



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ
URBANA I HABITATGE

CORRECCION DE ERRORES DEL PLAN ESPECIAL

CABANYAL-CANYAMELAR

SEPTIEMBRE 2025



ÍNDICE

I. INTRODUCCION 3

1. ALCANCE 6

2. PROCEDIMIENTO 7

II. ERRORES CORREGIDOS..... 8

1. PLANO GUIA DE ERRORES GRÁFICOS 9

2. RELACIÓN DE CORRECCIONES Y DOCUMENTACIÓN OBJETO DE RECTIFICACIÓN 11

III. PLANOS CORREGIDOS..... 40

IV. NORMAS URBANÍSTICAS CORREGIDAS..... 63

I. INTRODUCCION



El Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar de València fue aprobado definitivamente aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 24 de mayo de 2023 (BOP 19/6/2023)

A lo largo de la vigencia del Plan, se han detectado errores materiales que justifican la Moción de la Concejalía Delegada de planificación y Gestión Urbana de fecha 16 de abril de 2024, por la que se propones el inicio de los trámites para contratar los servicios de asistencia técnica para elaborar un documento de corrección de errores del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno urbano (Expt. E-03001-2024-000153-00.)

El objetivo que se pretende es:

- Subsana las contradicciones existentes entre las fichas de protección del Catálogo y los planos, así como los errores existentes en los planos de ordenación.
- Revisar la concordancia y ajuste de la base cartográfica del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar con las operaciones patrimoniales, (cesiones, ventas por colindancia), que se han realizado hasta su aprobación.

Los errores objeto de subsanación son errores materiales, que se caracterizan por ser cuestiones fácticas cuya constatación no admite opinión, nuevos criterios o, aspectos de apreciación o valoración. Incluye los errores materiales, de aclaración o de subsanación de omisiones involuntarias, interpretándose de forma restrictiva, sin realizar interpretaciones o deducciones valorativas.

El presente documento da respuesta a los objetivos referidos inicialmente planteados, y subsana, además, otros errores detectados durante la elaboración del mismo. Los apartados siguientes identifican los errores subsanados en documentos y planos con eficacia normativa, los cuales se presentan clasificados de acuerdo con las siguientes categorías:

1. Errores existentes en los planos de ordenación, en relación con:
 - a) Asignación de zona/subzona de ordenación
 - b) Calificación o alineación
 - c) Asignación de parámetros urbanísticos
2. Errores por incoherencias entre las fichas de protección del Catálogo y los planos
3. Ajuste de la base cartográfica
4. Errores en las Normas Urbanísticas

La relación de errores subsanados es la siguiente:

ERRORES EN LA ASIGNACION DE ZONA / SUBZONA DE ORDENACION	ASIGNACIÓN “SUBZONA DE ORDENACION” EN MANZANA 406	1
	ASIGNACIÓN “ZONIFICACIÓN” EN MANZANAS 391 Y 392	2
	ASIGNACIÓN (PARCIAL) DE “ZONIFICACIÓN” EN MANZANA 291	3
	ASIGNACIÓN “ZONIFICACIÓN” CHP EN MANZANAS 389, 399 Y 400	4
	FALTA DE ASIGNACIÓN DE “SUBZONAS DE ORDENACIÓN” EN LOS ÁMBITOS DE GESTION INTEGRADA Y AISLADA	5
	LEYENDA DEL PLANO O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN”	6
	ASIGNACIÓN DE “SUBZONA DE ORDENACIÓN” EN MANZANA 408 (m-8)	7
ERRORES EN LA CALIFICACION	ASIGNACION CALIFICACION EN PARCELAS EN LUIS DESPUIG, 21 Y 25	8
	ASIGNACION CALIFICACION (PARCIAL) EN PARCELA EN VICENTE BRULL, 55	9
ERROR DE ALINEACION	ALINEACIÓN EN PLAZA SEMANA SANTA MARINERA, 10	10
ERRORES EN LA ASIGNACION DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS	ASIGNACION DE ALTURAS EN BLOQUE PAA2	11
	FALTA DE ASIGNACION DE ALTURAS EN SAN PEDRO, 67	12
	FALTA DE ASIGNACION DE ALTURAS EN PADRE LUIS NAVARRO, 169	13
	FALTA DE ASIGNACION DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN MANZANA RECAENYE A FRENTE NORTE AVENIDA DE LOS NARANJOS (AMBITO EXTERNO A LA UE4)	14
ERRORES EN EL CATÁLOGO (PLANOS-FICHAS)	PROTECCION EN ARQUITECTO ALFARO, 78	15
	PROTECCION EN CARRERÓ TRAM OYERES	16
	PROTECCION EN LUIS PEIXÓ, 18	17
	PROTECCION EN ROSARIO, 91	18
	PROTECCION EN PROGRESO, 15	19
AJUSTE BASE CARTOGRÁFICA	CARTOGRAFÍA EN VIDAL DE CANELLES, 25	20
ERRORES EN LAS NNUU	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

1. ALCANCE

El artículo 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas prevé, en su apartado 2, que “Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos”. El alcance de dicha rectificación ha sido perfilado por la jurisprudencia. Conceptualmente, la facultad de revisar los errores materiales, de hecho o aritméticos regulada en el artículo 109.2 no constituye una técnica de revisión de oficio de actos administrativos, puesto que no se elimina dicho acto por cuestiones de legalidad o de oportunidad, sino que supone simplemente la facultad de corregir los errores que se hayan producido en la exteriorización formal del acto. Facultad que puede ser ejercida por el órgano autor del acto sin límite temporal, de oficio o a instancia del sujeto legitimado, si bien con el límite fijado por el artículo 110.

Nuestros tribunales vienen entendiendo que la rectificación de errores es un procedimiento especial de revisión de oficio, y así la STS de 6 de abril de 1988 nos indica que: *“Previene la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su artículo 105.2 que las Administraciones Públicas podrán rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos. Viene con ello a reproducir en lo esencial el precepto de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958, que en su artículo 111 señalaba que en cualquier momento podrá la Administración rectificar los errores materiales o de hecho y los aritméticos. Es claro que lo que la Ley previene es un procedimiento especial de revisión que, aunque se inicie a instancia del interesado no tiene el carácter de recurso administrativo. Se trata de verificar si el acto ha incurrido en un error material, para proceder a su rectificación. Y la Jurisprudencia viene a ser constante en entender que lo susceptible de ser corregido, rectificado, por esta vía revisora excepcional es un factum, un dato, un hecho, una cifra, una realidad, en suma, cuya apreciación no implique operación alguna de calificación jurídica, por ser indiscutible y manifiesta”*. Tan solo los errores ostensibles, manifiestos, indiscutibles y evidentes por sí mismos sin necesidad de mayores razonamientos y por exteriorizarse *prima facie* por su sola contemplación, podrán ser objeto de aquella corrección material (Sentencias del Tribunal Supremo de 19 Ene. y 25 May. 1999).

La jurisprudencia ha exigido siempre que la rectificación de errores por vía del artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (hoy, artículo 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) sólo puede ser utilizada si los errores materiales que se pretenden corregir son realmente tales y no cuando se trata de auténticas modificaciones de planeamiento. En este sentido se ha pronunciado sosteniendo que el procedimiento previsto en el artículo 105 tiene por finalidad arbitrar una fórmula que evite que simples errores materiales y patentes pervivan y produzcan efectos desorbitados o necesiten para ser eliminados de la formalidad de los costosos procedimientos de revisión (véase STS de 27 de febrero de 1990), lo que avoca a una necesaria interpretación y aplicación restrictiva del mencionado precepto legal y del procedimiento en él contemplado (véanse STS 21 de abril de 1978 y 18 de septiembre de 1985) para evitar que a través del mismo se encubra una auténtica potestad revisora de oficio, eludiendo los trámites formales de los artículos 109 y 119 de la propia Ley (véase STS de 1 de febrero de 1991). En esta línea interpretativa ha de ponerse de manifiesto que el error material es *aquel que merece la calificación de independiente de cualquier opinión o criterio que pueda sustentarse en orden a la calificación jurídica de la figura, situación, etc., en que el error de hecho se haya producido* (véanse STS de 20 de abril de 1966, 4 de julio de 1973, 31 de mayo de 1974, 20 de julio de 1984 y 5 de noviembre de 1985).

2. PROCEDIMIENTO

El objeto del documento es una corrección de errores de un instrumento urbanístico que ha sido aprobado definitivamente por la administración autonómica por afectar a un elemento de la ordenación estructural, según el artículo 42.6 del TRLOTUP, por lo que, en aplicación del artículo 109.2 de la Ley 39/2015 y del artículo 61.1 d) del TRLOTUP, la aprobación definitiva de la corrección de errores corresponde a la administración autonómica competente en materia de urbanismo. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental es el órgano competente para resolver sobre la corrección de errores de instrumentos de ordenación estructural, de conformidad con los arts. 44.3.c) y 61.1.d) del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

II. ERRORES CORREGIDOS



1. PLANO GUIA DE ERRORES GRÁFICOS

En la tabla y el plano siguiente se localizan los errores gráficos subsanados en los diferentes planos de ordenación con eficacia normativa y planos de catálogo:

1	ASIGNACIÓN “SUBZONA DE ORDENACION” EN MANZANA 406
2	ASIGNACIÓN “ZONIFICACIÓN”EN MANZANAS 391 Y 392
3	ASIGNACIÓN (PARCIAL) DE “ZONIFICACIÓN” EN MANZANA 291
4	ASIGNACIÓN “ZONIFICACIÓN” CHP EN MANZANAS 389, 399 Y 400
5	FALTA DE ASIGNACIÓN DE “SUBZONAS DE ORDENACIÓN” EN LOS ÁMBITOS DE GESTION INTEGRADA Y AISLADA
6	LEYENDA DEL PLANO O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN”
7	ASIGNACIÓN DE “SUBZONA DE ORDENACIÓN” EN MANZANA 408 (m-8)
8	ASIGNACION CALIFICACION EN PARCELAS EN LUIS DESPUIG, 21 Y 25
9	ASIGNACION CALIFICACION (PARCIAL) EN PARCELA EN VICENTE BRULL, 55
10	ALINEACIÓN EN PLAZA SEMANA SANTA MARINERA, 10
11	ASIGNACION DE ALTURAS EN BLOQUE PAA2
12	FALTA DE ASIGNACION DE ALTURAS EN SAN PEDRO, 67
13	FALTA DE ASIGNACION DE ALTURAS EN PADRE LUIS NAVARRO, 169
14	FALTA DE ASIGNACION DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN MANZANA RECAYENYE A FRENTE NORTE AVENIDA DE LOS NARANJOS (AMBITO EXTERNO A LA UE4)
15	PROTECCION EN ARQUITECTO ALFARO, 78
16	PROTECCION EN CARRERÓ TRAMOYERES
17	PROTECCION EN LUIS PEIXÓ, 18
18	PROTECCION EN ROSARIO, 91
19	PROTECCION EN PROGRESO, 15
20	CARTOGRAFIA EN VIDAL DE CANELLES, 25

Se señalan y numeran con punto y rotulación color magenta:



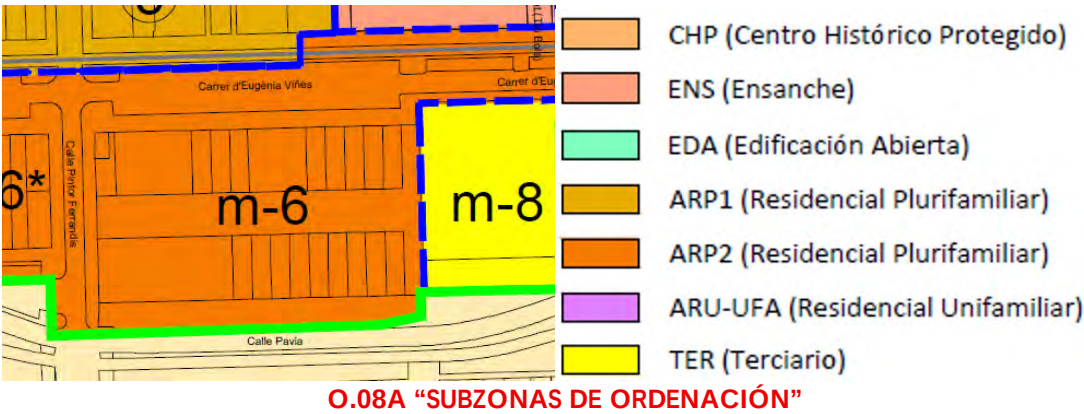
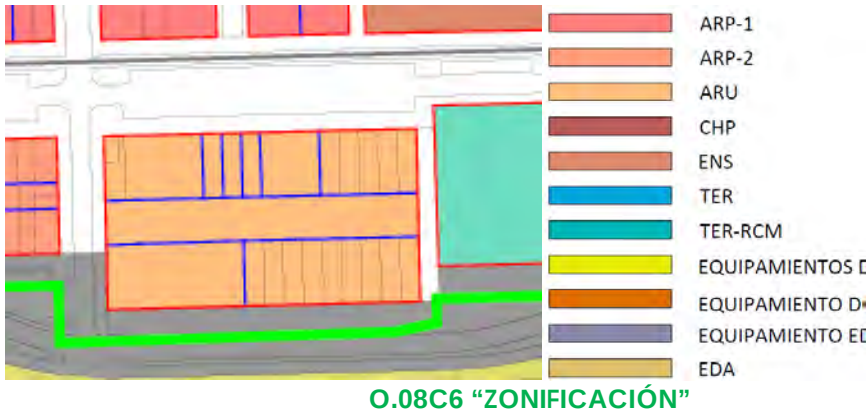
2. RELACIÓN DE CORRECCIONES Y DOCUMENTACIÓN OBJETO DE RECTIFICACIÓN

SUBZONAS Y ZONIFICACION

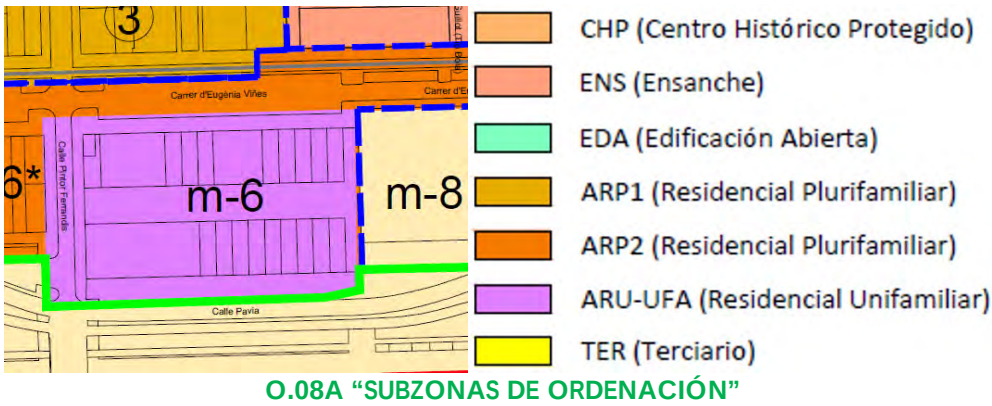
1. CORRECCION ASIGNACIÓN DE “ZONIFICACIÓN” EN MANZANA 406

Se detecta en la manzana 406 (m-6, comprendida entre las calles Eugenia Viñes-Pavía o José Ballester Gozalvo y Pintor Ferrandis) **discrepancia** entre las determinaciones:

- del plano O.08C6 “ZONIFICACIÓN”, en el que se asigna correctamente la zona ARU
- y del plano O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN” en el que se asigna incorrectamente subzona ARP-2 debiendo sustituirse por ARU-UFA en coherencia con el plano anterior.



CORRECCION ADOPTADA

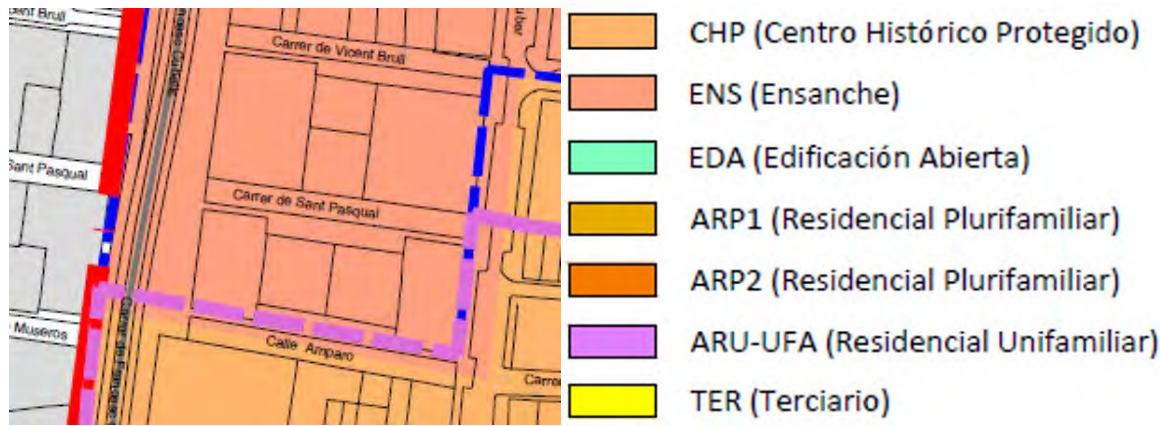


- PLANO: O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN” se corrige la manzana 406, que pasa a ARU-UFA en coherencia con el plano O.08C6 “ZONIFICACIÓN” del PEC aprobado, en el que aparece la determinación que se considera correcta

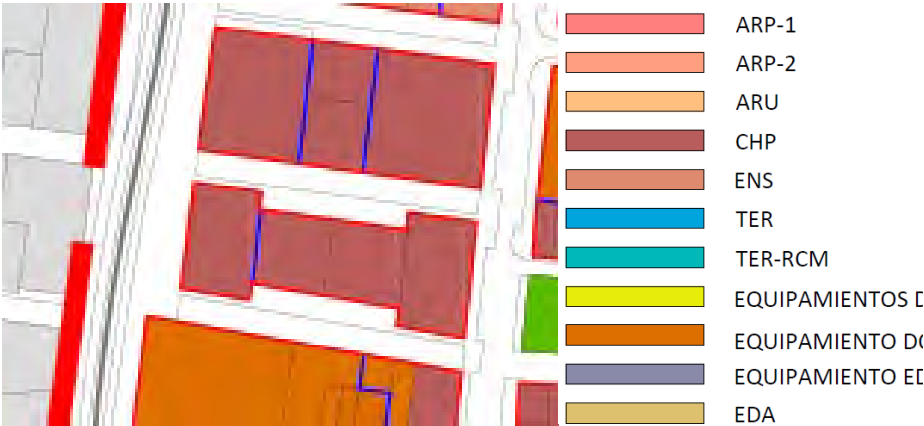
2. **CORRECCION ASIGNACIÓN DE “ZONIFICACIÓN” EN MANZANAS 391 Y 392**

Se detecta en las manzanas 391 y 392 (comprendidas entre las calles Vicente Brull-Mariano Cuber-Amparo- Francisco Cubells) **discrepancia** entre las determinaciones:

- del plano O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN” en el que se asigna correctamente asignada subzona ENS de acuerdo con las características de las edificaciones existentes.
- y del plano:O.08C1 “ZONIFICACIÓN”, en el que se asigna incorrectamente la zona CHP, la cual debe sustituirse por ENS en coherencia con el plano anterior.

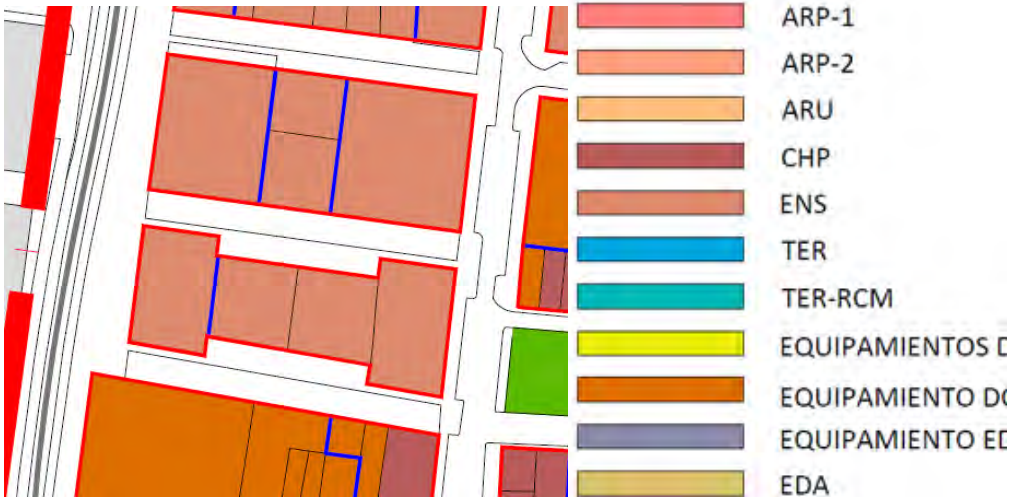


O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN”



O.08C1 “ZONIFICACIÓN”

CORRECCION ADOPTADA



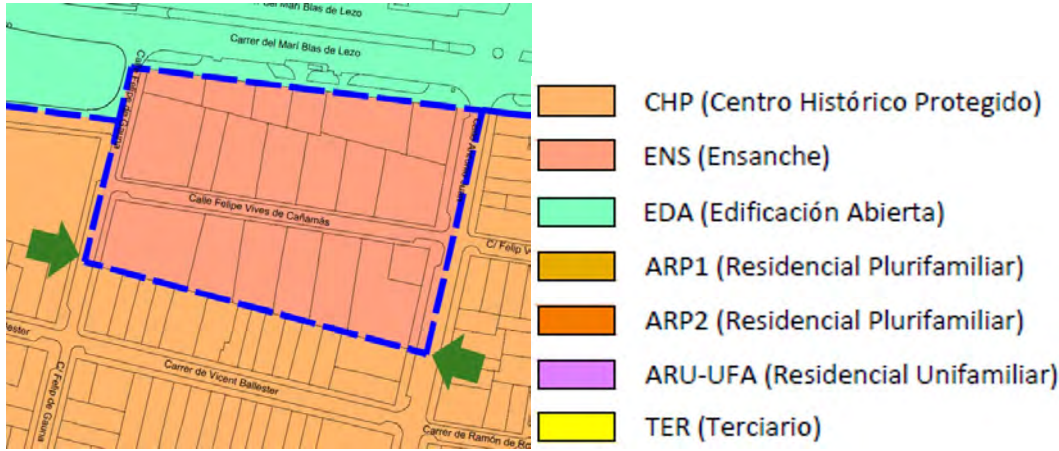
O.08C1 “ZONIFICACIÓN”

PLANO O.08C1 “ZONIFICACIÓN”, se corrigen las manzanas 391 y 392, que pasan a ENS en coherencia con el plano O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN” del PEC aprobado, en el que aparece la determinación que se considera correcta

3. **CORRECCION ASIGNACIÓN (PARCIAL) DE “ZONIFICACIÓN” EN MANZANA 291**

Se detecta en la manzana 291 (comprendida entre las calles Antonio Juan-Vte Ballester-Felipe de Gauna-Felipe Vives de Cañamas) **discrepancia** entre las determinaciones:

- del plano O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN” en el que aparece correctamente ajustada la subzona de ordenación a la estructura parcelaria en el interior de la manzana
- y del plano O.08C2 “ZONIFICACIÓN” en el que se aprecia un desajuste o imprecisión gráfica respecto de la estructura parcelaria en la asignación de la zona en la manzana.

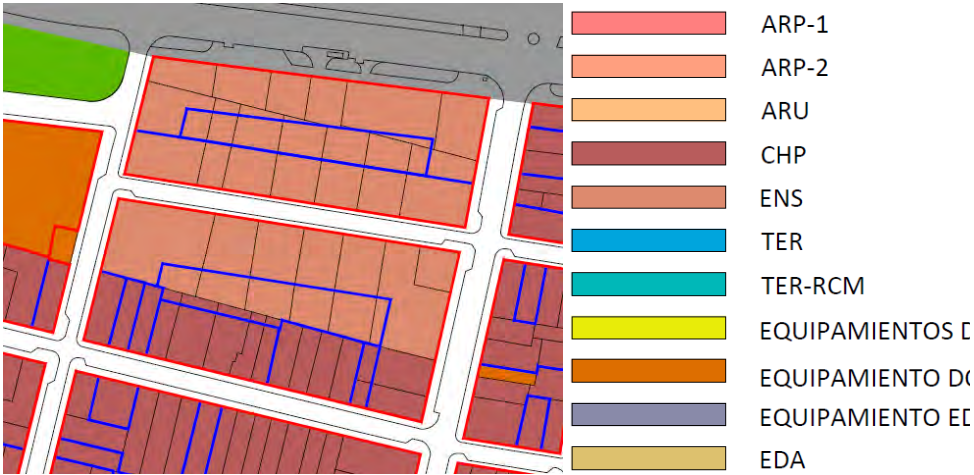


O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN”



O.08C2 “ZONIFICACIÓN”

CORRECCION ADOPTADA



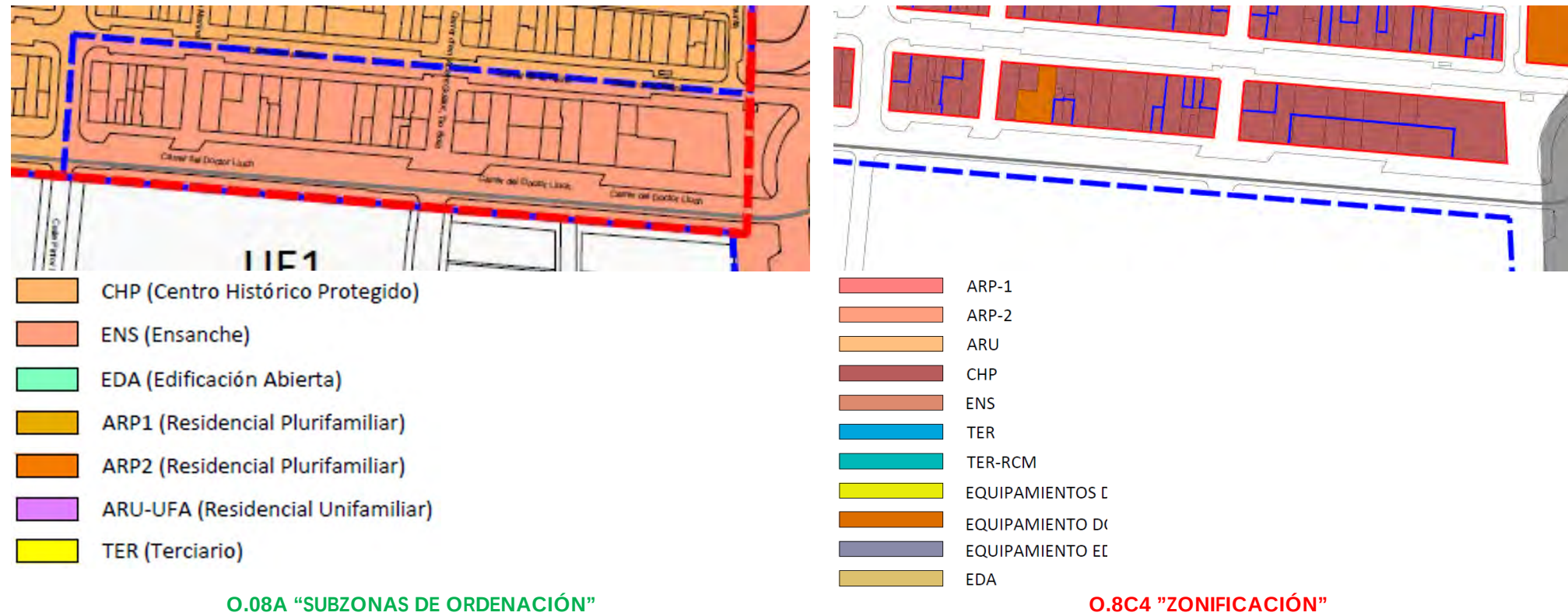
O.08C2 “ZONIFICACIÓN”

PLANO O.08C2 “ZONIFICACIÓN”, se corrige la manzana 291 en la que se ajusta la línea de división de la zonificación interna, según lo establecido en el plano O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN” del PEC aprobado, en el que aparece la delimitación que se considera correcta

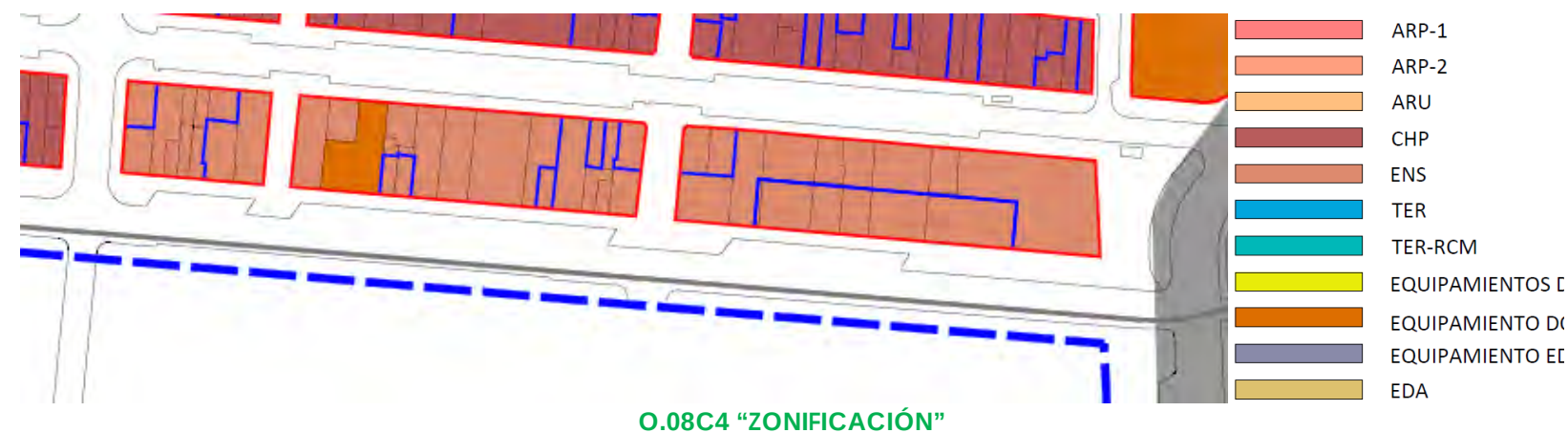
4. CORRECCION ASIGNACIÓN DE “ZONIFICACIÓN” CHP EN MANZANAS 398, 399 Y 400

Se detecta en las manzanas 398, 399 y 400 (comprendidas entre las calles Reina-Remunta-Dr, Lluch -Pintor Ferrandis) **discrepancia** entre las determinaciones:

- del plano O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN” en el que se asigna correctamente subzona ENS de acuerdo con la localización y características de las edificaciones existentes.
- y del plano O.08C4 “ZONIFICACIÓN”. Se asigna CHP; debe sustituirse por ENS¹, en coherencia con el plano anterior



CORRECCION ADOPTADA

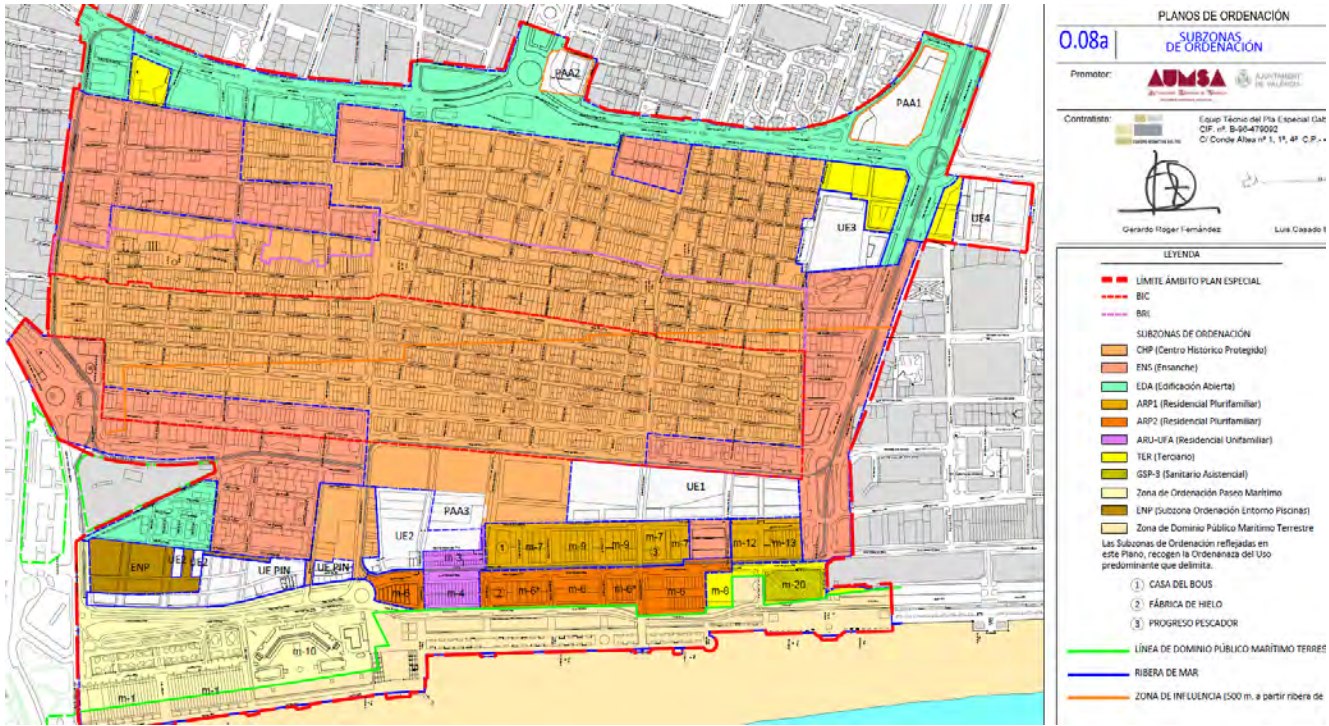


PLANO O.08C4 “ZONIFICACIÓN”, se corrigen las manzanas 398, 399 y 400 que pasan a ENS en coherencia con el plano O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN” del PEC aprobado, en el que aparece la determinación que se considera correcta de acuerdo las características de las edificaciones existentes

¹ El Plan General del 88, hoja 37, serie C, recoge la calificación ENS (5-6-7 plantas) en las manzanas 398, 399 y 400; no se altera, por tanto, el régimen urbanístico anterior que además se ajusta a la realidad existente. Todo ello, sin perjuicio de la existencia de los inmuebles catalogados por el PEC en estas manzanas, de acuerdo con el plano C-5.4.

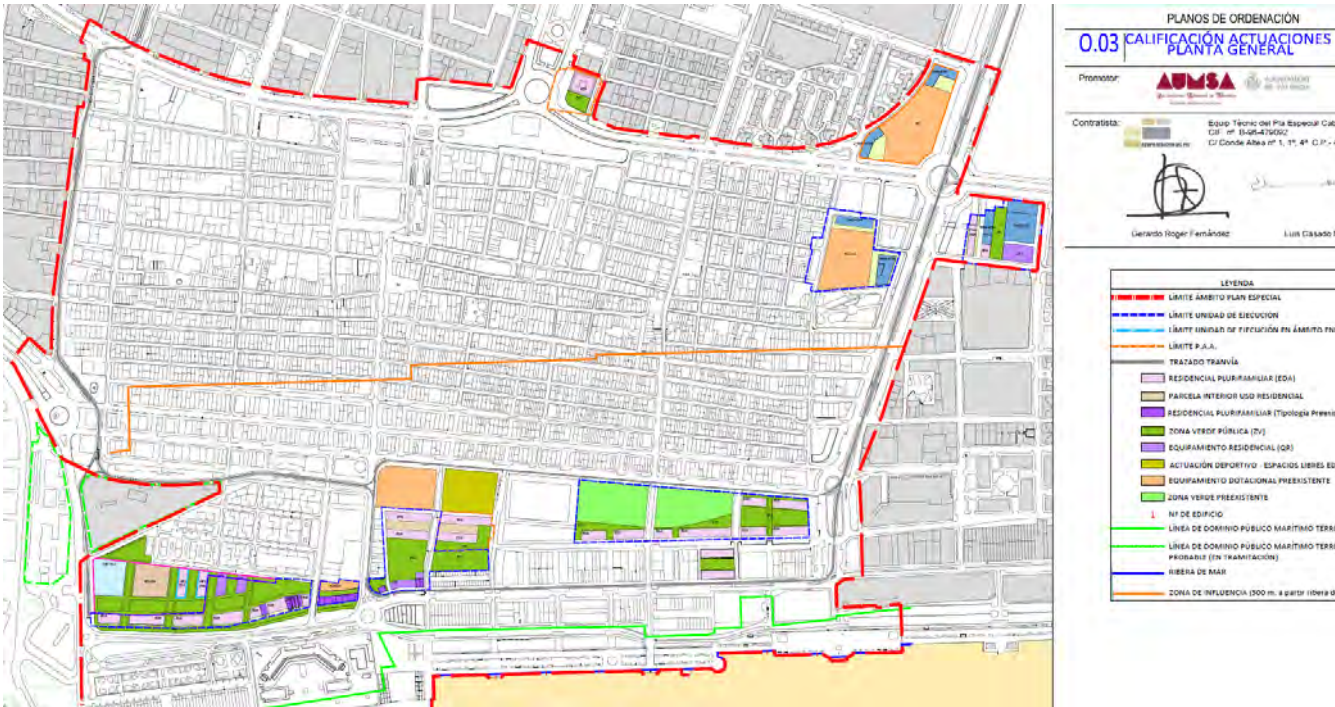
5. **CORRECCION DE LA FALTA DE ASIGNACIÓN DE “SUBZONAS DE ORDENACIÓN” EN LOS ÁMBITOS DE GESTION INTEGRADA Y AISLADA**

Se detecta en los ámbitos de UEs y PAAs **falta de asignación** de subzona de ordenación en el plano O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN”,



O.08A "SUBZONAS DE ORDENACIÓN"

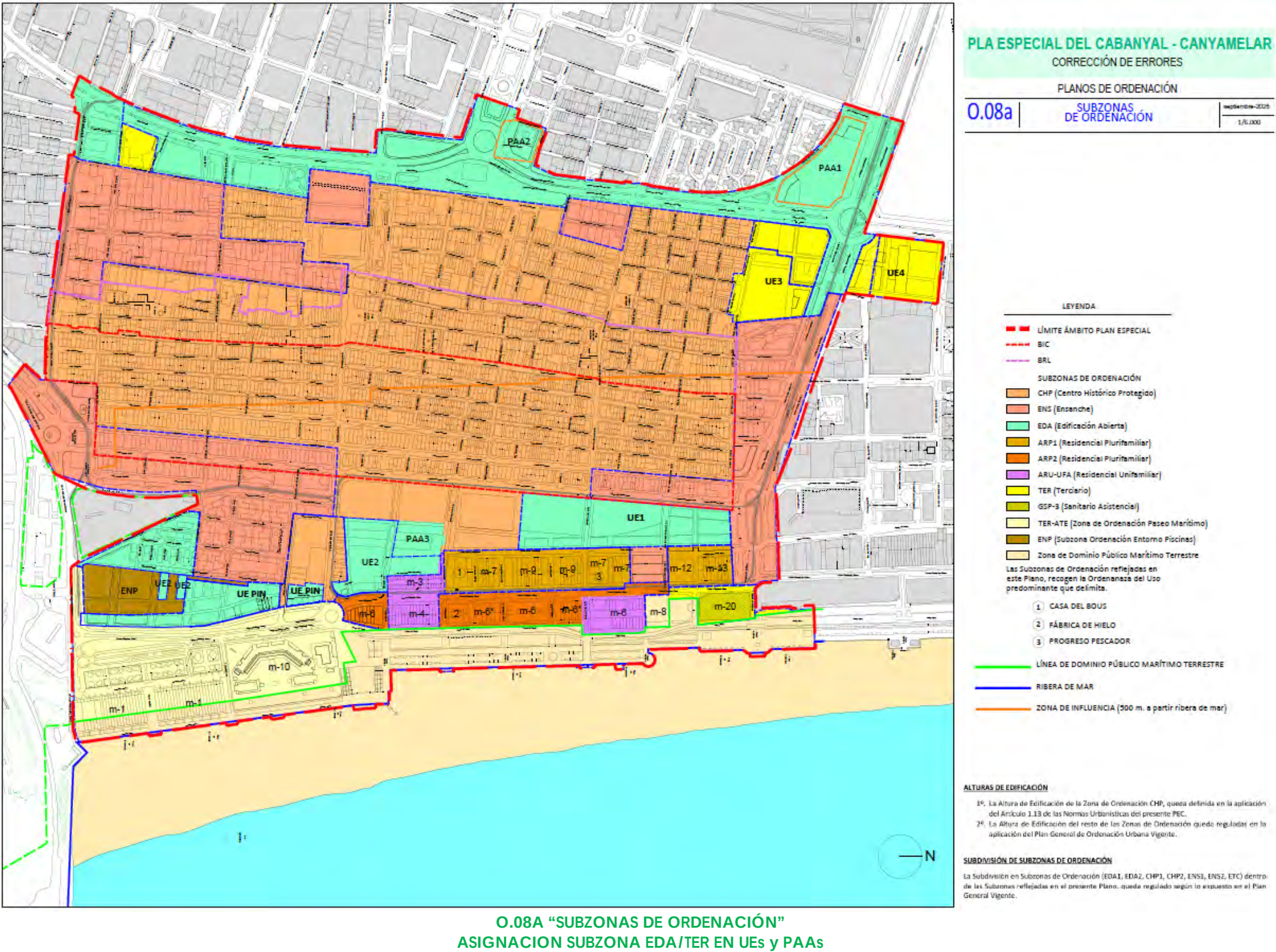
debiéndoseles asignar EDA de acuerdo con las características de las edificaciones propuestas en todos los ámbitos según lo especificado en el plano O.03 "CALIFICACIÓN ACTUACIONES. PLANTA GENERAL", excepto a las UUEE números 3 y 4 a las que corresponde TER



O.03: CALIFICACION ACTUACIONES

EDA en todas las UEs y PAAs excepto a las UUEE números 3 y 4 a las que corresponde TER

CORRECCION ADOPTADA:



Se asigna EDA en todas las Unidades de ejecución y ámbitos de programación aislada excepto a las UUEE números 3 y 4 a las que corresponde TER, de acuerdo con la asignación de usos que se hace en el plano o. 03 y en las correspondientes fichas de los ámbitos de gestión

6. **CORRECCION LEYENDA DEL PLANO O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN”**

Se detecta **discrepancia** en la denominación de la subzona:

- entre la correctamente recogida en el art. I.37 de las Normas urbanísticas:

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.

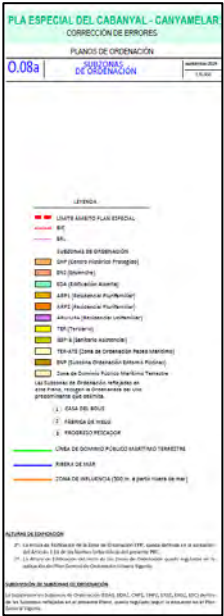
NNUU

- y la que aparece en la leyenda del plano O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN”, “Zona de Ordenación Paseo Marítimo”



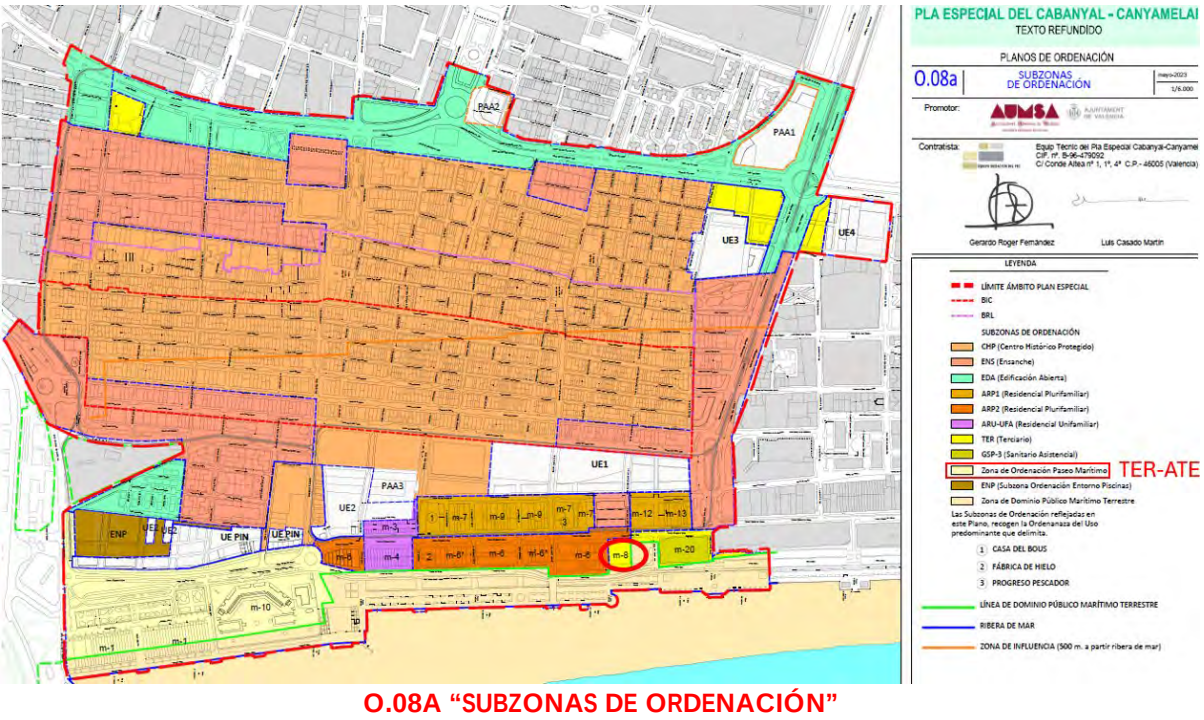
CORRECCION ADOPTADA

Se corrige en la leyenda denominación de la subzona que pasa a ser Terciario-ATE en correspondencia con la denominación dada a la subzona recogida en las NNUU.

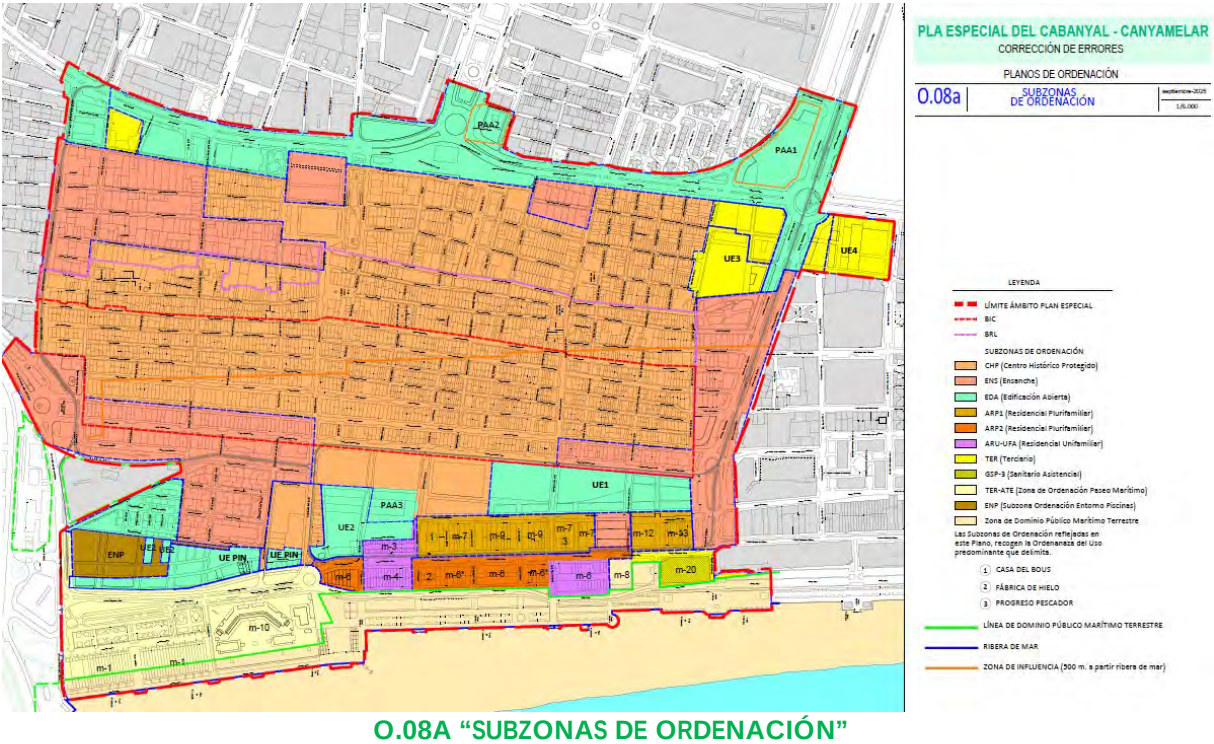


7. **CORRECCION ASIGNACIÓN DE “SUBZONAS DE ORDENACIÓN” TER EN MANZANA 408 (m-8)**

Se detecta en manzana 406 (m-8) **error material**, en la asignación de subzona, en el plano O.08A “SUBZONAS DE ORDENACIÓN” por diferir con respecto a la otorgada en el instrumento de planeamiento del PE Paseo Marítimo, en el cual se asigna TER, debiendo corregirse por “TER-ATE””



CORRECCION ADOPTADA

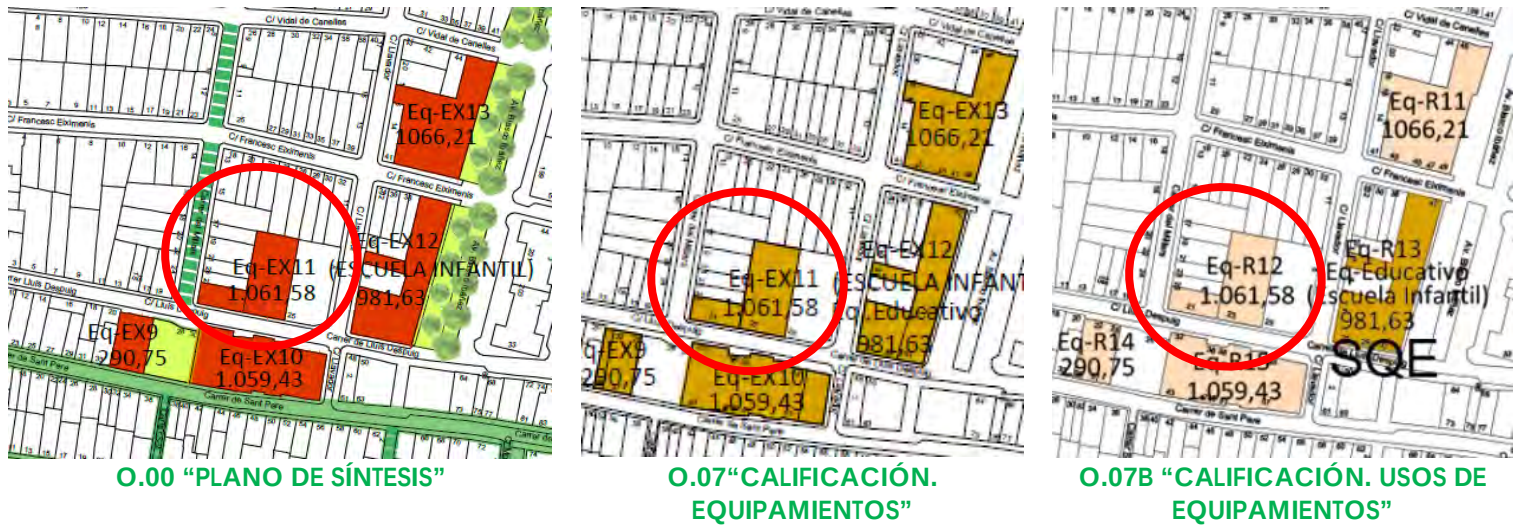


Se ajusta la trama de la manzana m-8 al color de la subzona “Terciario-ATE” que le corresponde en coherencia con las determinaciones, de aplicación subsidiaria, del Plan Especial del Paseo Marítimo que se deben observar evitando la incongruencia entre los documentos.

8. CORRECCION ASIGNACION CALIFICACION DOTACIONAL/RESIDENCIAL EN PARCELAS EN LUIS DESPUIG, 21 Y 25

Se detectan en parcelas sitas en Luis Despuig, 21 y 25, **errores materiales y discrepancia** entre

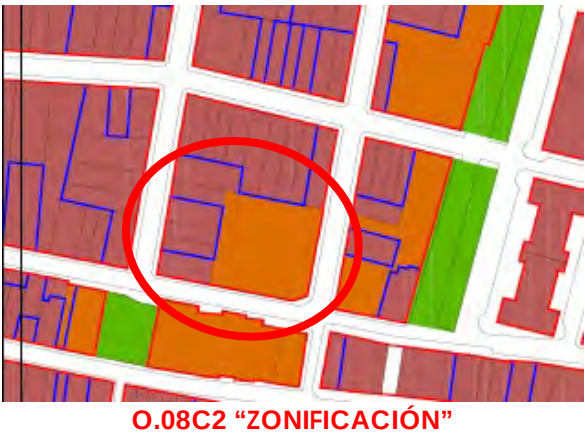
- O.00 “PLANO DE SÍNTESIS”,
- O.07“CALIFICACIÓN. EQUIPAMIENTOS”
- y O.07B“CALIFICACIÓN. USOS DE EQUIPAMIENTOS”



en todos ellos aparece correctamente asignados usos y calificaciones, si bien la superficie que consta en la tabla del plano O.07 correspondiente al EQ-EX11 es errónea:

EQUIPAMIENTO EXISTENTE	
EQ-EX1	3.767,23 m ²
EQ-EX2	425,59 m ²
EQ-EX3	1.393,80 m ²
EQ-EX4	1.121,58 m ²
EQ-EX5	1.158,40 m ²
EQ-EX6	2.385,54 m ²
EQ-EX7	580,39 m ²
EQ-EX8	3.569,35 m ²
EQ-EX9	290,75 m ²
EQ-EX10	1.059,43 m ²
EQ-EX11	1.061,58 m ²

- Mientras que en el plano O.08C.2“ZONIFICACIÓN”, se invierte erróneamente la asignación de tramas trama residencial y dotacional entre las parcelas sitas en Luis Despuig, 21 y 25



CORRECCION ADOPTADA:



O.08C.2"ZONIFICACIÓN"

EQUIPAMIENTO EXISTENTE	
EQ-EX1	3.767,23 m²s
EQ-EX2	425,59 m²s
EQ-EX3	1.393,80 m²s
EQ-EX4	1.121,58 m²s
EQ-EX5	1.158,40 m²s
EQ-EX6	2.385,54 m²s
EQ-EX7	580,39 m²s
EQ-EX8	3.569,35 m²s
EQ-EX9	290,75 m²s
EQ-EX10	1.059,43 m²s
EQ-EX11	684,82 m²s

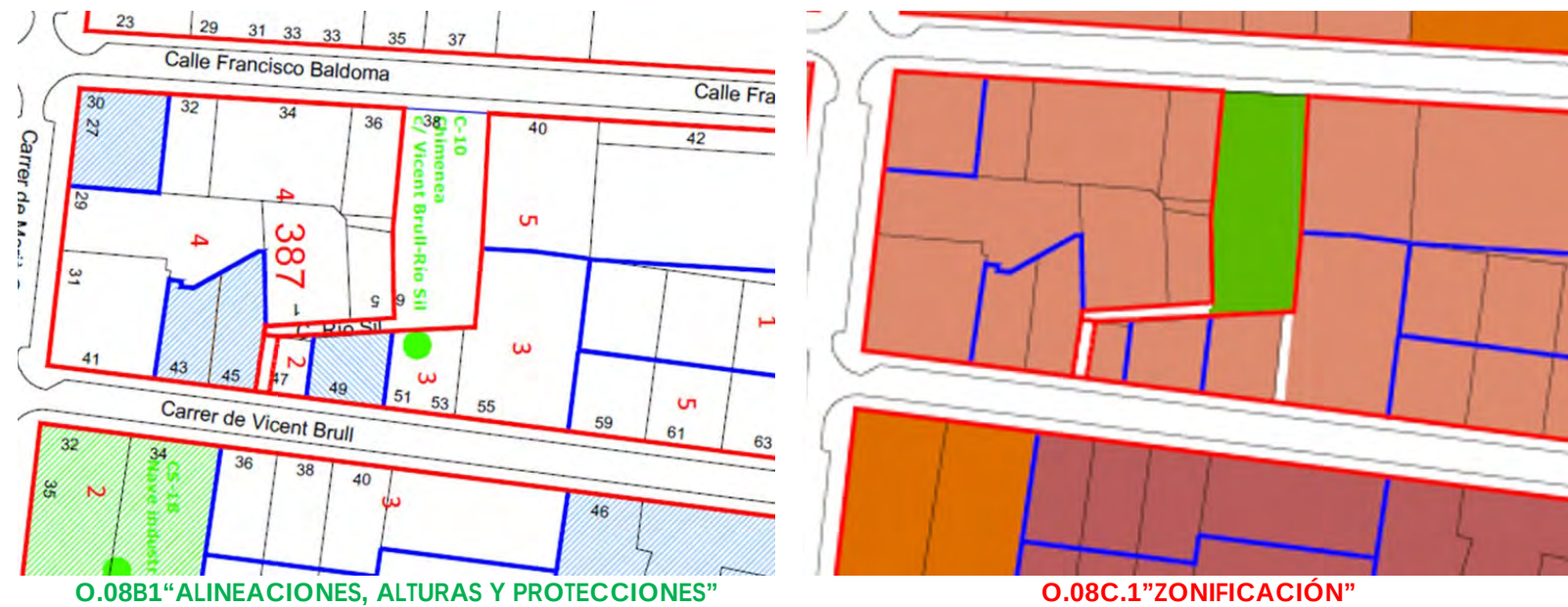
TABLA SUPERFICIES
PLANO O.07

Se corrige el plano O.08C2 "ZONIFICACIÓN" y la TABLA DEL PLANO O.07 correspondiente al EQ-EX11

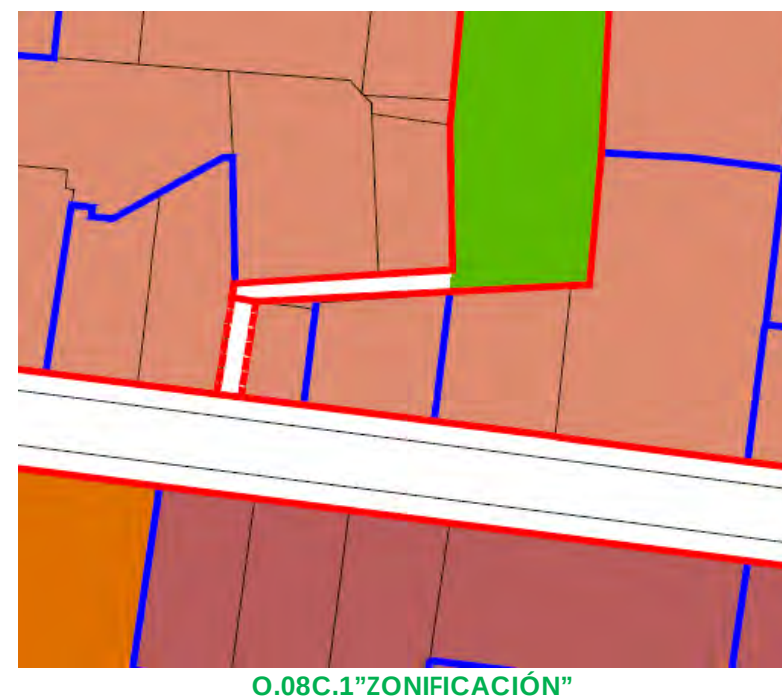
9. CORRECCION ASIGNACION CALIFICACION DOTACIONAL (PARCIAL) EN PARCELA EN VICENTE BRULL, 55

Se detecta en Vicente Brull 55 **discrepancia** entre:

- el plano O.08B1 "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES"
- y el plano O.08C.1 "ZONIFICACIÓN". En el que aparece grafiado callejón inexistente en la actualidad y que no se contempla en el plano O.08B1 anterior. Por ello, debe eliminarse el callejón grafiado en Vicente Brull 55, completando la parcela con la calificación ENS



CORRECCION ADOPTADA:



Se corrige, eliminando callejón inexistente, por coherencia con el plano O.08A "SUBZONAS DE ORDENACIÓN" del PEC aprobado, en el que aparece la correctamente grafiado

10. CORRECCION ALINEACIÓN EN PLAZA SEMANA SANTA MARINERA, 10

Se detecta en el edificio dotacional en Plaza Semana Santa Marinera, 10 **error material** al grafiar alineaciones y tramas que no se ajustan a la edificación existente, en los planos:

- O.08B3"ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES".
- O.08C3"ZONIFICACIÓN". En este plano aparece incorrectamente marcada la alineación si bien la determinación de "zona" es la correcta.



O.08B3"ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES"



O.08C3"ZONIFICACIÓN".



CORRECCION ADOPTADA:



O.08B3" ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES"



O.08C3" ZONIFICACIÓN".

Se ajusta la alineación a la zona correctamente grafiada que define la edificación existente.

ASIGNACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

11. CORRECCION ASIGNACION DE ALTURAS EN BLOQUE PAA2

Se detecta en la edificación prevista en el PAA2 **discrepancia** en la asignación del número de plantas entre las determinaciones:

- de la ficha PAA2 incluida en la pág. 146 de las NNUU en la que se establecen 10 plantas en el texto y cálculos.

- 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 m ² s.
• Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):	3,73 m ² t/m ² s.
• Edificabilidad Bruta (EB):	19.248,92 m ² t.
• Edificabilidad Residencial (ER):	16.906,32 m ² t.
• Edificabilidad Terciaria:	2.342,60 m ² t.
• 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.

- y del plano O.03.7 "PLANO DE CALIFICACIÓN Y USOS" en el que erróneamente se establecen 15 plantas



PLANO O.03.7 "PLANO DE CALIFICACIÓN Y USOS PAA2"



IMAGEN EN FICHA DE LAS NNUU EXTRAIDA DE PLANO PLANO O.03.7

CORRECCION ADOPTADA:



PLANO O.03.7 "PLANO DE CALIFICACIÓN Y USOS PAA2"



IMAGEN EN FICHA DE LAS NNUU EXTRAIDA DE PLANO PLANO O.03.7

De manera que la información gráfica se ajusta a la incluida en la pág. 146 de las NNUU en la que se establecen 10 plantas.

12. CORRECCION DE LA FALTA DE ASIGNACION DE ALTURAS EN SAN PEDRO, 67

Se detecta en calle San Pedro 67



discrepancias y falta de asignación de parámetros urbanísticos, entre:

- el plano O.08B2 "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES", establece correctamente la alineación en la parcela si bien no se rotula la asignación de 2 plantas

Y los planos

- O.08A "SUBZONAS DE ORDENACIÓN". En el cual debe corregirse la alineación en coherencia con el plano anterior
- O.08C2 "ZONIFICACIÓN". En el cual aparece correctamente grafiada la alineación si bien no se asigna la trama correspondiente a la zona CHP



O.08B2 "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES".



O.08A "SUBZONAS DE ORDENACIÓN".



O.08C2 "ZONIFICACIÓN".

CORRECCION ADOPTADA:

- Se corrige la alineación en los planos O.01 "ESTRATEGIAS DE ORDENACIÓN", O.07 "INFRAESTRUCTURA VERDE" y O.08A "SUBZONAS DE ORDENACIÓN".y
- Se asignan 2 plantas en el plano O.08B2 "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES".
- Se asigna trama correspondiente a la zona del resto de la manzana en plano O.08C2 "ZONIFICACIÓN".



O.08B2 "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES".



O.08A "SUBZONAS DE ORDENACIÓN".



O.08C2 "ZONIFICACIÓN".

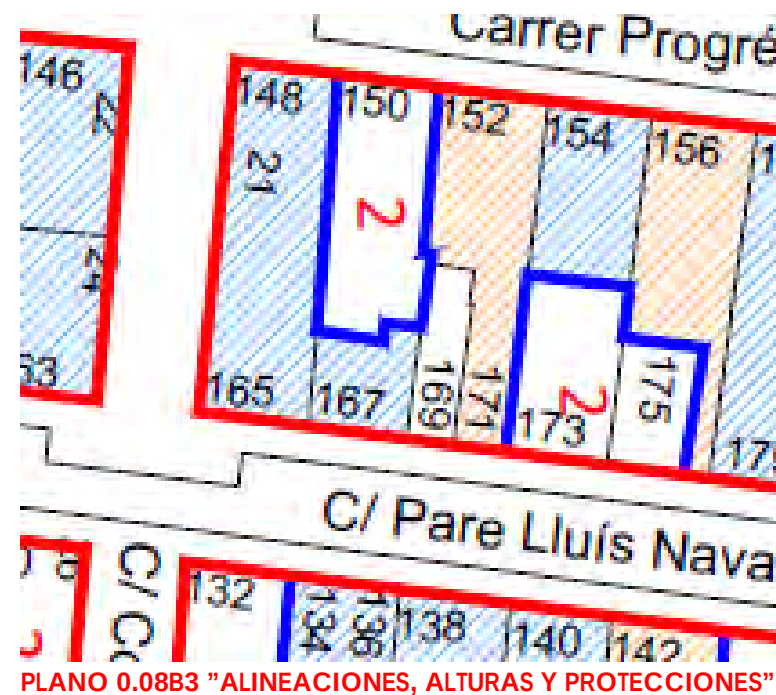
CORRECCION ERRORES PEC

II. ERRORES CORREGIDOS

13. CORRECCION DE LA FALTA DE ASIGNACION DE ALTURAS EN PADRE LUIS NAVARRO, 169

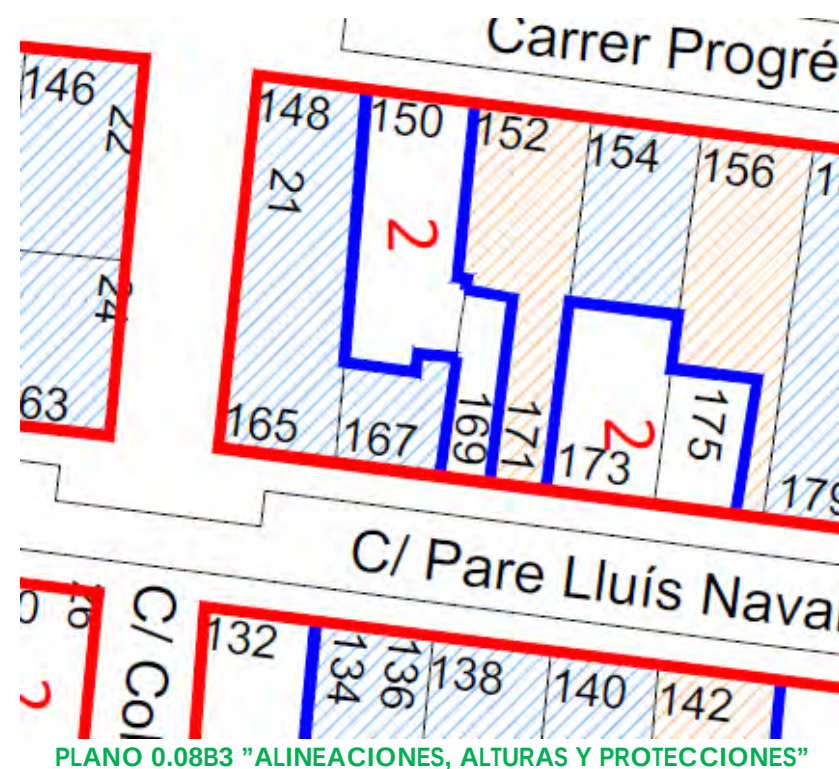
Se detecta en edificación sita en Padre Luis Navarro 169, falta de asignación de alturas en plano:

- O.08B3"ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES". Debiendo asignarse 2 plantas a la referida parcela.



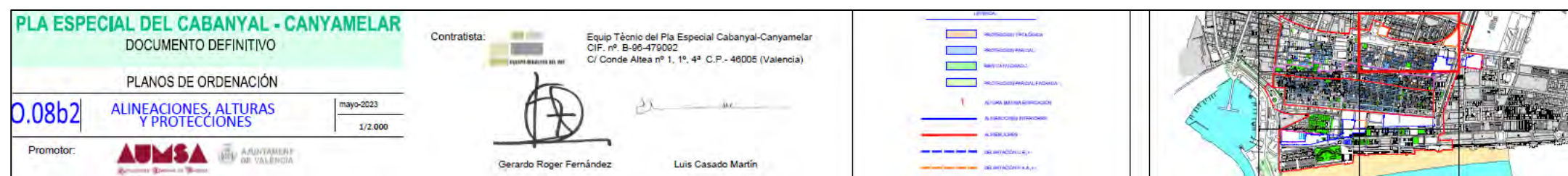
CORRECCION ADOPTADA:

Se asignan 2 plantas en el plano O.08B3, evitando la indeterminación y a la vista de la obviedad de la determinación de número de plantas en el propio inmueble existente y en su entorno inmediato.

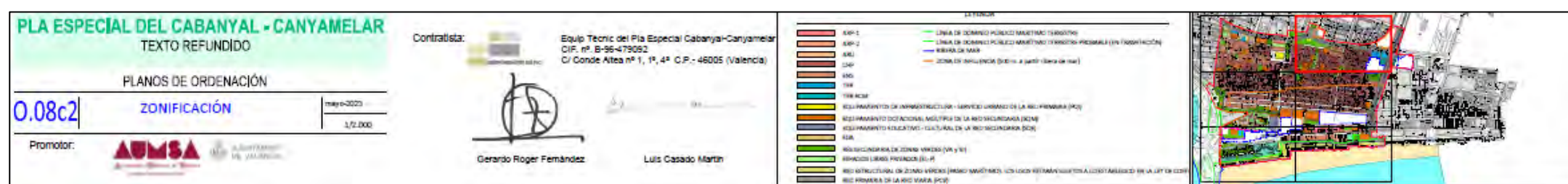


14. CORRECCION DE LA FALTA DE ASIGNACION DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN MANZANA RECAYENTE A FRENTE NORTE AVENIDA DE LOS NARANJOS (AMBITO EXTERNO A LA UE4)

Se detecta en la manzana recayente a frente norte de la Avenida de los Naranjos **falta de encuadre** en las series de planos O.08B "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES" y O.08C "ZONIFICACIÓN" a escala 1/2000.



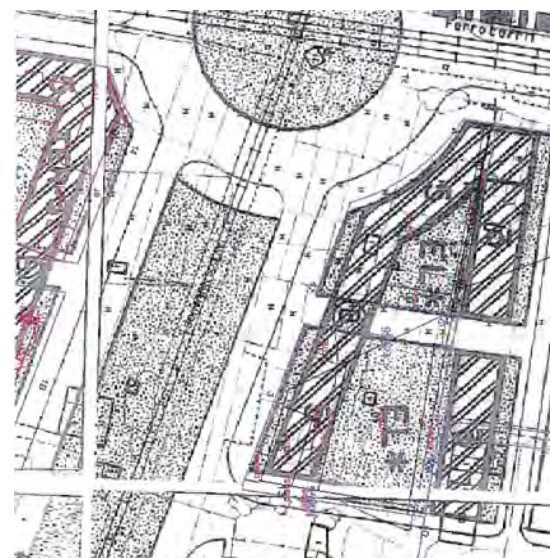
EN LA SERIE O.08B "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES" NO EXISTE ENCUADRE



EN LA SERIE O.08C "ZONIFICACIÓN" NO EXISTE ENCUADRE

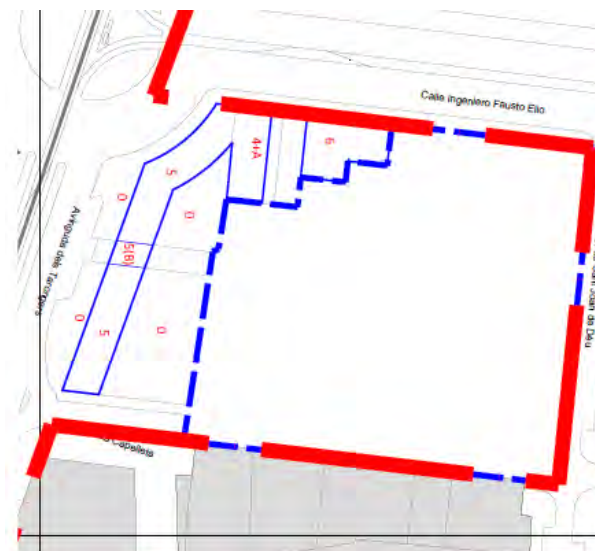
CORRECCION ADOPTADA:

Se adoptan las determinaciones del PGOU de 1988 (actualmente ya dispone de licencia)



Las cuales se incorporan a dos nuevos encuadres en las series O.08By O.08C

- O.08B2.1 "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES".
- O.08C2.1 "ZONIFICACIÓN".



PLA ESPECIAL DEL CABANYAL - CANYAMELAR
CORRECCIÓ DE ERRORES

PLANOS DE ORDENACIÓ

0.08b2.1 ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES septiembre-2025
1/2.000



PLA ESPECIAL DEL CABANYAL - CANYAMELAR
CORRECCIÓ DE ERRORES

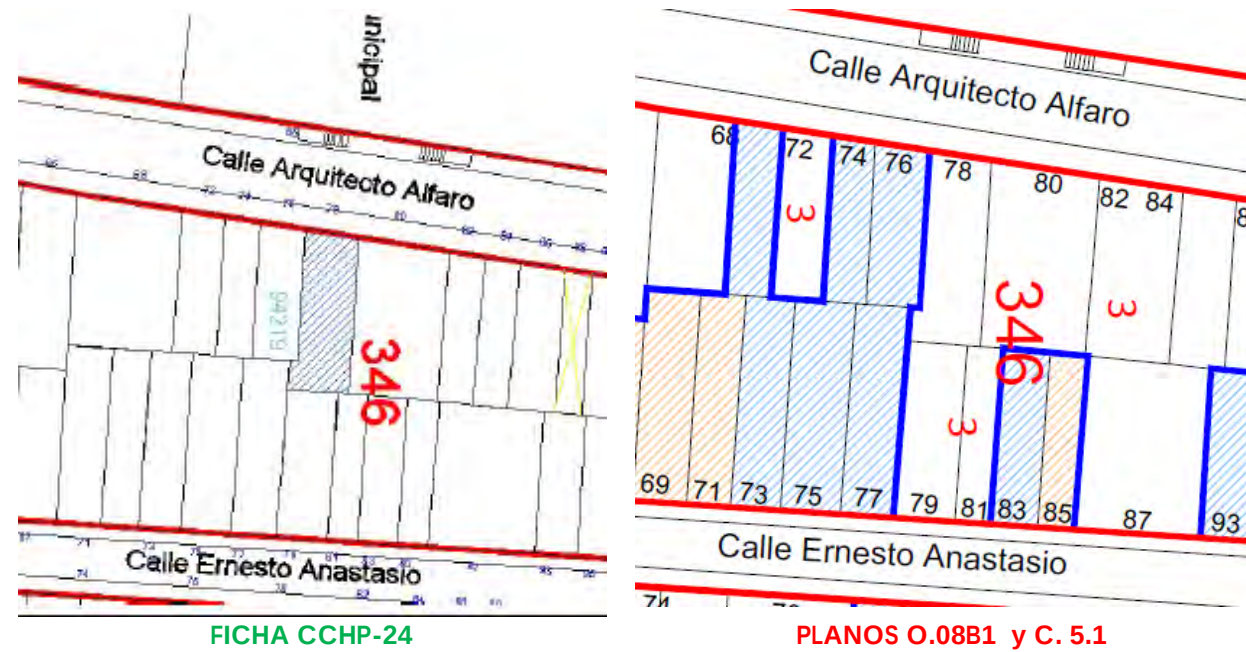
PLANOS DE ORDENACIÓ

0.08c2.1 ZONIFICACIÓ septiembre-2025
1/2.000

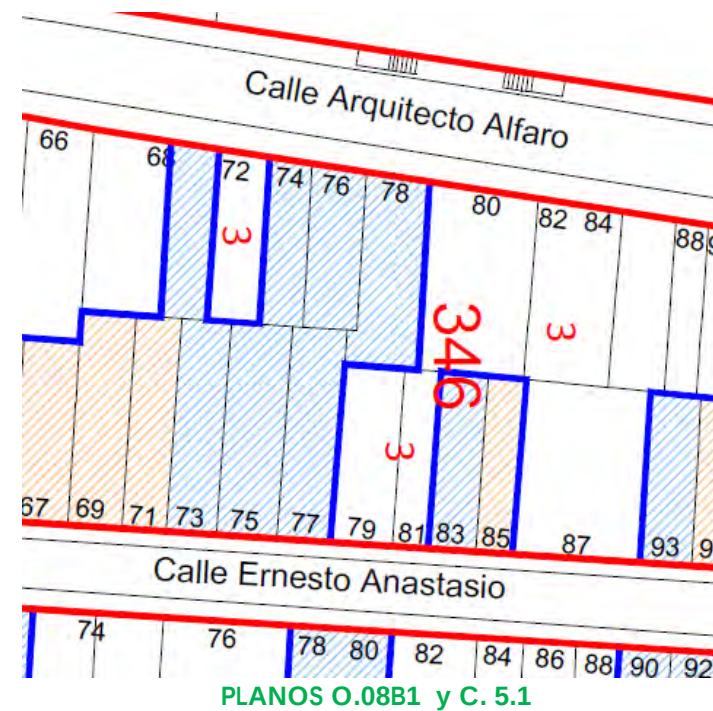
15. CORRECCION PROTECCION EN CALLE ARQUITECTO ALFARO, 78

Se detecta de la parcela sita en calle Arquitecto Alfaro 78, **discrepancia** entre:

- la FICHA DE PROTECCIÓN CCHP-24 en la que aparece correctamente protegido el inmueble
- y los planos O.08B1 "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES" y C. 5.1 "EMPLAZAMIENTO DE LOS BIENES CATALOGADOS" en los que erróneamente no se grafía la trama de la protección



CORRECCION ADOPTADA:



Se grafía la trama de la protección de acuerdo con la ficha

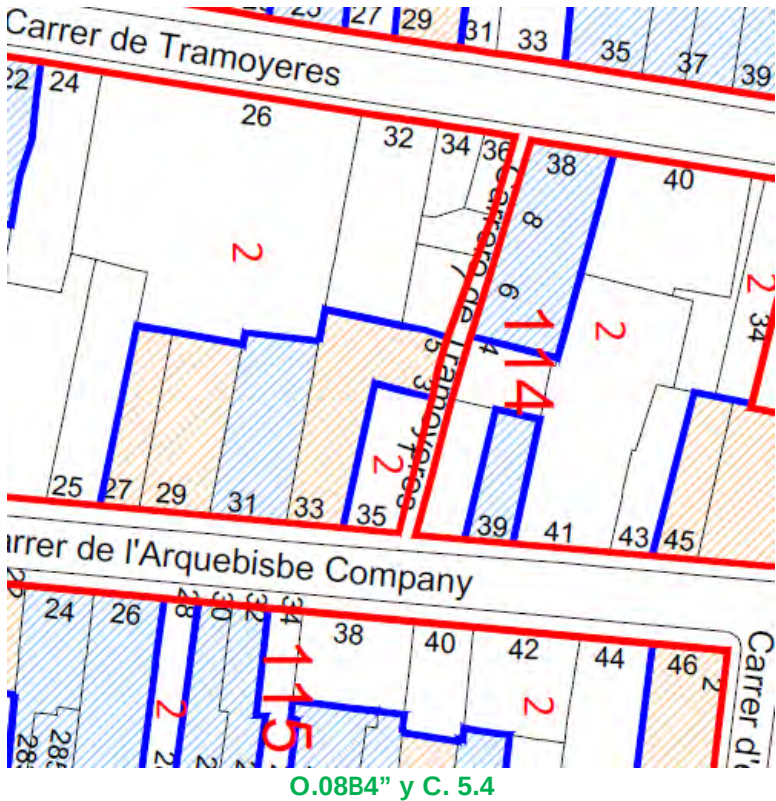
16. CORRECCION PROTECCION EN CARRERÓ TRAMOYERES

Se detecta en el inmueble recayente a carreró Tramoyeres trasera e inmueble en Arzobispo Company 33 discrepancia entre la siguiente documentación:

- la FICHA DE PROTECCIÓN CBRL NHT-77 en la que únicamente se protege el inmueble recayente a Arzobispo Company 33 ajustado a su geometría catastral
- y los planos O.08B4 "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES" y C. 5.4 "EMPLAZAMIENTO DE LOS BIENES CATALOGADOS" en los que aparece incorrectamente grafiado con trama de protección el inmueble recayente a carreró Tramoyeres, emplazamiento en el cual no se localiza inmueble alguno a proteger



CORRECCION ADOPTADA:



se grafía la trama de la protección de acuerdo con la ficha

17. **CORRECCION PROTECCION EN LUIS PEIXÓ 18**

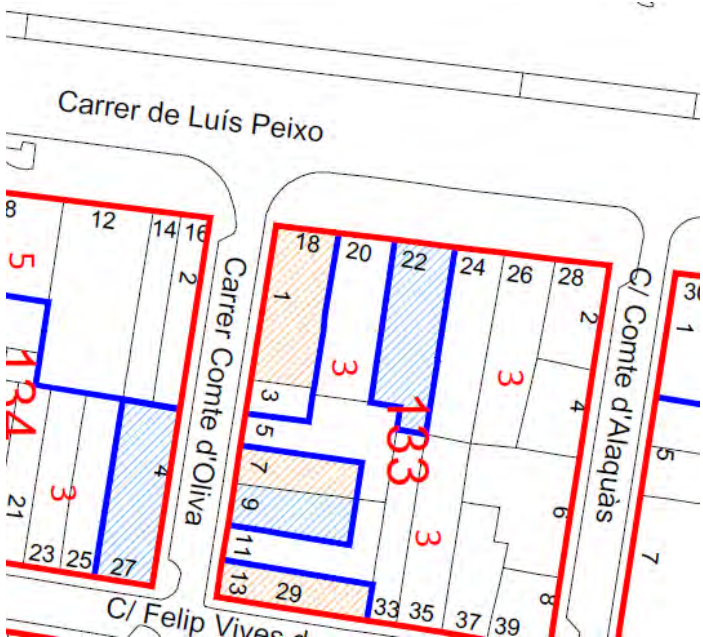
Se detecta en la parcela sita en calle Luis Peixó, 18, **discrepancia** entre:

- la FICHA DE PROTECCIÓN CCHP-144 en la que aparece correctamente protegido el inmueble dado que se ajusta a la geometría de la parcela catastral
- y los planos O.08B2 "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES" y C. 5.2 "EMPLAZAMIENTO DE LOS BIENES CATALOGADOS" en los que erróneamente no se grafía la trama de la protección completa tal y como aparece en la ficha

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DEL PLAN ESPECIAL CABANYAL-CANYAMELAR		NOMBRE DEL MUNICIPIO VALENCIA.	CÓDIGO: CCHP-144 Nº MANZANA:133
SECCIÓN	PATRIMONIO CULTURAL.	CATALOGACIÓN	ZONA CHP
CLASE	BIEN CULTURAL.	PROTECCIÓN GENERAL	Tipológica
DENOMINACIÓN: EDIFICACIÓN		TIPO ARQUITECTÓNICO: Edificio de dos plantas en esquina. AL1	
DIRECCIÓN POSTAL:CL LUIS PEIXO 18		TITULARIDAD: PRIVADA	
FOTO		PLANO	

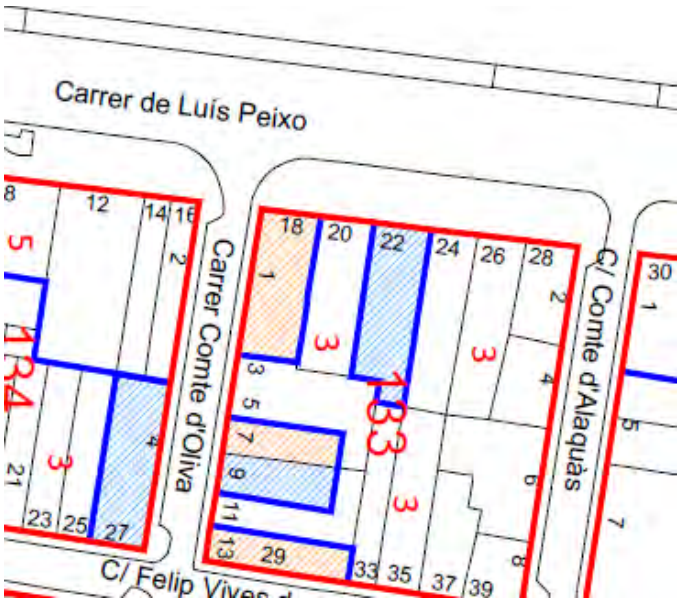


FICHA CCHP-144



O.08B2 "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES" y C. 5.2 "EMPLAZAMIENTO DE LOS BIENES CATALOGADOS"

CORRECCION ADOPTADA:



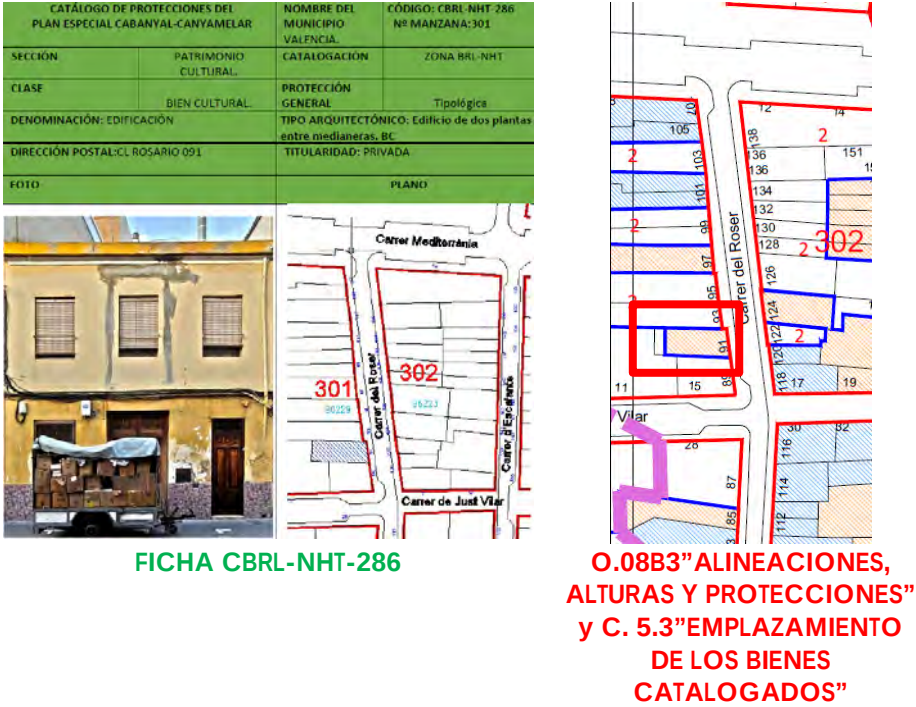
O.08B2 "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES" y C. 5.2 "EMPLAZAMIENTO DE LOS BIENES CATALOGADOS"

Se ajusta la protección a la geometría de la parcela catastral

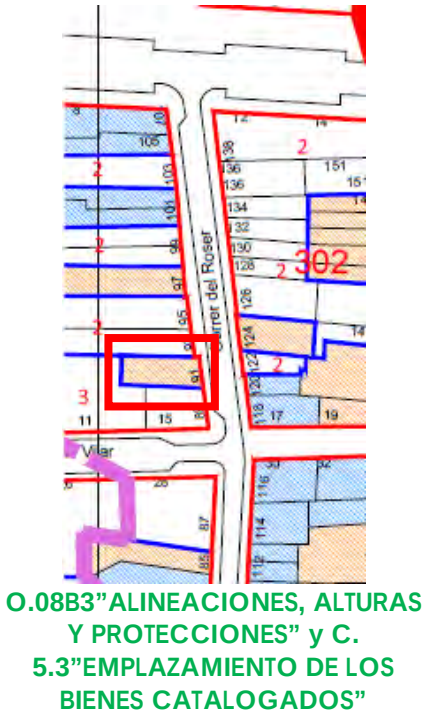
18. **CORRECCION PROTECCION EN ROSARIO, 91**

Se detecta en la parcela sita en calle Rosario 91 **discrepancia** entre:

- La FICHA DE PROTECCIÓN CBRLNHT-286 en la que aparece correctamente protegido el inmueble dado que se ajusta a la geometría de la parcela catastral.
- Y los planos O.08B3 "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES" y C. 5.3"EMPLAZAMIENTO DE LOS BIENES CATALOGADOS" en los que erróneamente no se grafía la trama de la protección completa tal y como aparece en la ficha.



CORRECCION ADOPTADA:



Se ajusta la protección a la geometría de la parcela catastral

19. **CORRECCION PROTECCION EN PROGRESO, 15**

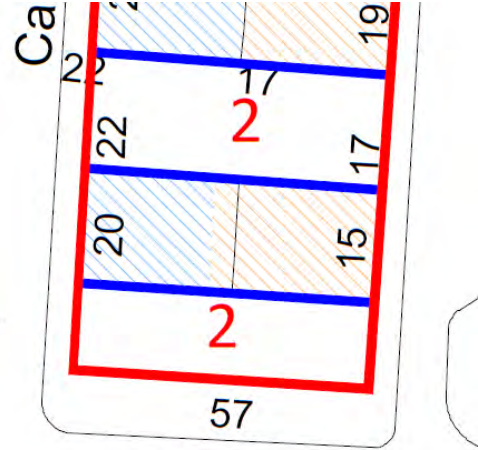
Se detecta en la parcela sita en calle Progreso 15 **discrepancia** entre:

- La FICHA DE PROTECCIÓN CBIC-543 en la que aparece correctamente protegido el inmueble dado que se ajusta a la geometría de la parcela catastral.
- Y los planos O.08B3 "ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES" y C. 5.3 "EMPLAZAMIENTO DE LOS BIENES CATALOGADOS" en los que no se ajusta la trama de la protección a la correctamente grafiada en la ficha

CATALOGO DE PROTECCIONES DEL PLAN ESPECIAL CABANYAL-CANYAMELAR		NOMBRE DEL MUNICIPIO	CÓDIGO: CBIC-543
		VALENCIA.	Nº MANZANA:334
SECCIÓN	PATRIMONIO CULTURAL.	CATALOGACIÓN	ZONA BIC
CLASE	BIEN CULTURAL.	PROTECCIÓN GENERAL	Tipológica
DENOMINACIÓN: EDIFICACIÓN		TIPO ARQUITECTÓNICO: Edificio de dos plantas en esquina, BC	
DIRECCIÓN POSTAL:CL PROGRESO 015		TITULARIDAD: PRIVADA	
FOTO		PLANO	

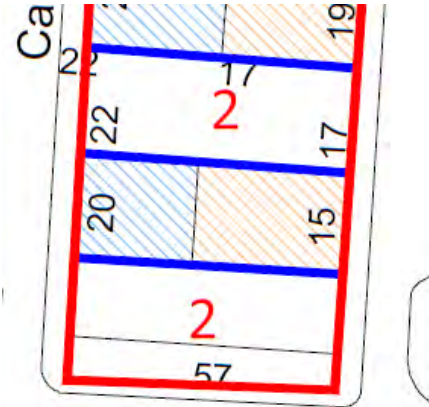


FICHA CBIC-543



O.08B3" ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES" y PLANO C. 5.3 "EMPLAZAMIENTO DE LOS BIENES CATALOGADOS"

CORRECCION ADOPTADA:



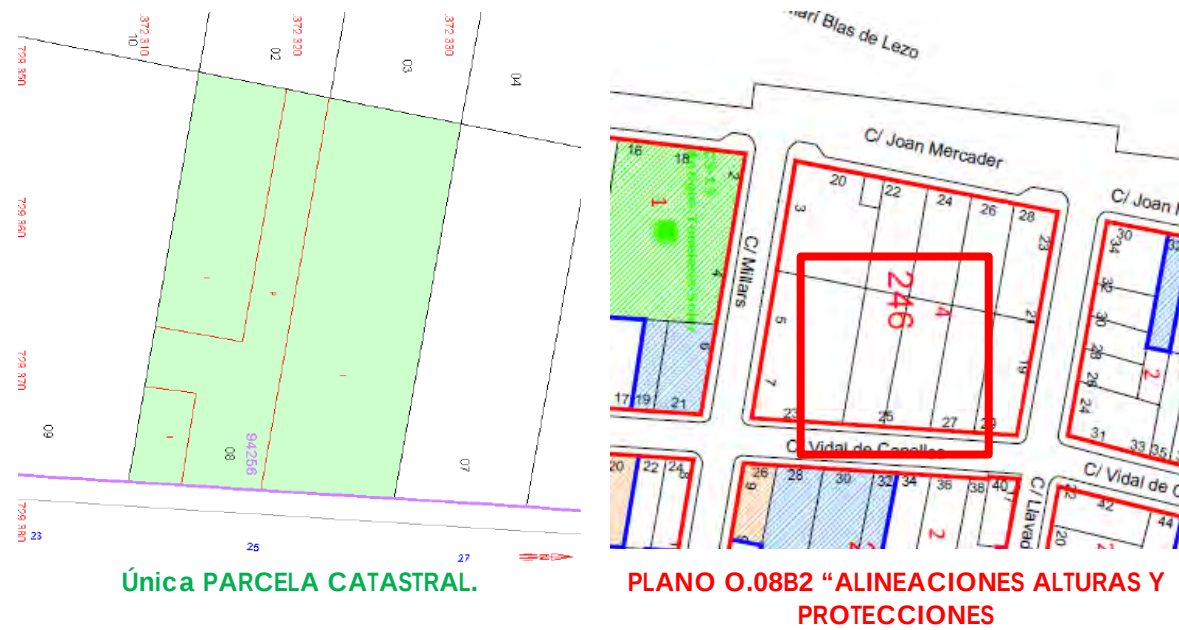
O.08B3" ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES" y PLANO C. 5.3 "EMPLAZAMIENTO DE LOS BIENES CATALOGADOS"

Se ajusta la protección a la geometría de la parcela catastral

20. CORRECCION CARTOGRAFICA EN VIDAL DE CANELLES, 25

Se detecta en la parcela sita en Vidal de Canelles 25 el **error material** en la cartografía base en:

- el PLANO O.08B2 "ALINEACIONES ALTURAS Y PROTECCIONES" al considerar como dos parcelas la única existente



CORRECCION ADOPTADA:



Se elimina la partición interior de la parcela

21. INTRODUCIR CONDICIÓN GENERAL DEL ART. I.45.2 EN LA REDACCION DE LOS ARTICULOS I.11 APARTADO 4G, I.19 APARTADO 4H e I.24 APARTADO 4H.

• ART. I.11, APARTADO 4G

Se detecta en art. I.11, apartado 4g de las NNUU (pag.22) **discrepancia** con la redacción del art. I.45.2:

- Art. I.11: Subzona de ordenación CHP, régimen de usos de 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.
- Art. I.45.2: Condiciones urbanísticas del Uso terciario. **Viviendas de uso turístico.** (Tvt)
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).

CORRECCION ADOPTADA:

Se propone la siguiente redacción para el art. I.11.4.g, que regula en la subzona de ordenación CHP régimen de usos de hoteles, hostales, pensiones y Viviendas Turísticas Profesionales, introduciendo la condición de carácter general que establece el art. I.45.2:

“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).**”

• ART. I.19, APARTADO 4H

Se detecta en art. I.19, apartado 4h de las NNUU (pag.37) **discrepancias** con la redacción del art. I.45.2:

- Art. I.19: Subzona de ordenación ENS, régimen de usos de 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.
- Art. I.45.2: Condiciones urbanísticas del Uso terciario. **Viviendas de uso turístico.** (Tvt)
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).

CORRECCION ADOPTADA:

- Se corrige la referencia a “apartamentos” por “Viviendas Turísticas Profesionales”
- Se propone la siguiente redacción para el art. I.19.4.h, que regula en la subzona de ordenación ENS introduciendo la condición de carácter general que establece el art. I.45.2:

Con lo que resulta:

Art. I.19.4.h: Subzona de ordenación ENS, régimen de usos de 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).**”

• ART. I.24, APARTADO 4H

Se detecta en art. I.24, apartado 4h de las NNUU (pag.47) **discrepancia** con la redacción del art. I.45.2:

CORRECCION ERRORES PEC

II. ERRORES CORREGIDOS

- Art. I.24: Subzona de ordenación EDA, régimen de usos de 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.
- Art. I.45.2: Condiciones urbanísticas del Uso terciario. **Viviendas de uso turístico.** (Tvt)
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).

CORRECCION ADOPTADA:

- Se corrige la referencia a “apartamentos” por “Viviendas Turísticas Profesionales”
- Se propone la siguiente redacción para el art. I.24.4.h, que regula en la subzona de ordenación EDA introduciendo la condición de carácter general que establece el art. I.45.2:

Con lo que resulta:

Art. I.24.4.h: Subzona de ordenación EDA, régimen de usos de 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).**”

22. ART. I.29.1

Se detecta en la regulación de la m-12 en ARP (pag.57) **error material** al no especificar las condiciones de aplicación que se desprenden de la propia documentación del Plan



PLANOS O.07 “PLANO DE CALIFICACION Y EQUIPAMIENTOS” y O.07B “PLANO DE CALIFICACION, USOS DE EQUIPAMIENTOS”

PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

CATÀLOGO DE PROTECCIONES

Denominación del Bien		Categoría		Código	
Dirección General de la Guardia Civil		BC (Inmueble Protegido)		CS-02	
Localización		Protección		Catalogación Sección	
C/ Eugenia Viñes 233		Parcial		Individual P. Cultural	
Titularidad	Coordenadas U.T.M.	Uso	Datum	Ref. catastral del Bien	
Pública	730033 4372721	30S	ETRS89	0129701YJ3702G	
Tipo de elemento		Cronología			
Arquitectura militar		Principios s. XX			

FICHA DE PROTECCIÓN CS-2 “DIRECCIÓN GENERAL DE LA GUARDIA CIVIL C/ EUGENIA VIÑES 233”

CORRECCION ADOPTADA:

Se propone incorporar, para mayor claridad, la siguiente redacción:

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”

Que se propone incorporar como apartado b al art. I.29.1, quedando así especificada la regulación que resulta de aplicación por remisión a la ficha de protección correspondiente.

23. ART. I.44. DENOMINACIÓN

Se detecta en denominación del art. I.44, de las NNUU (pag.65), **error material** al incluir indebidamente la palabra “residencial”: “Zonas de ordenación en las que se permite el Uso Residencial vivienda turística. (Tvt)”

CORRECCION ADOPTADA:

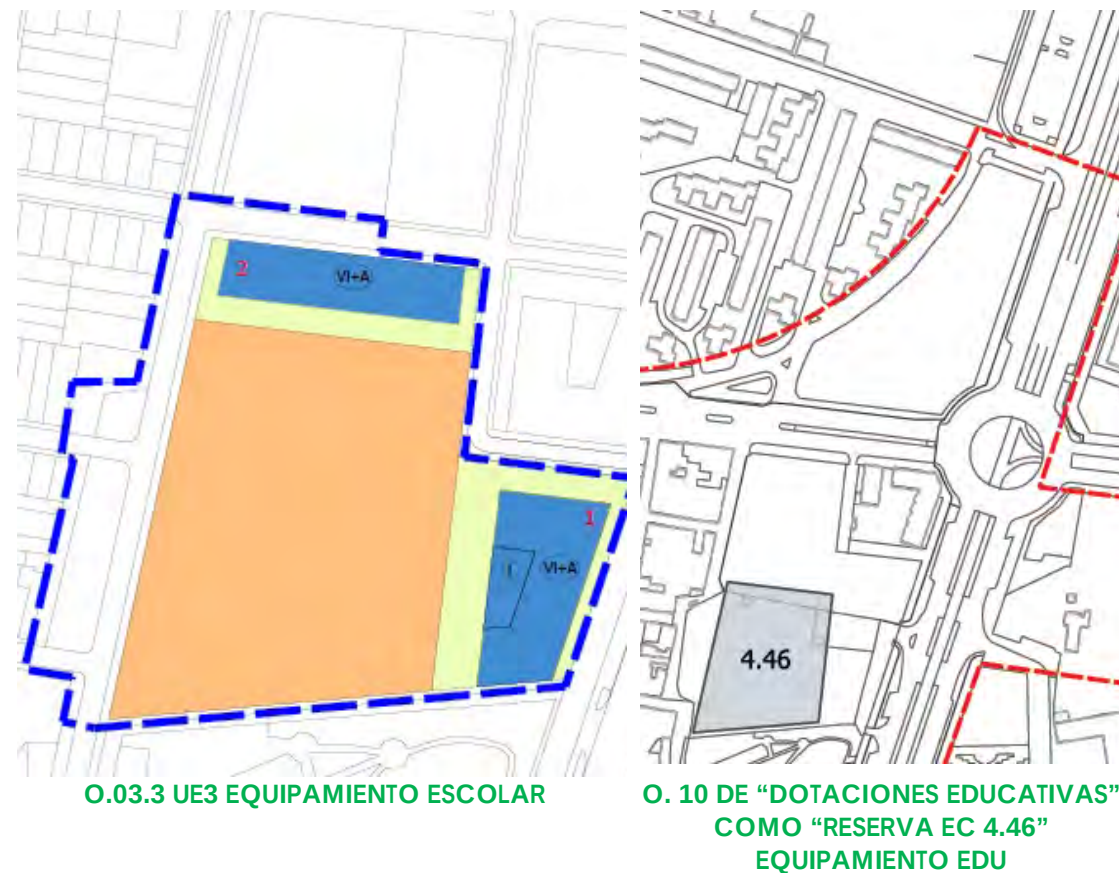
Se propone la siguiente redacción del art. I.44

“Zonas de ordenación en las que se permite el Uso vivienda turística. (Tvt)”

24. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UE3

Se detectan en las fichas de planeamiento y gestión de la UE3 “Remonta” de las NNUU. (pág. 118, 119) **varios errores por discrepancias** entre:

- Los planos 0.03.3 “PLANO DE CALIFICACION Y USOS UE3” y O.10 “DOTACIONES EDUCATIVAS” de calificación de la manzana dotacional incluida en la UE3 en los cuales se determina su destino educativo



- Y la FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UE3 en la cual consta:

“LA CALIFICACIÓN DEL **EQUIPAMIENTO 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 TERCARIO EN P.B. Y 1ª ADICIONAL A LA PREVISTA EN LA UE, O TRASLADANDO, EN SU CASO, PARTE DE LA PREVISTA EN LA UNIDAD.

Así mismo se detecta en error material en la referencia al año del estudio de mercado realizado en 2020 como consta en el resto de referencias incluidas en las NNUU:

A LOS EFECTOS DE REFERENCIA AL AÑO 2018, SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO...

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

FICHA DE GESTIÓN.

CONDICIONES DE GESTIÓN.

LA EDIFICABILIDAD TERCERARIA (ET) SE DISPONERÁ:

• $PB = N + A$

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 P.M.

ALOS EFECTOS DE REFERENCIA AL AÑO 2016, SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO (VER ANEXO), LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (CP) ASCIENDE A:

VR	CP = 1,00 Uas/m²
VPO	CP = 0,53188956 Uas/m²
TER	CP = 0,76704825 Uas/m²
TER EXENTO	CP = 0,920458 Uas/m²
TER.HOT	CP = 1,30 Uas/m²

CORRECCION ADOPTADA:

Rectificar en la redacción de la UE3:

- LA CALIFICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO EDU
- A LOS EFECTOS DE REFERENCIA AL AÑO 2020, SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO...

Suprimir de la redacción de la UE3 (por coherencia con la redacción rectificada)

- 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 TERCARIO EN P.B. Y 1ª ADICIONAL A LA PREVISTA EN LA UE, O TRASLADANDO, EN SU CASO, PARTE DE LA PREVISTA EN LA UNIDAD.
- EN EL CASO DE QUE EL AYUNTAMIENTO DECIDA UBICAR EN LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO UNA EDIFICACIÓN DE USO PÚBLICO DESTINADA A ALOJAMIENTOS (QR), RESIDENCIAL-DOTACIONAL DE DOMINIO PÚBLICO, SE PODRÁ CONSTITUIR EN RÉGIMEN DE COMPLEJO INMOBILIARIO JUNTO A UNA PARTE DEL USO TERCARIO PRIVATIVO, CON LA FINALIDAD QUE SU EDIFICACIÓN CONJUNTA POSIBLITE LA FINANCIACIÓN, AL MENOS PARCIAL DE LA CONSTITUCIÓN DE DICHOS "ALOJAMIENTOS DOTACIONALES", SOBRE LA BASE DEL RESULTADO DE LA PRECEPTIVA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA, CON LA DISTRIBUCIÓN DE USOS SIGUIENTES {VER LETRA I) DEL APARTADO 4.1.4.3 DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA}:
- USO PRIVATIVO. - EN SÓTANO DE APARCAMIENTO-ALMACENES Y EN LA PLANTA BAJA Y PRIMERA DE USO TERCARIO.
- USO DE DOMINIO PÚBLICO. - EN LAS PLANTAS ALTAS Y ÁTICO

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN. UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 ("REMUNTA").	FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN. UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 ("REMUNTA").
FICHA DE PLANEAMIENTO.	FICHA DE GESTIÓN.
PARAMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS BÁSICOS:	CONDICIONES DE GESTIÓN.
SUPERFICIE BRUTA UE (SB) 15.124,89 m²	LA EDIFICABILIDAD TERCERARIA (ET) SE DISPONERÁ:
SUPERFICIE DOTACIONAL PREEXISTENTE AFECTADA A SU DESTINO (SD-P)	• $PB = N + A$
- CV 887,51 m² (SD-P) = 887,51 m²	EL APROVECHAMIENTO BRUTO (AB) Y EL OBJETIVO (AO) SE DETERMINAN APLICANDO LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (CP) IDENTIFICADOS EN FUNCIÓN DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS) DE CADA USO DE LA UE CALCULADOS EN ESTUDIO DE MERCADO ACTUALIZADO EN EL MOMENTO DE LA FORMULACIÓN DEL P.M.
SUPERFICIE INTERIOR UE (SI) (SB) - (CV-P) 14.237,38 m²	ALOS EFECTOS DE REFERENCIA AL AÑO 2016, SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO (VER ANEXO), LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (CP) ASCIENDE A:
EDIFICABILIDADES ATRIBUIDAS:	ASCIENDE A:
EDIFICABILIDAD BRUTA UE (EB) (1.1-ANEXO IV TLOUP) 13.663,49 m²	- VR 1,00 Uas/m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA UE (IEB) (EB/SB) (1.2-9-ANEXO IV TLOUP) 0,904 m²/m²	- VPO 0,53188956 Uas/m²
EDIFICABILIDAD TERCERARIA (ET) (ver an. 3.3. UE4) 13.663,49 m²	- TER 0,76704825 Uas/m²
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS (VER ANEXO DE ESTUDIO DE MERCADO):	- TER EXENTO 0,920458 Uas/m²
APROVECHAMIENTO BRUTO (AB) 12.576,67 Uas	- TER.HOT 1,30 Uas/m²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT) 0,88 Uas/m²	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.
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO) 12.576,67 Uas	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.
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (EA) UE (AP + AO) 628,83 Uas	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.
APROVECHAMIENTO ADICIONAL (AA) UE (AS-AP+AS) (ART. 76.8 TLOUP) 0,00 Uas	PARA ESTA UE3, LOS DIFERENTES APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS RESULTAN SER:
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UE (AS) 12.576,67 Uas (95% AO)	- Aprovechamiento BRUTO (AB) = 12.576,67 Uas
RESERVA SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (S-DOT) 7.932,24 m² (58,05 m² DOT/100 m² ET)	- Aprovechamiento OBJETIVO (AO) = AT x SI = 12.576,67 Uas
- (S-DOT) 7.932,24 m²	- Aprovechamiento Tipo de la UE (AT) = 0,88 Uas/m²
- QM (EQUIPAM. MULTIPLE) 7.932,24 m²	• Aprovechamiento Público (AP) (5% UAB) = 628,83 Uas
CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICAS:	• Aprovechamiento Adicional (AA) (AS - AP + AS) = 0,00 Uas
- 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.	• Aprovechamiento Subjetivo (AS) (95% AO) = 12.576,67 Uas
- EL NUEVO VARIANTE A IMPLANTAR EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN, SE DISPONE EN CONTIGÜIDAD AL PREEXISTENTE CON LA FINALIDAD DE GARANTIZAR UNA CORRECTA VERTEBRACIÓN Y MOVILIDAD DE LA NUEVA TRAMA URBANA.	EL APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP) SE DESTINARÁ A LA OBTENCIÓN DE SUELO PARA VPO DENTRO DEL ÁMBITO DEL PEC, EN LAS UEs DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3.
- EL APROVECHAMIENTO PÚBLICO (AP) DE ESTA ACTUACIÓN, 628,83 Uas, EQUIVALENTES EN USO RESIDENCIAL, DE VIVIENDA PROTEGIDA A 1.182,26 m² de VPO (12 Viviendas) SE DESTINARÁ A LA OBTENCIÓN POR PERMUTA DE APROVECHAMIENTO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA DEL APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO EN EL P.M.	EN EL CASO DE QUE EL AYUNTAMIENTO DECIDA UBICAR EN LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO UNA EDIFICACIÓN DE USO PÚBLICO DESTINADA A ALOJAMIENTOS (QR), RESIDENCIAL-DOTACIONAL DE DOMINIO PÚBLICO, SE PODRÁ CONSTITUIR EN RÉGIMEN DE COMPLEJO INMOBILIARIO JUNTO A UNA PARTE DEL USO TERCARIO PRIVATIVO, CON LA FINALIDAD QUE SU EDIFICACIÓN CONJUNTA POSIBLITE LA FINANCIACIÓN, AL MENOS PARCIAL, DE LA CONSTITUCIÓN DE DICHOS "ALOJAMIENTOS DOTACIONALES", SOBRE LA BASE DEL RESULTADO DE LA PRECEPTIVA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA, CON LA DISTRIBUCIÓN DE USOS SIGUIENTES (VER LETRA I) DEL APARTADO 4.1.4.3 DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA):
- 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 TERCARIO EN P.B. Y 1ª ADICIONAL A LA PREVISTA EN LA UE, O TRASLADANDO, EN SU CASO, PARTE DE LA PREVISTA EN LA UNIDAD.	- USO PRIVATIVO. - EN SÓTANO DE APARCAMIENTO-ALMACENES Y EN LA PLANTA BAJA Y PRIMERA DE USO TERCARIO.
LA NUEVA ORDENACIÓN NO PODRÁ ALTERAR EN ± 10% LAS SUPERFICIES DE SUELO DESTINADAS AL DOMINIO PÚBLICO EN LAS PRESENTES FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.	- USO DE DOMINIO PÚBLICO. - EN LAS PLANTAS ALTAS Y ÁTICO.
TAMPOCO PODRÁ ALTERAR LAS EDIFICABILIDADES NI LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS EN LAS FICHAS	MEDIANTE GESTIÓN INDIRECTA, ADJUDICADA A UN PARTICULAR EN RÉGIMEN CONCURSAL (URBANIZADOR).

III. PLANOS CORREGIDOS



La tabla siguiente muestra la relación de planos modificados. Se indica en la última columna el error que aparece subsanado en cada uno de ellos de acuerdo con su identificación en el apartado anterior:

O.00	PLANO DE SINTESIS	Todos, excepto 6 (leyenda plano O.08a)
O.01	ESTRATEGIAS DE ORDENACION	12
O.03.7	PAA2	11
O.06b	INFRAESTRUCTURA VERDE	12
O.07	CALIFICACION EQUIPAMIENTOS	8
O.08a	SUBZONAS DE ORDENACION	5, 6, 7, 12
O.08b1	ALINEACIONES ALTURAS Y PROTECCIONES	15
O.08b2	ALINEACIONES ALTURAS Y PROTECCIONES	12, 17, 20
O.08b3	ALINEACIONES ALTURAS Y PROTECCIONES	10, 13, 18, 19
O.08b4	ALINEACIONES ALTURAS Y PROTECCIONES	16
O.08c1	ZONIFICACION	2, 9
O.08c2	ZONIFICACION	3, 8, 12
O.08c3	ZONIFICACION	10
O.08c4	ZONIFICACION	4
O.08c6	ZONIFICACION	1
C.5.1	EMPLAZAMIENTO DE LOS BIENES CATALOGADOS	15
C.5.2	EMPLAZAMIENTO DE LOS BIENES CATALOGADOS	17
C.5.3	EMPLAZAMIENTO DE LOS BIENES CATALOGADOS	18, 19
C.5.4	EMPLAZAMIENTO DE LOS BIENES CATALOGADOS	16

Se incluyen dos nuevos planos, a incluir en las series O.08b y O.08c para subsanar el error identificado con número de orden 14:

O.08b2.1	ALINEACIONES ALTURAS Y PROTECCIONES	14
O.08c2.1	ZONIFICACION	14