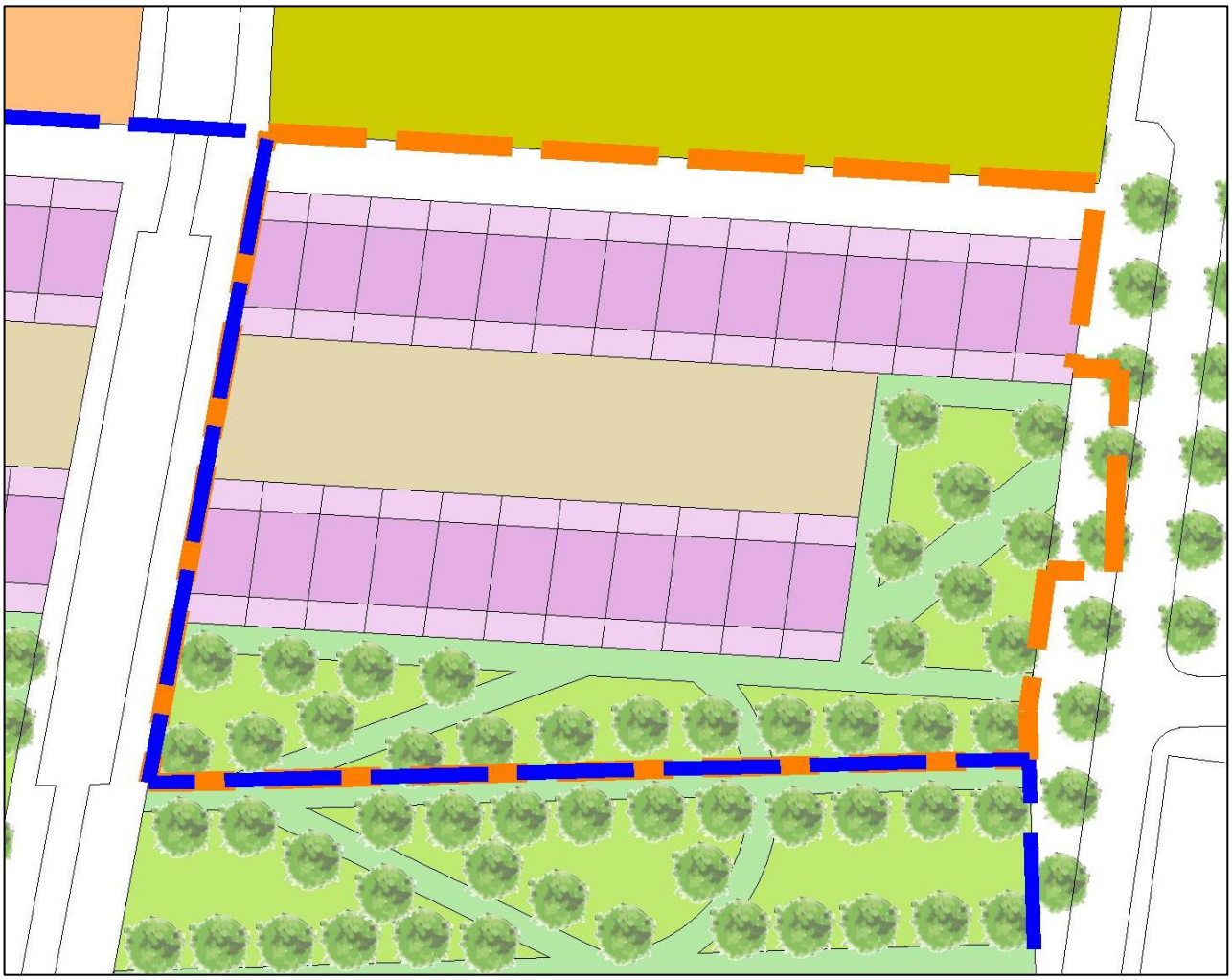
**municipal recayente a las calles Astilleros, Vicent Guillot tío Bola y Eugenia Viñes,** cuyo desarrollo se ejecutará por Gestión Directa municipal en coordinación al correspondiente al PAA-3.

**PAA-3 "BLOQUE PORTUARIOS". ORTOFOTO.**

**PAA-3 “BLOQUE PORTUARIOS”. CATASTRAL.**




**PAA-3 "BLOQUE PORTUARIOS". CALIFICACIÓN.**



**PAA-3 "BLOQUE PORTUARIOS". IMAGEN FINAL.**

## CAPÍTULO 5
## RESUMEN DE LA OFERTA RESIDENCIAL

### Artículo II.8.- Resumen sintético de las Viviendas Libres (VRL), Protegidas (VPO) y Alojamientos Dotacionales (QR) en el PEC definitivo.

**1.-** 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"……**759 Viviendas.**

  . Viviendas **Libres (VRL)** ……..**443 Vivs.**
  . Viviendas **Protegidas (VPO)** ……..**255 Vivs.**

- **Alojamientos Dotacionales** públicos (QR) (incluidos los ubicados en las UEs, el ENP y en el Eq-P5), **296 Aloj. Dot.** en la opción de la Ejecución en régimen de Complejos Inmobiliarios y **447 Aloj. Dot.** en la opción de no Ejecución en régimen de Complejos Inmobiliarios (toda la edificación de QR).

**2.- El Parque Público de Viviendas en Alquiler Social que se integra con:**

**a)** las **reservas de Aprovechamiento Urbanístico Público (5% AB)** procedentes de la aplicación del principio de participación público en las plusvalías, que asciende a **2.726,12 uas**, equivalente a **5.125,35 m²t de VPO**, lo que supone **51 VPO aprox**.

**b)** las **VPO** establecidas en el PEC **derivadas de la propiedad patrimonial correspondientes al suelo** que el Ayuntamiento (y otras Administraciones públicas) **disponen en el ámbito de las Unidades de Ejecución,** contingente de viviendas que alcanza las **255 VPO aprox.** (en las que se encuentran las 51 anteriores).

**c)** los suelos edificables de uso Residencial obtenidos mediante la aplicación de los procesos de **expropiación municipal derivados del antiguo PEPRI**, de las cuales pueden estimarse como incorporables al Parque Público unas **250 VPO** y, finalmente

**d)** las **Viviendas Dotacionales ("Residencial Dotacional", QR),** tal como se establecen en el Apartado 2 del ANEXO IV LOTUP, y conformadas como

Equipamientos públicos, con la posibilidad de construirse en régimen de Complejo Inmobiliario (Apartado 4.3 del Artículo II.2 de estas NNUU), que pueden estimarse en **447 Alojamientos Dotacionales (296 alojamientos si se ejecutan los Complejos Inmobiliarios).**

e) **las 88 Viviendas de titularidad Pública** ubicadas en el **PAA-3 "Portuarios"** derivadas del traslado de sus propietarios a la manzana ubicada en la Parcela recayente a las calles Astilleros, Vicent Guillot tío Bola y Vicent Guillot y Eugenia Viñes.

En consecuencia, se estima un **Parque Público Estable de Viviendas Protegidas en Alquiler Social** que alcanza las **890-1040 Viviendas** para su gestión pública, destinado a garantizar el derecho constitucional al uso de una vivienda digna y, complementariamente, a **acomodar a la baja los precios de mercado y a impedir las actuales tendencias a la gentrificación.**

No obstante, **este Parque Público de Viviendas se considera mínimo**, teniendo en cuenta que el Aprovechamiento Urbanístico correspondiente a la Administración Pública por causa de la titularidad patrimonial del suelo integrado en las Unidades de Ejecución y cuyo destino corresponda al régimen de Viviendas de Renta Libre o a otros usos lucrativos no Residenciales, se destinará preferentemente a la enajenación pública de los mismas y el importe económico derivado de ellos se aplicará a la obtención de suelo para más VPO o para la financiación de la construcción, tanto de las VPO como de Equipamientos públicos, así como también a eventuales Obras de Urbanización.

**Artículo II.9.- 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 cuatro 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: **54.522,37 uas.**

**b).** El **Aprovechamiento Público (AP)** obtenido **en las 4 UEs** y cuya finalidad es la obtención de suelo para Vivienda Protegida (VPO) para integrarla en el Parque Público de Vivienda en Arrendamiento, asciende a:

**2.726,12 Uas** (5% de AB), equivalente a:

(2.726,12 uas / 0,531889557 uas/m$^2$t) **5.125,35 m$^2$t. de VPO**, equivalentes a **51 VPO** públicas a integrar en el **Parque Público de Viviendas en Alquiler**.

**c).** El **Aprovechamiento Adicional (AA)** obtenido **en tres de las 4 UEs**, cuya finalidad es la de financiar la **obtención de suelo para Dotaciones Aisladas** en localización exterior a las UEs, reurbanización de Infraestructuras preexistentes o financiación de operaciones de Rehabilitación o Regeneración Urbana, asciende a:

**3.491,04 Uas.**

**d).** El **Aprovechamiento correspondiente al Uso Hotelero en ENP** a incorporar al resto de recursos públicos para **financiar las Actuaciones Dotacionales Aisladas** localizadas en el interior del Barrio, asciende a:

**15.600,00 Uas.**

**e).** El **Aprovechamiento Subjetivo (AS)** obtenido de las 4UEs atribuible a los titulares del suelo de las UEs, asciende a:

**48.305,21 Uas** (88,60 % de AB)**.**

**2.-** El **Valor Económico de los Aprovechamientos que corresponden a la Administración** (con carácter patrimonial o fiduciario) como son los aprovechamientos **Público, Adicional y el Hotelero en ENP** anteriores, sobre la base del valor medio de la Unidad de Aprovechamiento urbanizado, 629,83 €/m$^2$t, de la unidad de aprovechamiento deducida del Estudio de Mercado, ascienden a las siguientes cantidades:

a). **Valor** estimado del **Aprovechamiento Público, AP:**

2.726,12 uas x 629,83 €/ua = **1.716.991,06 €.**

b). **Valor** estimado del **Aprovechamiento Adicional, AA:**

3.491,04 uas x 629,83 €/ua = **2.198.761,02 €.**

c). **Valor** estimado del **Aprovechamiento correspondiente al Uso Hotelero en ENP:**

15.600 uas x 629,83 €/ua = **9.825.348,00 €.**

**El Valor Total de los Aprovechamientos públicos** mencionados, asciende a:

1.716.991,06 € + 2.198.761,02 € + 9.825.348,00 € **= 13.741.100,08 €.**

**3.-** Finalmente, en el **momento de desarrollo urbanístico** 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.10.- Magnitudes Globales del PEC.**

**Las Magnitudes Globales de las determinaciones del PEC Definitivo, ascienden a:**

- **Superficie (definitiva) del ámbito del PEC (ST)** ……**1.432.363,54 m²s.**
- **Edificabilidad Total ámbito PEC (EB)** ……**1.655.462,81 m²t.**
  - Edificabilidad Bruta Preexistente (Catastro 2017)……1.388.944,00 m²t.
  - Edificabilidad Bruta Pto. Asumido (PIN PISCINAS)……...27.385,33 m²t.
  - Nueva Edificabilidad Bruta en el PEC ……..……..84.763,95 m²t.
- **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)** ……..……**1,156 m²t/m²s.**
- Edificabilidad Residencial ……..……1.059.231,70 m²tR.
  - Edificabilidad Resid. Preex. (Catastro 2017)……..989.508,00 m²tR.
  - Edificabilidad Resid. Pto. Asumido (PIN PISCINAS)……27.385,33 m²tR.
  - Nueva Edificabilidad Resid. en el PEC……..……..……..42.338,37 m²tR.
    - Edificabilidad VPO……25.403,02 m²tR.
    - Edificabilidad VRL……..……16.935,35 m²tR.
- **Índice de Edificabilidad Residencial (IER)** ……**0,7395 m²tR / m²s.**

- **Nº (aprox.) Total de Viviendas en Ámbito PEC**…….**12.307 Viviendas.**
  - Nº de Viviendas Preexistentes (Catastro 2017)……..11.609 Viviendas.
  - Nº de Viviendas Planeamiento Asumido (PIN PISCINAS)…….274 Viviendas.
  - **Nº de Viviendas nuevas en el PEC**…….……..…..**424 Viviendas.**
    - Nº Viviendas de Renta Libre (VRL)……..169 Viviendas.
    - Nuevas Viviendas Protegidas (VPO).....255 Viviendas.
  - **Nº Viviendas nuevas Dotacionales (QR)**……**297 Viviendas** en la opción de ejecución de Complejo Inmobiliario.
  - Nº Viviendas nuevas Dotacionales (QR)……..…**448 Viviendas** en la opción de no ejecución de Complejo Inmobiliario.
- Densidad Residencial Media (sin QR) ……..85,92 vivs/Ha.
- **Nº (aprox.) de Habitantes (sin QR)**…….....**28.306,10 habs.**
- **Superficie Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas**…**254.360,68 m²s*.**
- **Superficie Equipamientos Públicos**…….....**95.390,64 m²s.**
- **Total Suelo Dotacional Público (24,47 % s/ ST)……349.751,32 m²s.**
- **Ratio Dotacional Pública** ……..……**21,13 m²sDot/100 m²t.**
- Viario Público (Sin computar el Viario Interno de las 4 UEs ni de la UE-PIN): (32,72 % s/ ST) ……..465.772,00 m²s.
- **Viarios de Coexistencia** (11,43% s/ viario público) .....**53.232,00 m²s.**

*(Incluido los 53.232 m²s de Viarios de prioridad peatonal).

Hasta aquí el Documento de Normas Urbanísticas correspondiente al Documento Definitivo de PEC al que acompaña para proceder a su tramitación administrativa preceptiva y culminar en su Aprobación Definitiva.

**Valencia, octubre 2022**

Por el Equipo Redactor.

Gerardo Roger Fernández Fernández.

Luis Casado Martín.