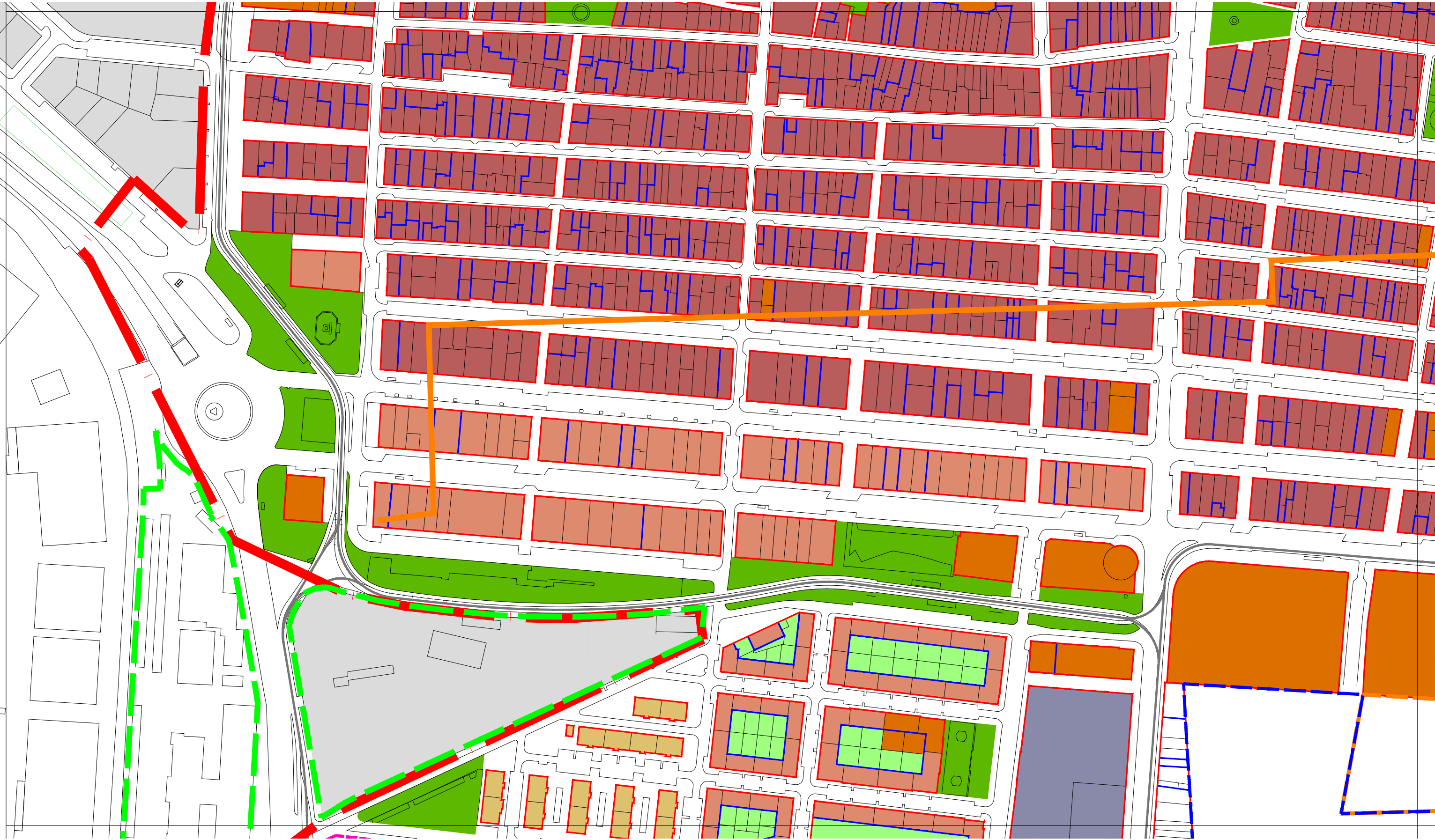
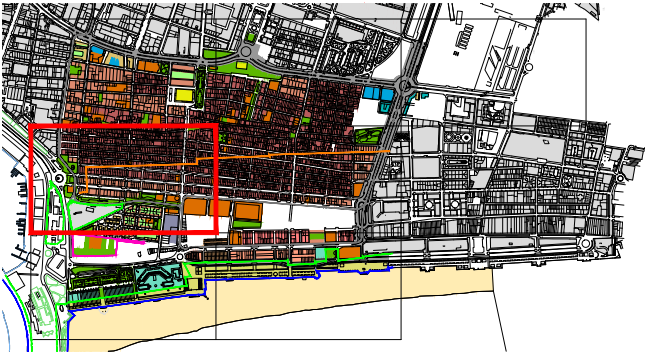




PLA ESPECIAL DEL CABANYAL - CANYAMELAR
CORRECCI3N DE ERRORES

- LEYENDA
- | | |
|--|---|
| ARP-1 | L3NEA DE DOMINIO P3BLICO MAR3TIMO TERRESTRE |
| ARP-2 | L3NEA DE DOMINIO P3BLICO MAR3TIMO TERRESTRE PROBABLE (EN TRAMITACI3N) |
| ARU | RIBERA DE MAR |
| CHP | ZONA DE INFLUENCIA (500 m. a partir ribera de mar) |
| ENS | |
| TER | |
| TER-RCM | |
| EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO DE LA RED PRIMARIA (PQI) | |
| EQUIPAMIENTO DOTACIONAL M3LTIPLE DE LA RED SECUNDARIA (SQM) | |
| EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL DE LA RED SECUNDARIA (SQE) | |
| EDA | |
| RES SECUNDARIA DE ZONAS VERDES (VA y VI) | |
| ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EL-P) | |
| RED ESTRUCTURAL DE ZONAS VERDES (PASEO MAR3TIMO). LOS USOS ESTAR3N SUJETOS A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE COSTAS. | |
| RED PRIMARIA DE LA RED VIARIA (PCV) | |





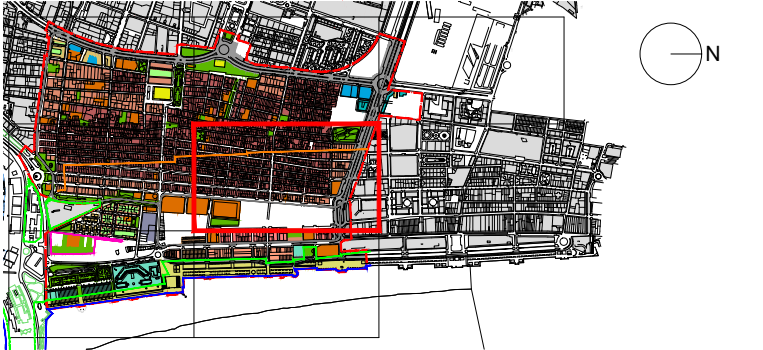
PLA ESPECIAL DEL CABANYAL - CANYAMELAR
CORRECCIÓN DE ERRORES

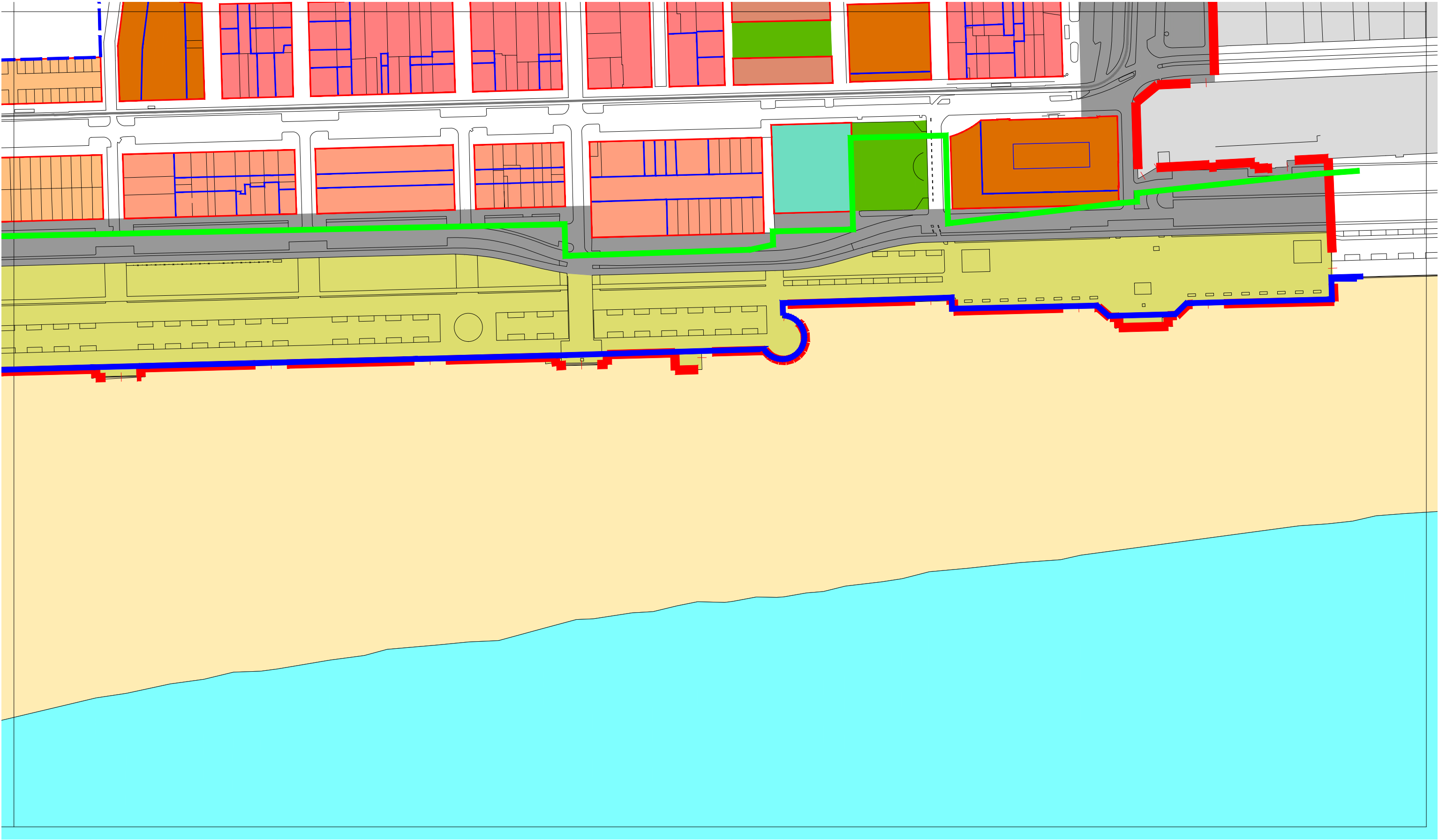
PLANOS DE ORDENACIÓN

0.08c4 | ZONIFICACIÓN | septiembre-2025

1/2.000

- LEYENDA
- ARP-1
 - ARP-2
 - ARU
 - CHP
 - ENS
 - TER
 - TER-RCM
 - EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO DE LA RED PRIMARIA (PQI)
 - EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MÚLTIPLE DE LA RED SECUNDARIA (SQM)
 - EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL DE LA RED SECUNDARIA (SQE)
 - EDA
 - RES SECUNDARIA DE ZONAS VERDES (VA y VJ)
 - ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EL-P)
 - RED ESTRUCTURAL DE ZONAS VERDES (PASEO MARÍTIMO). LOS USOS ESTARÁN SUJETOS A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE COSTAS
 - RED PRIMARIA DE LA RED VIARIA (PCV)
 - LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
 - LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE (EN TRAMITACIÓN)
 - RIBERA DE MAR
 - ZONA DE INFLUENCIA (500 m. a partir ribera de mar)





PLA ESPECIAL DEL CABANYAL - CANYAMELAR
CORRECCIÓN DE ERRORES

PLANOS DE ORDENACIÓN

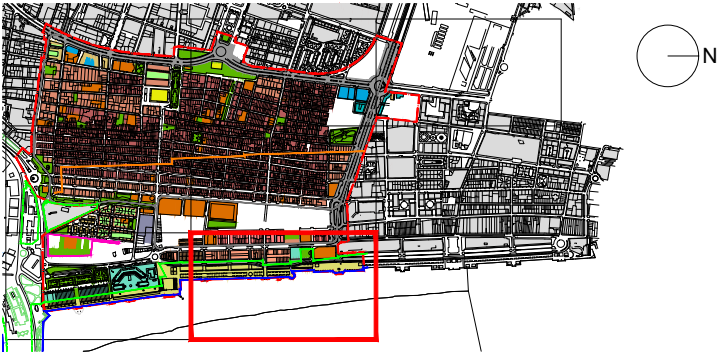
0.08c6

ZONIFICACIÓN

septiembre-2025

1/2.000

LEYENDA	
ARP-1	LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
ARP-2	LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE (EN TRAMITACIÓN)
ARU	RIBERA DE MAR
CHP	ZONA DE INFLUENCIA (500 m. a partir ribera de mar)
ENS	
TER	
TER-RCM	
EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO DE LA RED PRIMARIA (PQI)	
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MÚLTIPLE DE LA RED SECUNDARIA (SQM)	
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL DE LA RED SECUNDARIA (SQE)	
EDA	
RES SECUNDARIA DE ZONAS VERDES (VA y VJ)	
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EL-P)	
RED ESTRUCTURAL DE ZONAS VERDES (PASEO MARÍTIMO). LOS USOS ESTARÁN SUJETOS A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE COSTA	
RED PRIMARIA DE LA RED VIARIA (PCV)	



IV. NORMAS URBANÍSTICAS CORREGIDAS



De acuerdo con lo expuesto en apartados anteriores de este documento, a los errores identificados en las Normas Urbanísticas se les asigna número de orden del 39 al 46 y se localizan en las páginas de las normas urbanísticas que indica la tabla:

Pag. 22 NNUU. ART. I.11, APARTADO 4G	21
Pag. 37 NNUU. ART. I.19, APARTADO 4H	
Pag. 47 NNUU. ART. I.24, APARTADO 4H	
Pag. 57 NNUU. ART. I.29.1	22
Pag. 65 NNUU. ART. I.44.	23
Pag. 118 y 119 NNUU. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UE3	24

Así mismo se incluye la ficha del PAA2 (pag.146 de las NNUU) con la nueva imagen extraída del plano O.03.7 (corrección número 11)

las páginas corregidas se incluyen a continuación:

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

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

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

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.

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

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

e) Rcm. - Uso Residencial comunitario.

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

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.

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

b) Manzana M12:

Queda regulada de acuerdo con su destino dotacional (Eq-R39) y según lo establecido en la ficha de protección CS-2 “Dirección General de la Guardia Civil C/ Eugenia Viñes, 233”

c) Manzana M13:

c1) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados. c2) La longitud mínima de fachada será de 6 metros.

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): $H_c = 4,30 + 3,30 N_p$

Subáreas ARP-2: $H_c = 4.30 + 3 N_p$

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

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

2. Parámetros Básicos correspondientes al Uso de Equipamientos:

a) Equipamiento QM.

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

b) Equipamiento QR.

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

c) Viviendas VPO.

- Superficie de Parcelas adscritas al Ámbito Discontinuo de la UE 2 696,91 m²s + 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. (Tvt)

Artículo I.43.- Vivienda turística. (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.44.- Zonas de ordenación en las que se permite el Uso vivienda turística. (Tvt).

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 ("REMUNTA").**FICHA DE PLANEAMIENTO.****PARAMETROS JURIDICO-URBANÍSTICOS BÁSICOS.**

SUPERFICIE BRUTA UE (SB) 15.124,69 m²s

SUPERFICIE DOTACIONAL PREEXISTENTE AFECTADA A SU DESTINO (SD-P)

- VJ	m²s	(SD-P) = 867,51 m²s
- CV	867,51 m²s	
- EQ =	m²s	

SUPERFICIE INTERIOR UE (SI) : (SB) - (CV-P) 14.257,18 m²s

EDIFICABILIDADES ATRIBUIDAS.

EDIFICABILIDAD BRUTA UE (EB). (2.1-II-ANEXO IV LOTUP). 13.663,49 m²t

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (UE) (IEB = EB/SB). (2.2-II-ANEXO IV-TRLOTUP/21). 0,9584 m²t/m²s

EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET). (Ver Art. II.3. UE-4) 13.663,49 m²t

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)

- APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP): 5%AB (ART. 82.1-b) TRLOTUP/21 628,83 Uas

- APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA) UE : [AB-(AP+AS)](ART. 76.8 TRLOTUP/21) 0,00 Uas

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UE (AS)

AS = (95% AO) 12.576,67 Uas (95% AO).

RESERVAS SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.

- (S-DOT.)	7.932,24 m²s (58,05 m²s DOT/100 m²tET)
- VJ (JARDINES)	m²s
- EDU	7.932,24 m²s

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS.

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN "DOBLE CRUJÍA" (14 m. en AVENIDA NARANJOS y 16m. en JARDÍN REMONTA COMO ANCHO de EDIFICACIÓN).
- Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 6 PLANTAS más ÁTICO (PB +V+A).
- ALINEACIONES: SEGÚN ORDENACIÓN GRAFIADA.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICAS.

- EL USO GLOBAL DE ESTA ACTUACIÓN ES DE USO TERCARIO 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 EDU
- 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.
- LA NUEVA ORDENACIÓN NO PODRÁ ALTERAR EN ± 10% LAS SUPERFICIES DE SUELO DESTINADAS AL DOMINIO PÚBLICO EN LAS PRESENTES FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.
- 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) SEDISPONDRÁ:

• PB + IV + 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/m ²
– VPO	_____	CP = 0,53188956 Uas/m ²
– TER	_____	CP = 0,76704825 Uas/m ²
– TER EXENTO	_____	CP = 0,920458 Uas/m ²
– TER-HOT	_____	CP = 1,30 Uas/m ²

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

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

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

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

– Aprovechamiento BRUTO (AB) =	12.576,67 Uas.
– Aprovechamiento OBJETIVO (AO = AT x SI) =	12.576,67 Uas.
– Aprovechamiento Tipo de la UE (AT) =	0,88 Uas/m ² s
• 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.

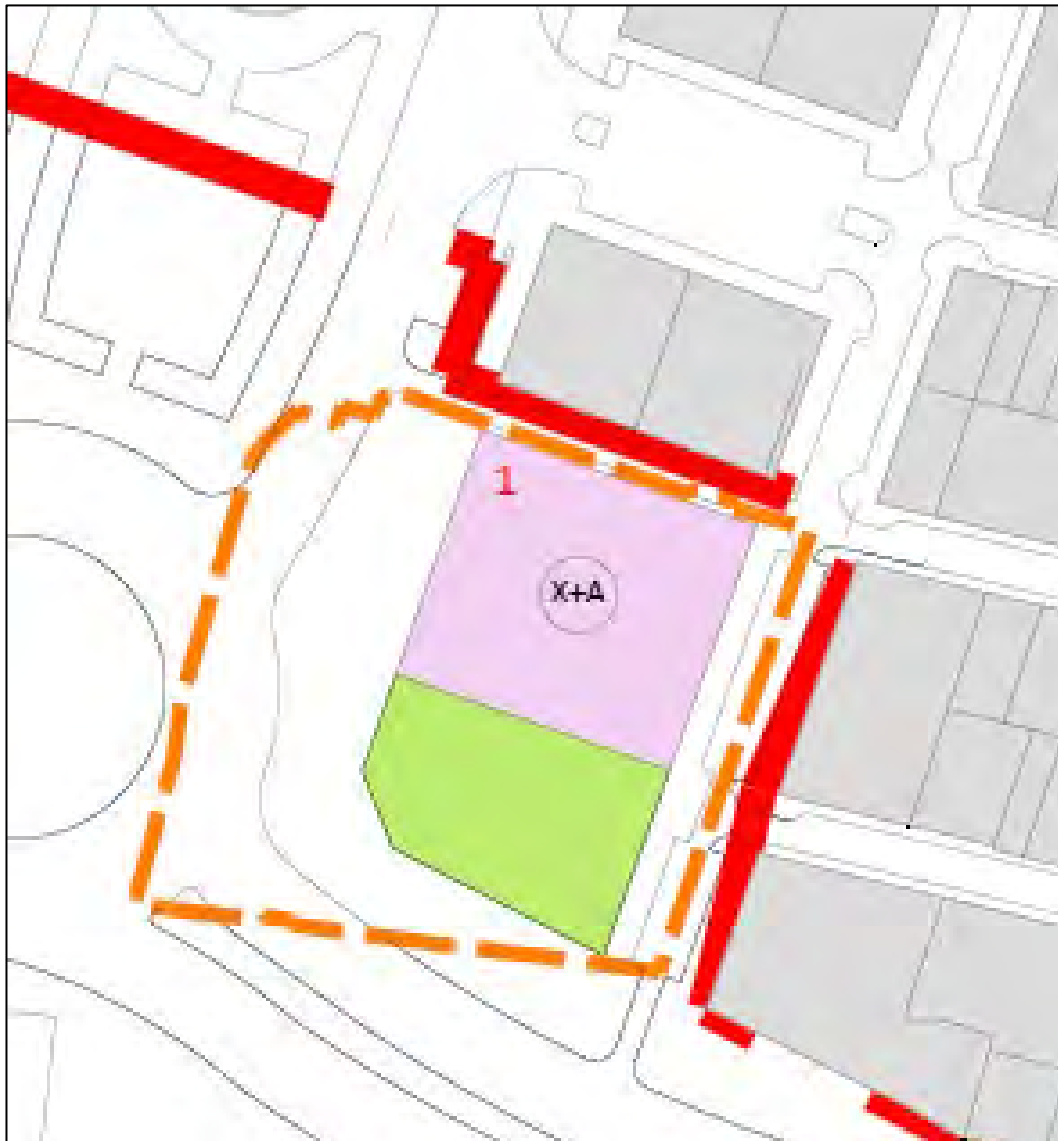
– LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LA UE SE LLEVARÁ A CABO POR LA INICIATIVA PÚBLICA MUNICIPAL, BIEN MEDIANTE GESTIÓN DIRECTA, BIEN MEDIANTE GESTIÓN INDIRECTA. ADJUDICADA A UN PARTICULAR EN RÉGIMEN CONCURSAL (URBANIZADOR).

– PREVIAMENTE A SU DESARROLLO SE REALIZARÁ LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA A LOS EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN, ACTUALIZADA, DE SU RENTABILIDAD ECONÓMICA, ASÍ COMO DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LAS ACTUACIONES AISLADAS INTEGRADAS EN LAS DE REGENERACIÓN URBANA CONTEMPLADAS EN EL PEC QUE SE ADSCRIBIRÁN A LA UE, CON LA FINALIDAD DE LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO ESTABLECIDO CON EL OBJETIVO DE SATISFACER EL EQUILIBRIO ESTABLECIDO EN EL ART. 79.3 TRLOTUP/21.

– 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.



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

