**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia**
**Area de Urbanismo**
**Servicio de Planeamiento**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre publicación de las normas urbanísticas del Plan de Reforma Interior del Perellonet en el ámbito del antiguo estudio de detalle P. P. 31, Area Sirera-Delfines, ficha PS3-9.*

ANUNCIO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local 7/85, de 2 de abril, y artículo 59 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, se publican las presentes ordenanzas, que fueron aprobadas definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento pleno en 14 de marzo de 1997.

**Indice.**

1. Título preliminar.
2. Título primero: Del régimen del suelo.
3. Título segundo: Del desarrollo del plan especial.
4. Título tercero: De la ejecución del planeamiento.
5. Título cuarto: De las condiciones generales de la edificación.
6. Título quinto: De las condiciones particulares de los usos y de la edificación en los distintos ámbitos de ordenanza EDA.
7. Título sexto: Del concepto y clasificación de los usos.
8. Disposiciones adicionales.
9. Disposición transitoria.

**Título preliminar.**
**Capitulo único.**

**Art. 0.1. Terminología y conceptos básicos.**
Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes ordenanzas, corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.
La expresión "Ley del Suelo" que contienen las presentes ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre al texto de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y al texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por real decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio («Boletín Oficial del Estado» de 30 de junio de 1992, en sus aspectos no derogados por la Ley 6/1994, de la Generalidad Valenciana).

**Artículo 0.2. El Plan de Reforma Interior de la subárea del ámbito de la ficha Área PS-3/9 Perellonet, como ámbito de planeamiento de desarrollo del Plan General de Valencia.**
El presente Plan de Reforma Interior se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2.1, 2.2, 2.6, 2.7, 2.8 y 6.8 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia, y en base a lo dispuesto en los artículos 12D y 23 de la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU); Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, y a los artículos del texto refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; real decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en los aspectos no derogados por la LRAU.

**Art. 0.3. Objeto del Plan de Reforma Interior.**
La finalidad del presente Plan Especial es proceder a la ordenación de la Subárea -delimitada en planos de Información y Ordenación- del Arca de planeamiento de desarrollo cuyos objetivos se recogen en la ficha de características PS3-9 que forma parte del anexo I (Fichas de Características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

**Art. 0.4. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.**
Las presentes Ordenanzas son de aplicación en el área definida en el plano como ámbito de actuación del Plan de Reforma Interior. (Ficha PS-3/9 de las NN. UU.)
En todo lo no previsto expresamente en ellas será de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia y demás normativa de incidencia en la materia. El título quinto será de aplicación exclusivamente en los aspectos no expresamente contemplados en las presentes Ordenanzas.

**Art. 0.5. De la documentación del Plan de Reforma Interior. Son documentos integrantes del presente Plan Especial:**

a. Memoria informativa.
b. Planos de información.
c. Memoria justificativa.
d. Ordenanzas reguladoras de los usos del suelo- y de la edificación.
e. Planos de ordenación.
f. Unidades de ejecución: Actuaciones aisladas y actuaciones integradas.

**Título primero: Del régimen del suelo.**
**Capítulo primero: El Plan de Reforma Interior como ámbito de planeamiento de desarrollo del plan general de valencia.**

**Art. 1.1. Zonas y subzonas de calificación urbanística señaladas por el Plan General.**

1. El Plan General de Valencia establece una serie de zonas de calificación urbanística en el suelo urbano, de entre ellas EDA (edificación abierta) y UFA (vivienda unifamiliar). Esta última a su vez se subdivide en tres subzonas:

a) UFA-1. Vivienda unifamiliar agrupada.
b) UFA-2. Vivienda unifamiliar en hilera.
c) UFA-3. Vivienda unifamiliar aislada.

2. Para el ámbito definido en la ficha PS3-9 el Plan General prevé la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, ahora Plan de Reforma Interior con la LRAU, cuyos límites podrán reajustarse acompañándose justificación en la correspondiente Memoria del documento que las desarrolla.

3. El presente Plan de Reforma Interior constituye un subámbito del original previsto por el PGOU. (articulo 3.14 de las NN. UU. y acuerdo de Comisión Informativa de Urbanismo de 7 de noviembre de 1994).

**Capítulo segundo: Calificación urbanística.**

**Art. 1.2. Calificación urbanística en el ámbito de Reforma Interior del Área PS-3/9.**
En el ámbito del presente Plan de Reforma Interior que constituye una subárea del Área del Plan previsto por el PGOU PS-3/9 Perellonet y al objeto de pormenorizar los distintos regímenes de usos,. las condiciones de parcela, volumen y forma, funcionales y estéticas de la edificación, el Plan de Reforma Interior establece las siguientes áreas de calificación urbanísticas:

a) Área de ordenanza EDA (edificación abierta), que corresponde a las parcelas Á y B.
b) Área de ordenanza UFA-2 (vivienda unifamiliar en hilera), corresponde a las parcelas C, D, y E.
c) Área comercial. Uso TER-2B con destino a locales comerciales (Tco. 1) en edificio exclusivo (corresponde a la parcela D,).
d) Los sistemas locales dotacionales constituyen en sí mismos, subáreas de calificación urbanística de pormenorización de usos dotacionales. Estos están diferenciados dentro del Plan Especial de la manera siguiente:
$d_1$) RV. Red viaria local.
$d_2$) EL. Espacios libres públicos.
$d_3$) SP. Servicios públicos.

**Título segundo: Del desarrollo del Plan Especial.**

**Art. 2.1. Desarrollo mediante estudios de detalle**
1. Las parcelas con zonificación EDA (parcelas A y B) se desarrollarán mediante estudios de detalle cuso ámbito será el de una manzana completa. La distancia de la edificación a los lindes de la parcela edificable será como mínimo de cinco metros. El número máximo de plantas será cuatro.
En el ámbito de la manzana A se considerará como de cesión obligatoria la porción de la parcela definida como vial que linde con la carretera Nazaret-Oliva.
2. Los estudios de detalle se ajustarán a las determinaciones específicas de la vigente legislación urbanística y en particular a lo dispuesto en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

No podrán superarse las cuatro plantas.
Respecto a los cuerpos salientes que se prevean, computará a los efectos del cálculo de edificabilidad máxima asignada por este plan. El cálculo de la edificabilidad resultante, se realizará según los criterios que se establecen en el articulo 5.22 de las NN. UU. del PGOU.
Se podrán redactar estudios de detalle para las parcelas con zonificación UFA ajustándose a las determinaciones específicas de la vigente Legislación Urbanística y en particular a lo dispuesto en el artículo 2.15 de las NN. UU. del PGOU. No podrán superarse las dos plantas.

3. La reserva de aparcamiento público se establece junto a la carretera Nazaret-Oliva y será de cesión obligatoria para las parcelas A y B cuando se lleve a efecto el desarrollo de la edificación ajustada al plan; salvo que antes, se iniciara expediente de expropiación en cumplimiento del propio plan y en ejecución de un proyecto global de urbanización se procediera a su desarrollo. Título tercero: De la ejecución del planeamiento. Art. 3.1. De la ejecución del planeamiento.
En general, se estará a lo dispuesto en los capítulos primero y cuarto del título tercero de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia, así como a lo dispuesto en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y en los aspectos no derogados de la legislación estatal con incidencia en la materia.
El ámbito de actuación del Plan de Reforma Interior tiene un aprovechamiento de 0,48 $m^2t/m^2s$ que se reduce a 0,40 $m^2t/m^2s$ (deducidos ambos de dividir la edificabilidad existente y la prevista por la superficie del área de actuación).

**Art. 3.2. De la delimitación de unidades de ejecución.**
Para la obtención de viales se delimita una unidad de ejecución (D) en aplicación de los artículos 7.2, 29 y 33 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana (Ley 6/1994 de 15 de noviembre), así como los correspondientes artículos no derogados del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 2 de junio - texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana- y sus reglamentos. Planos 1 a 4 de ordenación - unidades de ejecución-. Respecto al espacio libre público, se obtendrá a través de cualquiera de las formas previstas en la vigente legislación.
En el supuesto de que se desarrolle un programa, concretará si su gestión es directa o indirecta (artículo 29.6 de la ley 6/1994). Título cuarto: De las condiciones generales de la edificación.

**Art. 4.1. De las condiciones generales de la edificación.**
Se estará a lo dispuesto en el titulo quinto: Ordenanzas generales de la edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia. Para su correcta aplicación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Las referencias al plano C (estructura urbana) del PGOU deberán entenderse aquí como el plano de Régimen Urbanístico del Plan de Reforma Interior de la ficha de la subárea (Sub.1) PS-3/9 Perellonet.
b) Algunas de las determinaciones del titulo quinto de las Normas Urbanísticas del PGOU quedarán precisadas o pormenorizadas en las condiciones particulares del presente Plan de Reforma Interior. En todo caso para la edificación de nueva planta se estará a lo que disponga la normativa de rango autonómico y estatal (Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana HD/91, y Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 de Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios o las que las sustituyan) y demás normativa de incidencia sobre la materia.

**Título quinto: De las condiciones particulares de los usos y de la edificación en los distintos ámbitos de ordenanza EDA.**

**Sección primera: Ámbito y usos en el área de ordenanza EDA.**

El área de ordenanza EDA es de aplicación en las parcelas expresamente grafiadas con este título en el plano de calificación del suelo, ámbitos de ordenanza EDA (parcelas A y B).
Es de aplicación el capítulo cuarto: Zona de edificación abierta, de las Normas Urbanísticas del PGOU quedando limitado el número de plantas a un máximo de cuatro.
En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la zona de edificación abierta.

En cualquier caso los cuerpos salientes que se prevean, computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad máxima asignada por este plan. El cálculo de la edificabilidad resultante se realizará según los criterios que se establecen en el artículo 5.22 de las NN. UU. del PGOU.

Los aprovechamientos de cada una de las parcelas se señalan en el plano 1.1 de ordenación -estructura urbana- y son concretamente:

Parcela A
- Edificabilidad: 1 $m^2$ techo/ $m^2$ suelo
- Techo edificable: 9.017 $m^2$ techo
- Número máximo de plantas: cuatro
- El resto de las determinaciones según las NN. UU., sup. cesión de aceras y aparcamientos: 814 $m^2$s.

Parcela B
- Edificabilidad: 0,8 $m^2t/m^2s$
- Techo edificable: 2.720 $m^2$ techo
- Número máximo de plantas: cuatro
- Resto determinaciones según NN. UU.

**Capítulo segundo: Área de ordenación UFA-2 y comercial.**

El área de ordenanza UFA-2 es de aplicación en las manzanas expresamente grafiadas con este título en el plano de calificación del suelo. Parcelas C, D y E.
Los aprovechamientos de cada una de las parcelas se señalan en el plano de Régimen Urbanístico. En las parcelas consolidadas se mantiene la edificabilidad existente. Estos aprovechamientos son en concreto:

Parcela C
- Edificabilidad: Se mantiene la edificabilidad actual consolidada.
Nota: En las parcelas A, B y C, las alineaciones quedan afectadas por la servidumbre de protección derivada de la delimitación del dominio público marítimo-terrestre.

Parcela D
Residencial: D,
- Ocupación máxima de parcela, 40% ..... 1.015 $m^2$ suelo
- Edificabilidad máxima ..... 2.030 $m^2$ techo
- Número máximo de plantas.....2 plantas Comercial: D,
- Ocupación máxima de parcela, 50%.....318 $m^2$ suelo
- Edificabilidad máxima ..... 899 $m^2$ techo
- Número máximo de plantas..... 4 plantas

El resto de determinaciones aplicables tanto para residencial como para el comercial se contempla en las NN. UU.
El edificio comercial deberá retirarse un mínimo de cinco metros respecto de la alineación interior de la parcela edificable en el tramo de las edificaciones ya consolidadas.

Parcela E
- Se mantiene la edificabilidad actual consolidada.
- Suelo cesión aparcamiento y aceras: 814 $m^2$/s. (Se ubicará junto a la avenida de las Gaviotas).

Es de aplicación el capítulo quinto: Zona de vivienda unifamiliar, de las Normas Urbanísticas, y en concreto la sección cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA-2 vivienda unifamiliar en hilera excepto en lo referente a la pendiente de cubierta. De realizarse cubierta inclinada, la pendiente de los faldones de la misma no superará el 30%. Los materiales utilizados serán acordes con el entorno.

**Capitulo tercero: Los sistemas locales dotacionales.**
**Sección primera: Los sistemas locales de red viaria local.**

**Artículo 5.9. Usos.**
El uso global o dominante asignado es el de red varia de carácter local (RV):
«La red viaria local se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización, viniendo obliga-

dos al mantenimiento de la planta viaria grafiada en la leyenda y planta del plano de "red viaria"».
En el supuesto de que se produjera la aprobación de un Plan Integral de Urbanización por sí mismo o como consecuencia de un P. R. 1. (o planeamiento de rango superior) para la globalidad del área del Perellonet, las determinaciones que se contemplan en este P. R. 1. (PS3-9), se ajustarán a las que se establezcan en dicho documento relativas a la planta viaria.

**Sección segunda: Los sistemas locales dotacionales de espacios libres.**

**Art. 5.10. Usos.**
El uso global o dominante asignado es el dotacional de espacios libres (DEL) tal y como se define en el artículo 7.8.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
«Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales».

**Art. 5.11. Espacios libres de uso público.**
El plan grafía en el plano de Régimen Urbanístico aquellas áreas que deben destinarse a espacios libres de uso público (EL). Art. 5.12. Espacios libres de destino privado. Se grafían en el plano de régimen urbanístico aquellos espacios libres vinculados a la edificación que quedan afectados por la línea de dominio público marítimo-terrestre y que pueden ser destinados a espacio libre de uso privado; no obstante, se estará a lo dispuesto a lo que se establece en la Ley de Costas y a los artículos 48.1 y 49 del R. D. 1.112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

**Art. 5.13. Condiciones y criterios para las obras de urbanización del viario.**

1. La urbanización del ámbito se realizará a través de un «proyecto básico de urbanización unitario». Este proyecto, si bien tendrá carácter unitario, podrá plantear su ejecución en fases. El proyecto de urbanización integral responderá en sus aspectos básicos a la planta reflejada en los planos de ordenación, red viaria del plan. La disposición del arbolado y del mobiliario no dificultarán el posible acceso de vehículos de emergencia. El arbolado será de especies autóctonas.
2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.
3. Para la colocación por las empresas concesionarios de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas y demás mobiliario urbano, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana, siendo previa su aprobación preceptiva municipal mediante la oportuna licencia de obras exigida a las compañías.
4. Una plaza de aparcamiento público por cada 20 estará señalizada y exclusivamente reservada para minusválidos, y tendrá dimensiones de 3,30×4 m. Se señalizarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.
5. Las paradas de autobuses llevarán, en su caso, marquesinas o cubiertas de diseño adecuado con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia con bancos de espera.
6. Se procurará en lo posible concretar todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.
7. Será obligatorio en los proyectos de urbanización y en la ejecución de los mismos la colocación de una red de riego.

**Art. 5.14. Condiciones y criterios para la obra de intervención en el espacio libre público (EL).**

Las obras que se realicen para acondicionar el espacio libre público (EL) deberán ajustarse a las características propias del Parque Natural de la Albufera y zona dunar de la playa; tanto en lo referente a soluciones formales como de los materiales utilizados y a la vegetación; debiendo no obstante seguirse las directrices que se concretan por el órgano rector del Parque Natural de la Albufera u órgano que lo sustituya.

**Art. 5.15. Reserva de aparcamiento.**

1. La reserva de aparcamientos cumplirá lo establecido con carácter general en el capítulo quinto del titulo quinto de las Normas Urbanísticas y la vigente legislación del suelo.
2. Las plazas de reserva mínima de aparcamiento exigida por las Normas Urbanísticas para las viviendas UFA-2, se ubicarán en la propia parcela de cada una de las viviendas o bien en aparcamiento común a todas ellas, bien en sótano o a cota inferior dentro del perímetro delimitado por las alineaciones exteriores de parcelas edificables.
3. La reserva mínima exigida para las viviendas EDA se ubicarán en la propia edificación a cota cero o inferior, o bien en aparcamiento común a todas ellas en sótano a cota cero o inferior dentro del perímetro delimitado por las alineaciones exteriores de parcelas edificables.
4. En ningún caso, podrá suponer un aumento de aprovechamiento sobre el señalado en planos.
5. La reserva de aparcamiento público establecida en planos de ordenación -planta viaria- junto a la carretera Nazaret-Oliva, se resolverá en unidad de proyecto que podrá ejecutarse por fases.
Sólo podrá ser modificado si se redacta un proyecto global para todo el tramo del Perellonet en el limite con la carretera Nazaret-Oliva.

**Art. 5.16. Medidas de protección del medio urbano.**

1. De conformidad con el artículo 13 de la Ley 10/1966, de 10 de marzo. sobre Expropiación Forzosa y Sanciones en Materia de instalaciones Eléctricas y artículos 25 y 29 de su reglamento por decreto 2.619/1966, de 20 de octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de media o baja tensión, mediante convenio entre las compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras precisas de alcantarillado, agua, pavimentación o similares, que haya de emprender el Ayuntamiento con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas, por cuenta de las compañías respectivas, con avisos previos recíprocos para su oportuna programación.
2. Toda obra nueva, de reforma o de rehabilitación preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., del subsuelo en su momento oportuno, según el número anterior.
3. Las compañías de electricidad, telefónica, etc., para el tendido de sus redes estarán a lo previsto en las Normas Urbanísticas del PGOU y en concreto no podrán instalar en ningún momento postes o palomillas para sus servicios, debiendo modificar o retirar de inmediato los ya enclavados, a instancia del ayuntamiento.

**Titulo sexto: Del concepto y clasificación de los usos.**

**Art. 6.1. Del concepto y clasificación de los usos.**
Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

**Disposiciones adicionales.**

**Primera.**
Afección de la línea de dominio público (LDP) marítimo-terrestre. Con relación a la ley 22/1988, de 28 de julio -Costas-, se delimita en la redacción del Plan de Reforma Interior de la subárea 1 de la ficha PS3-9 la zona de afección de la línea de dominio público marítimo-terrestre prevista en el nuevo deslinde efectuado por la Dirección General de Costas, Demarcación de Costas de Valencia, recogido en el expediente 392/94 (planeamiento). El deslinde está recurrido por el Ayuntamiento de Valencia en base a las afecciones sobre edificaciones consolidadas y amparadas por licencia municipal.

El Plan de Reforma Interior de la subárea 1 de la ficha PS3-9 sólo define alineaciones exteriores de parcela, sin concretar las de la edificación, señalando la edificabilidad prevista en cada una de las parcelas y manteniendo como espacio libre privado el de parcela que pudiera quedar afectado. Por lo tanto, se estará a lo dispuesto en la delimitación definitiva que resulte de la L. D. P. y a las afecciones a que de ella se deriven.
En la redacción del proyecto de edificación, dado que este Plan de Reforma Interior regula un aprovechamiento urbanístico por

parcela, éste se concretará en el área de la parcela que no resulte afectada por la delimitación de la L. D. P.; manteniendo el resto de la misma como espacio libre privado en el que únicamente podrán instalarse zonas deportivas descubiertas y jardín.
En cualquier caso, el espacio libre señalado en los planes se considera vinculante susceptible de ampliación pero no de reducción. Los usos permitidos en la zona afectada por la servidumbre de protección requieren la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma; según establecen los artículos 48.1 y 49 del R. D. 1.112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

**Segunda.**
Régimen transitorio para las edificaciones fuera de ordenación: Las edificaciones existentes en las parcelas A, B y C, se entienden como edificaciones fuera de ordenación sustantivo. El régimen transitorio para la realización de obras y actividades exigido por el artículo 58.6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana) es el que se establece con carácter general por las normas urbanísticas para éste fuera de ordenación (D. T. novena). No serán admisibles obras de consolidación, modernización o incremento de su posible valor de expropiación.

**Tercera.**
En ningún caso, las obras que se ejecutaran en el ámbito de este Plan de Reforma Interior afectarán a zonas del suelo urbanizable sujetos a algunos de los grados de protección previstos en el Plan Especial del Parque Natural de L'Albufera, en concreto lo referente al cordón dunar.
(Informe del Consejo Directivo del Parque Natural de L'Albufera.)

**Disposiciones transitorias.**

**Primera.**
Si en la parcela A se produjera la sustitución simultánea de la edificación, se reedificará en proporción a las unidades actualmente existentes; de modo que sólo se podrá optar a la edificabilidad global de la parcela en la proporción correspondiente aunque ajustándose al estudio de detalle que se apruebe.

**Segunda.**
El presente documento supone la 1ª fase que desarrolla la ordenación urbana del área del planeamiento previsto en la ficha PS3-9 (Sirena/Delfines).

Valencia, noviembre mil novecientos noventa y seis.-El arquitecto municipal, firma ilegible.
Valencia, a veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y siete-El secretario general, P. D., firma ilegible.

10893