

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Vicepresidencia Segunda y Conselleria para la Recuperación  
Económica y Social de la Comunitat Valenciana y de Medio  
Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2025/14332 *Anuncio de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria para la Recuperación Económica y Social de la Comunitat Valenciana y de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la corrección de errores del Plan Especial Cabanyal-Canyamelar de València. Expediente: 3765522.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 7 de octubre de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

"En referencia a la Corrección de errores del Plan Especial del CabanyalCanyamelar, del municipio de València (en adelante, la Corrección de errores), que fue remitido por el ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero. La Comisión Territorial de Urbanismo de València, en sesión celebrada el 24/05/2023, acordó la aprobación definitiva del Plan Especial CabanyalCanyamelar de València (en adelante, PEC).

Desde la entrada en vigor del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, se detectó, por parte del Ayuntamiento de València, la existencia de algunos errores en el documento, fundamentalmente debidos a desajustes cartográficos y a la falta de concordancia entre la documentación gráfica y las fichas del Catálogo de Protecciones.

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 20/12/2024, acuerda apreciar la existencia de los errores materiales señalados en el documento denominado "Corrección de Errores del Plan Especial Cabanyal-Canyamelar", instando a la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia la aprobación definitiva de la indicada corrección de errores.

Mediante comunicación del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia al Ayuntamiento de València, de fecha 08/01/2025, se requirió que, para cada uno de los errores que se propone corregir, se indiquen los datos del expediente correspondiente al Plan Especial aprobado en los que se pueda apreciar la existencia del error, sin necesidad de otras valoraciones técnicas o jurídicas, ni por referencia a otros documentos municipales que no consten en el expediente del Plan Especial aprobado. Todo ello en aplicación del cumplimiento del art. 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones



Públicas (en adelante, LPACAP), y teniendo en cuenta la abundante jurisprudencia existente sobre la materia de corrección de errores.

En fecha 01/04/2025 se presenta un nuevo documento de Corrección de errores, en respuesta al requerimiento anteriormente indicado.

Posteriormente, y justificado en los diversos requerimientos de subsanación de documentación realizados por el Servicio Territorial de Urbanismo y el Servicio Territorial de Patrimonio Cultural, se presenta el día 24/09/2025 una nueva versión del documento de Corrección de errores, de septiembre de 2025, instando su aprobación definitiva.

Segundo. La corrección de errores afecta a determinados planos de ordenación y normas urbanísticas, y a la ficha de gestión de la UE3. La relación concreta de documentos modificados se indica en los correspondientes apartados de la memoria justificativa del documento.

Tercero. Los errores se clasifican en 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 completa de errores se recoge en la página 5 de la memoria e incluye un total de 24 errores, identificados con números correlativos.

Cuarto. El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia solicitó informe al Servicio Territorial de Cultura y Deporte en fecha 08/04/2025. Y se reitera la solicitud de informe en fecha 10/07/2025. Hasta la fecha, no se ha recibido el informe en materia de patrimonio cultural.

Quinto. València cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28/12/1988. El Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 24/05/2023.

Sexto. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 1 de octubre de 2025, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales Urbanísticos de la Generalitat.

Fundamentos de derecho



Primero. El expediente se resuelve de conformidad con el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP) y la LPACAP.

Segundo. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en el art. 109 de la LPACAP, puesto que la Corrección de errores ha sido aprobada provisionalmente por el mismo órgano que aprobó provisionalmente el PEC, el Pleno del Ayuntamiento de València, y se solicita la aprobación definitiva de la corrección de errores por el mismo órgano que aprobó definitivamente el PEC, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

Tercero. La documentación se considera completa, teniendo en cuenta el alcance de las correcciones de errores propuestas. Se destaca que, para cada uno de los errores advertidos, se incluye una justificación de su procedencia y la indicación de los documentos que resultan corregidos.

Cuarto. El apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de simplificación administrativa, determina: La nueva regulación de los informes sectoriales establecida en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, será también de aplicación en la valoración de los informes solicitados y no emitidos antes de la entrada en vigor de esta ley, así como a los solicitados con posterioridad, aunque la tramitación del plan se hubiera iniciado con anterioridad. Y el apartado 1 del art. 60 del TRLOTUP determina: El plazo de emisión de los informes en la tramitación del planeamiento urbanístico será en todo caso de un mes, no siendo de aplicación los plazos superiores que pudieran haberse establecido en otras leyes sectoriales autonómicas. Transcurrido el plazo de emisión del informe se continuará con la tramitación del procedimiento. Y el apartado 3 del mismo artículo establece: Transcurrido el plazo de emisión del informe este se presumirá emitido en sentido favorable, salvo que la ley sectorial establezca expresamente lo contrario. Esta regulación resulta aplicable, por ministerio de la ley, al informe en materia de patrimonio cultural, que se solicitó al Servicio Territorial de Cultura y Deporte el día 08/04/2025 y se reiteró el día 10/07/2025, y hasta la fecha no se ha recibido.

Quinto. El artículo 109.2 de la LPACAP establece 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.

Tal como se indica en el documento, existe una constante jurisprudencia consagrada en Sentencia del TS de 23 de octubre de 2001 (RJ 2002\128), que se remite a las de 16 de noviembre de 1998 (RJ 1998\8127), de 17 de abril (RJ 2000\3782), de 31 de octubre (RJ 2000\9045), y de 11 de diciembre de 2000 (RJ 2001\1461), según la cual los errores materiales, de hecho o aritméticos, para serlo, necesitan ser apreciados con los solos datos que obran en el expediente, presentándose de forma patente y clara sin necesidad de interpretaciones legales. Y la jurisprudencia sobre a materia 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 el error material es aquel que merece la calificación.

En el propio documento se indica que se han considerado como errores materiales los 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. 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. En el fundamento de derecho siguiente se justifica que algunas de las correcciones de errores propuestas no cumplen estos criterios, porque admiten opiniones diferentes o exigen una valoración técnica para su resolución.

Sexto. La mayor parte de los errores que se propone corregir están adecuadamente justificados en el documento y se ajustan a los criterios jurisprudenciales anteriormente expuestos. Como resumen, se consideran correctos los siguientes errores, estructurados según su naturaleza:

- Discrepancia de calificación entre planos del PEC: errores 1, 2, 3, 4, 8, 9 y 12.
- Discrepancia de alineaciones entre planos del PEC: error 10.
- Reflejar en el plano O.8A las calificaciones grafiadas en el plano O.03 y en las fichas de los ámbitos de gestión: error 5.
- Discrepancia entre documentos gráficos y normativos en cuanto a la denominación de las zonas o subzonas: error 6.
- Discrepancias entre planos y fichas del catálogo en cuanto a protección de edificación: errores 15, 16, 17, 18 y 19.
- Error de asignación de número de plantas: error 13.
- Discrepancias entre planos en cuanto a la delimitación de parcelas: error 20.
- Discrepancias entre normas urbanísticas que regulan la disposición de usos en los edificios: error 21 (afecta a los artículos I.11.4.G, I.19.4.H e I.24.4.H de las normas urbanísticas).
- Error en las normas urbanísticas en cuanto a la utilización de una denominación de uso incorrecta: error 23.
- Falta de asignación de parámetros urbanísticos en la manzana recayente al frente Norte de la avenida de los Naranjos: error 14. Se detecta que en los planos de zonificación (plano O.08c2) y en el plano de alineaciones, alturas y protecciones (plano O.08b2), no se incluye la zona que forma parte del ámbito del PEC que está situada al Norte de la avenida de los Naranjos. Se aportan planos complementarios que incluyen esa zona, en los que se refleja la zonificación y los parámetros urbanísticos de la ordenación vigente.



- Discrepancia entre planos y ficha en cuanto a la calificación como equipamiento educativo: error 24. Ante la discrepancia en cuanto a la calificación del uso del equipamiento entre educativo (QE) en los planos de ordenación, y equipamiento múltiple (QM) en la ficha de gestión de la UE, se resuelve cambiando la ficha para recoger el uso educativo. Esta corrección, además, se considera justificada en el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras Educativas, de 12/05/2023, para la aprobación definitiva del PEC, que forma parte del expediente administrativo, que indica expresamente: (...) la parcela Eq-R18 (4.46) de 7.932,24 m<sup>2</sup> deberá estar calificada y grafiada como equipamiento educativo.

- Del resto de los errores planteados, se considera que no cumplen los criterios jurisprudenciales analizados en el fundamento de derecho anterior y el concepto de error regulado en el art. 109.2 de la LPACAP los siguientes errores:

- Error 7: consiste en un cambio de calificación de una parcela en el plano O.08A, pasando de TER (Terciario) a TER-ATE (Zona de Ordenación Paseo Marítimo). No se hace referencia en el documento a que en el plano O.08.C6 también se califica la parcela como Terciario. Por tanto, no hay discrepancias entre los propios documentos del PEC, plano de subzonas de ordenación (más general) y plano de zonificación (más detallado) en cuanto a la calificación como Terciario (TER). Por lo que no se ha justificado que exista ninguna discrepancia entre documentos del PEC. Se justifica que en el Plan Especial del Paseo Marítimo tenía la calificación TER-ATE. Sin embargo, en el PEC aprobado se califica, en los dos planos de zonificación citados como TER (Terciario), sin que existan otros documentos del propio plan, o del expediente administrativo, que desvirtúen o contradigan esa calificación. Un plan especial posterior puede modificar un plan especial anterior, y, por tanto, debe mantenerse la calificación que asigna el PEC. El cambio de calificación para recuperar la calificación del plan anterior debería incluirse en un expediente de modificación del PEC.

- Error 11. Efectivamente hay una discrepancia entre el número de plantas de la parcela situada al final de la avenida de Blasco Ibáñez, identificada como actuación PAA-2. Se indican XV+A plantas tanto en el plano O.03.7 como en el plano que se incluye en el art. II.7 de las normas urbanísticas, y se indican 10 (PB + 9) plantas en el art. II.7 de las normas urbanísticas, cuando se resumen los parámetros edificatorios. En dos documentos, plano de ordenación y normas urbanísticas, se fijan XV+A; sin embargo, se hace prevalecer la fijación de 10 plantas que solo figura en un apartado de las normas urbanísticas. Además, no se proponen 10 plantas, conformadas por planta baja más 9 plantas, como se indica en la parte del documento que se hace prevalecer, sino que, además, se añade el ático sobre las 10 plantas, que no está regulado en este art. II.7. Esta parcela está en un punto muy significativo de la ciudad de València como es el final de la avenida Blasco Ibáñez y en una zona que ha sido muy conflictiva en cuanto a su ordenación y diseño. No se considera correcto que estas alternativas entre 10 o 15 plantas no se sometan a un trámite de información pública en el seno de un procedimiento de modificación de plan que, además de proporcionar una mayor seguridad jurídica a la decisión, permite a los propietarios y a los interesados formular alegaciones en ese trámite de participación pública. La apreciación de este error conlleva una calificación jurídica que determine si



la solución es fijar 10 plantas o 15 plantas, y no hay datos en el documento o en el expediente que permitan realizar esa valoración jurídica.

- Error 22. Se introduce un nuevo apartado b) en el art. I.29.1 de las normas urbanísticas, que no estaba redactado así en ninguna otra parte del documento. Se incluye su regulación en la parte de las normas urbanísticas que regula la zona ARP-1; sin embargo, esta parcela no está en el área ARP-1 como se observa en el plano O.08.c6, en el que se califica como equipamiento dotacional múltiple de la red secundaria (SQM). Por tanto, no es correcto introducir la regulación de esta parcela en el apartado de las normas urbanísticas referido a una zona en la que no está incluida la parcela. Por otra parte, una corrección de errores, con carácter general, no puede innovar regulaciones normativas que no estaban incluidas en el documento que se corrige, o en su expediente administrativo. Y, en todo caso, la regulación de esta parcela está definida en la ficha del Catálogo, por lo que no es necesario que el plan haga una remisión expresa a esta ficha, cuando es un documento aplicable sin que quepan dudas de su no aplicación.

- Las correcciones de errores que no cumplen los criterios jurídicos aplicables a este procedimiento podrán tramitarse por el Ayuntamiento de València por el procedimiento de modificación del PEC, según lo establecido en los arts. 61 y 67 del TRLOTUP, incluyendo la correspondiente fase de información pública.

Séptimo. El objeto del documento es una corrección de errores de un instrumento urbanístico que fue aprobado definitivamente por la administración autonómica por afectar a un elemento de la ordenación estructural, según el art. 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.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 7 de octubre de 2025, por unanimidad, Acuerda:

Primero. Denegar la aprobación definitiva de las correcciones de errores identificadas con los números 7, 11 y 22 del documento de Corrección de errores del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, del municipio de València, por los motivos expuestos en el fundamento de derecho sexto.

Segundo. Aprobar definitivamente el resto de las correcciones de errores que se incluyen en el documento.

En relación con el acuerdo de denegar la aprobación definitiva de las correcciones de errores identificadas con los números 7, 11 y 22, y de conformidad con lo establecido en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y del artículo





10.3 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Medio Ambiente y Territorio, de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la notificación o publicación de este acuerdo. En el caso de las Administraciones Públicas, de conformidad con el artículo 44.1 de la Ley 29/1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, no cabrá interponer recurso en vía administrativa, sino que podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley. También podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de dos meses contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

En relación con el acuerdo de aprobación definitiva del resto de las correcciones de errores, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de dos meses contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno."

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento - RAIP".

[https://ovius.gva.es/oficina\\_tactica/?idioma=ca\\_ES#/inicio](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio)

La Corrección de errores del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar de València, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46250-4181.

València, 19 de noviembre de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.



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

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

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

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

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

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y 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 entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

j) Tre.- Actividades recreativas.



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 m<sup>2</sup>t (96 Alojamientos de 50 m<sup>2</sup>t de media).

### c) Viviendas VPO.

- Superficie de Parcelas adscritas al Ámbito Discontinuo de la UE 2 ..... 696,91 m<sup>2</sup>s + 778,19 m<sup>2</sup>s
- 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
- CV	867,51 m²s
- EQ	m²s
(SD-P) = 867,51 m²s	
SUPERFICIE INTERIOR UE (SI) - (SB) - (CV-P)	14.257,18 m²s
EDIFICABILIDADES ATRIBUIDAS.	
EDIFICABILIDAD BRUTA UE (EB) (2.1-I-ANEXO IV LOTUP)	13.663,49 m²t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA UE (IEB = EB/SB)	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).	
- N° MÁXIMO DE PLANTAS: 6 PLANTASmás 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 m² 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) SE DISPONDRÁ:

• 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 <sup>2</sup>
– VPO	CP = 0,53188956 Uas/m <sup>2</sup>
– TER	CP = 0,76704825 Uas/m <sup>2</sup>
– TER EXENTO	CP = 0,920458 Uas/m <sup>2</sup>
– TER-HOT	CP = 1,30 Uas/m <sup>2</sup>

– 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 ±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 <sup>2</sup>
• 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).

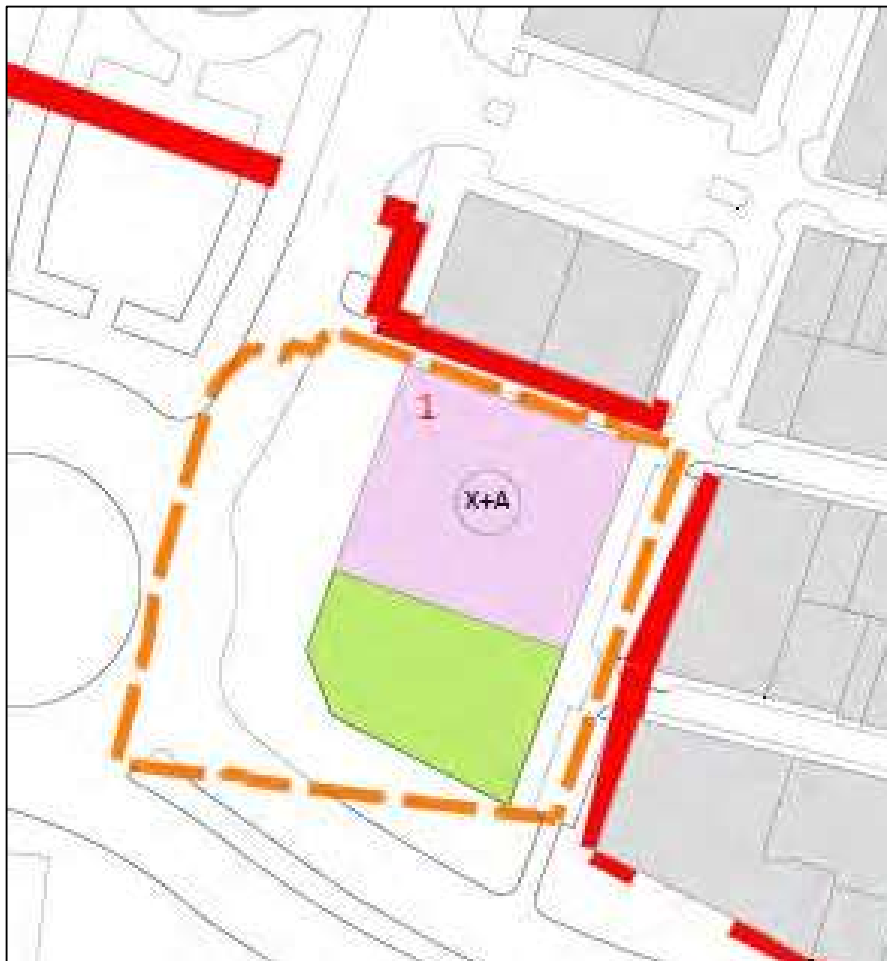
– PREVIAMENTE A SU DESARROLLO SE REALIZARÁ LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA A LOS EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN, ACTUALIZADA, DE SU RENTABILIDAD ECONÓMICA, ASÍ COMO DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LAS ACTUACIONES AISLADAS INTEGRADAS EN LAS DE REGENERACIÓN URBANA CONTEMPLADAS EN EL PEC QUE SE 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.**

