

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

2025/14689 *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 homologación y el Plan de Reforma Interior "Vinival", del municipio de Alboraya. Expediente: 3843099.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 16 de julio de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

[VER ANEXO](#)

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

La DATE es de fecha 25/01/2024. Se emite una DATE complementaria en fecha 06/11/2024. Estas dos DATEs se publicaron en el DOGV núm. 10148, de 10/07/2025. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web:

[Expedientes anteriores al 54/2019/EAE - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana](#)

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

La Homologación y el Plan de Reforma Interior "VINIVAL", del municipio de Alboraya ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46013-0080.

València, 1 de diciembre de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.



Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia

En referencia a la Homologación y Plan de Reforma Interior “VINIVAL”, del municipio de Alboraya (en adelante, el PRI), que fue remitido por el ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El expediente se inicia con la solicitud formulada por la mercantil METROVACESA, S.A., de fecha 15/06/2018, para iniciar la tramitación del Programa de Actuación Integrada del ámbito “VINIVAL”, en la modalidad de gestión por los propietarios, que incluye el PRI. Esta solicitud es admitida a trámite por Resolución 3707/2018 de la Concejal Delegado de Educación, Urbanismo y Coordinación, de 27/12/2018. La solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica del PRI se realizó en fecha 04/01/2019. La Comisión de Evaluación Ambiental emitió documento de alcance en sesión de 12/12/2019.

El Pleno del Ayuntamiento de Alboraya, en sesión de 08/09/2021, acordó someter a información pública la versión inicial del PRI. El anuncio de información pública se insertó en el diario “Levante – El Mercantil Valenciano, de 30/10/2021, y en el DOGV núm. 9217, de 17/11/2021. Se presentaron 18 alegaciones.

Mediante Resolución del director general de Medio Natural y de Evaluación Ambiental, de 20/02/2022, se prorrogó la vigencia del documento de alcance hasta el día 15/03/2024.

Como resultado de la información pública y de la emisión de informes sectoriales, se introducen cambios en el documento, que se consideran sustanciales, y se realiza una segunda información pública del plan, que se anuncia en el DOGV núm. 9409, de 22/08/2022, con una posterior ampliación de plazo, anunciada en el DOGV núm. 9428, de 15/09/2022. En esta segunda fase de información pública se presentaron 87 alegaciones, de las cuales 77 alegaciones corresponden a un modelo tipo.

A solicitud del Ayuntamiento de Alboraya, se realiza el trámite de recabar informes sectoriales no emitidos, de conformidad con el art. 55.4 del 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); este trámite se sustancia en la Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia de 08/03/2023, con el resultado que se indica más adelante.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 25/01/2024, emite la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica (en adelante, DATE), con unas determinaciones finales, cuyo cumplimiento se analiza más adelante. Con posterioridad, tras unos cambios en la ordenación pormenorizada de reducido alcance, que se justifica que no son sustanciales, se emite una DATE complementaria por la citada comisión, en sesión de 06/11/2024. Estas dos DATEs se publicaron en el DOGV núm. 10148, de 10/07/2025.

El Pleno del Ayuntamiento de Alboraya, en sesión de 30/01/2025, aprueba provisionalmente la versión final del PRI, con la estimación o desestimación de las alegaciones según el informe del Departamento de Urbanismo municipal, de 13/12/2024.

La solicitud de aprobación definitiva del PRI se presenta en la Plataforma Urbanística Digital en fecha 10/03/2025. Se solicita al Ayuntamiento que presente el expediente administrativo municipal, que se aporta en fecha 21/03/2025.



SEGUNDO. El PRI se compone de los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, planos de ordenación, normas urbanísticas, anexo de homologación y estudios complementarios (estudio ambiental y territorial estratégico, estudio de integración paisajística, estudio acústico, estudio de tráfico, plan de movilidad, plan de participación pública, estudio de viabilidad económica, estudio de sostenibilidad económica, estudio de necesidades de vivienda, anexo de recursos hídricos, ficha de elemento catalogado, inventario preliminar de edificaciones existentes, informe de impacto de género e informe de impacto normativo en la infancia, en la adolescencia y en la familia).

TERCERO. Se resumen a continuación las determinaciones principales del plan, diferenciando las que corresponden a la ordenación estructural (incluidas en el Anexo de Homologación) y las que corresponden a la ordenación pormenorizada (incluidas en el PRI).

1) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad

El plan busca la regeneración urbana de un área industrial obsoleta, transformándola en un entorno residencial-terciario. Se justifica la actuación por las necesidades de vivienda, la consolidación del tejido urbano y la mejora de la movilidad. Se ha realizado un estudio de necesidades de vivienda en el municipio de Alboraya que proyecta un crecimiento de 3082 viviendas hasta 2039. La previsión de viviendas de la presente actuación (un máximo de 974 viviendas) queda incluida en ese dato global y ha sido informada favorablemente según los criterios de ocupación de suelo de uso residencial establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell (en adelante, ETCV).

b) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde

En el ámbito del Sector y su entorno más próximo, se consideran como elementos principales que integran la Infraestructura Verde: la reserva para zona verde colindante con la CV-312; las vías ciclables de la avenida Vicente Blasco Ibáñez y Camí Fondo; y el recorrido etnográfico del Camí Fondo.

c) Red primaria

Se incluye la vía férrea Valencia-Castellón, la CV-312, la avenida Vicente Blasco Ibáñez (que es el eje que estructura la zona de La Patacona) y una zona verde de red primaria colindante a la CV-312.

d) Delimitación de zonas de ordenación estructural

El vigente PGOU califica el ámbito como Zona de Industria y Almacenes. En la Homologación se cambia al uso Residencial, por los motivos de regeneración urbana que se justifican más adelante. Por tanto, la Homologación califica el ámbito como zona urbanizada (ZUR) con el uso global residencial (RE).

e) Delimitación de perímetros de afección y protección

Se analizan en la Homologación las siguientes afectaciones sectoriales: de carreteras (por la CV-21), costas (el ámbito está incluido en la zona de influencia de 500 m), ferroviarias, Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València, aprobado por el Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell (en adelante,



ALBORAYA. Homologación y Plan de Reforma Interior "VINIVAL"

Expte. 3843099-CA

PATODHV), peligrosidad geomorfológica y gaseoducto que discurre bajo la av. Blasco Ibáñez.

f) Clasificación del suelo

No se modifica la clasificación del suelo, que se mantiene como suelo urbano, según el PGOU vigente.

g) Ordenación del suelo no urbanizable

La actuación no afecta al suelo no urbanizable.

h) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado

En la Homologación se delimita el ámbito de un sector para el desarrollo del PRI.

i) Condiciones de desarrollo del sector

Los parámetros que se establecen para el desarrollo del PRI son:

- Superficie total: 124 200 m²s.
- Índice de Edificabilidad Bruta máximo: 1 m²t/m²s.
- Índice de Edificabilidad Residencial máximo: 0,8806 m²t/m²s.
- Índice de Edificabilidad Terciario mínimo: 0,1194 m²t/m²s.
- Número máximo de viviendas: 1042 viviendas.

j) Criterios generales para la delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento tipo

Se establece el criterio de delimitar el área de reparto coincidiendo con el ámbito del Sector VINIVAL. Se incluirán en el área de reparto los terrenos correspondientes al expediente de expropiación "Clave: 31-V-2026. Nuevo acceso norte al puerto de Valencia, Fase I. Barranco del Carraixet-Universidad Politécnica", respecto de los que la Generalitat Valenciana adquirió, por expropiación, su dominio, pero no el aprovechamiento urbanístico que los anteriores propietarios del suelo expropiado se reservaron a cambio de no percibir el justiprecio correspondiente, por lo que la adquisición no tuvo el carácter de onerosa. Y el criterio para calcular el aprovechamiento tipo en el PRI es el que establece el art. 78.1 del TRLOTUP.

k) Política pública de suelo y vivienda

Se reserva el 30 % de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2) ORDENACIÓN PORMENORIZADA

a) Infraestructura verde urbana

La infraestructura verde urbana conecta con la huerta, con la franja litoral y con la red de espacios libres del municipio.

b) Red secundaria de dotaciones públicas

Se califica una parcela de 7007 m²s para equipamiento educativo y otra parcela de 2420 m²s para equipamiento sanitario asistencial o de uso múltiple.

c) Subzonas de ordenación

En el apartado II.a.2.3 de la memoria del PRI se incluye un análisis de las alternativas de ordenación que se han considerado en la formulación y tramitación del PRI.



ALBORAYA. Homologación y Plan de Reforma Interior "VINIVAL"

Expte. 3843099-CA

En la alternativa finalmente elegida, se establecen las siguientes subzonas de ordenación: EDA1 VINIVAL. Edificación Abierta Vinival, bloque lineal (con definición de alineaciones obligatorias); EDA2 VINIVAL. Edificación Abierta Vinival, volumetría específica (se define un volumen contenedor de la edificación, fijando plantas, alturas y retranqueos); EDA3 VINIVAL. Edificación abierta Vinival bloque exento (se asigna a la manzana M.7, en la que existen las instalaciones de las bodegas VINIVAL, manteniendo la edificación existente; en general, se permiten todas las categorías de usos terciarios, excepto los expresamente prohibidos en las ordenanzas particulares, y como usos compatibles los de carácter dotacional y el residencial comunitario); EDA4 VINIVAL. Edificación abierta Vinival bloque lineal (que se asigna a la manzana M.3 y se caracteriza por permitir una ocupación de la planta baja al 100 %).

El índice de edificabilidad residencial es de 0,8405 m²t/m²s y el índice de edificabilidad terciaria es de 0,1595 m²t/m²s, lo que supone un índice de edificabilidad bruta de 1 m²t/m²s. Con estos índices, aplicados a la superficie computable del sector de 124 200 m²s, resulta una edificabilidad residencial total de 104 393 m²t y una edificabilidad terciaria total de 19 807 m²t, lo que supone una edificabilidad total de 124 200 m²t.

d) Área de reparto y aprovechamiento tipo

El PRI delimita el área de reparto coincidiendo con el ámbito del Sector, tal como se ha definido el criterio en el anexo de Homologación. Para el cálculo del aprovechamiento tipo se aplican los coeficientes correctores que resultan del informe de viabilidad económica realizado por la Universidad Politécnica de Valencia; resultan los siguientes valores:

- Residencial de Vivienda de Renta Libre 1,000000 ua/m²
- Residencial de Vivienda de Protección Pública ... 0,141607 ua/m²t
- Terciario general 0,604326 ua/m²t
- Terciario Bodegas 0,297055 ua/m²t

El aprovechamiento tipo que resulta al aplicar estos coeficientes correctores a las correspondientes edificabilidades del plan y dividir por la superficie del área de reparto, es de 0,795854 ua/m²s.

e) Unidades de ejecución

Se delimita una única unidad de ejecución para el desarrollo del PRI, a los efectos de la sustitución de los usos industriales obsoletos y de la nueva urbanización del ámbito adecuada al nuevo uso residencial propuesto en el PRI.

f) Ámbito de renovación urbana

Es una zona de suelo urbano parcialmente urbanizada y consolidada por la edificación. Está ocupada por naves almacén destinadas a usos de fabricación y a almacenaje y usos comerciales, además de por las instalaciones de las antiguas bodegas VINIVAL, entre las que destaca el edificio que estaba ocupada por los depósitos, de interés arquitectónico. Se plantea una actuación de renovación urbana, en los términos en los que están definidas estas actuaciones en el art. 74.1.a.2º del TRLOTUP.

g) Otras determinaciones

La construcción existente de las bodegas VINIVAL se considera como bien catalogado (que no tiene la categoría de Bien de Relevancia Local ni de Bien de Interés Cultural), en la categoría de Espacio Etnológico de Interés Local, con un nivel de protección parcial. Se incorpora una ficha de Catálogo de este elemento.



ALBORAYA. Homologación y Plan de Reforma Interior "VINIVAL"

Expte. 3843099-CA

CUARTO. De los informes emitidos durante la tramitación del expediente, cabe destacar los que se relacionan a continuación, indicando, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo.

- 05/12/2019: informe favorable del **Servicio de Ordenación del Territorio**, que concluye que el Plan de Reforma Interior Vinival de Alboraya no se encuentra afectado por riesgo de inundación, según las determinaciones normativas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.
- 17/12/2020: informe previo del **Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia**, en el que se señalan varias cuestiones relativas a la normativa urbanística aplicable y a determinaciones de la versión preliminar del Anexo de Homologación y del PRI.
- 18/05/2021: informe favorable de la **Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje**, respecto al estudio de necesidades de vivienda en el municipio de Alboraya.
- 29/06/2021: informe favorable de la **Demarcación de Carreteras del Estado**, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en relación con la autovía V-21, en el que se indican unas condiciones particulares en materia acústica. Estas condiciones se han incorporado en las normas urbanísticas del PRI.
- 19/11/2021: informe favorable de la **Sección de Calidad Ambiental** del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en materia acústica. Este informe favorable se ratifica en la Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, de 08/03/2023.
- 29/03/2022: informe favorable de la **Entidad Pública de Saneamiento de Aguas (EPSAR)**.
- 30/03/2022: informe favorable condicionado del **Servicio de Planificación**, de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Sostenible.
- 27/04/2022: informe favorable del **Servicio de Aeropuertos y Costas**, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.
- 05/05/2022: informe favorable del **Servicio de Planificación Territorial** respecto a la compatibilidad con la ETCV y con el PATODHV.
- 09/05/2022: informe favorable condicionado del **Servicio de Infraestructuras Educativas**. El cumplimiento de los condicionantes se analiza en el fundamento de derecho quinto.
- 20/01/2023: informe favorable del **Servicio de Movilidad Urbana**.
- 03/02/2023: informe favorable del **Ayuntamiento de València**.
- 13/03/2024: informe favorable de la **Confederación Hidrográfica del Júcar**, del que cabe destacar lo siguiente:

Según el Anexo "Recursos Hídricos" presentado, la actuación propuesta supondrá un incremento en la demanda de agua para abastecimiento de 185.176 m³/año. Por otro lado, según el balance aportado en dicho Anexo entre las demandas totales del municipio y los recursos disponibles a través de los expedientes anteriormente citados, el incremento de demanda previsto puede ser atendido desde la red municipal de abastecimiento.



ALBORAYA. Homologación y Plan de Reforma Interior "VINIVAL"

Expte. 3843099-CA

- 30/05/2024: informe favorable de la **Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual**, en materia de telecomunicaciones.

A tales efectos, les comunicamos que, con fecha 23 de febrero de 2022, ADIF emitió informe favorable a petición del Ayuntamiento de este municipio, con motivo de la información pública de la Versión Inicial del citado Plan. La Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Este emitió informe favorable, toda vez que esta versión inicial recogía de forma correcta las observaciones que se realizaron en otro informe previo sobre la versión preliminar del mismo plan.

Sin embargo, desde la fecha de emisión del último informe, se ha producido una modificación de la legislación sectorial vigente en materia ferroviaria que no se ha recogido en la documentación presentada ahora para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. De acuerdo a la Ley 26/2022, de 19 de diciembre, del Sector Ferroviario, que modifica La Ley 38/2015, de 30 de septiembre, del Sector Ferroviario, la zona de protección de suelo urbano es ahora de 20 metros (anteriormente 8). Se observa que en la versión definitiva del Plan de Reforma Interior sigue señalada la distancia anterior.

Se condiciona, por tanto, el informe favorable, a que se actualicen las referencias a la zona de protección del ferrocarril para ajustarla a la legislación vigente.

- 03/06/2025: informe favorable del **Servicio Territorial de Vivienda**.
- 30/06/2025: informe favorable conjunto del **Servicio de Paisaje** y del **Servicio de Planificación Territorial**, en materia de paisaje y de infraestructura verde. En materia de paisaje considera que el proyecto de urbanización deberá incorporar aquellas directrices y medidas de integración paisajística que afecten a su diseño, en particular, las incluidas en el apartado 9.3. relativo a la *Consideración de las medidas de protección acústica como elementos del paisaje*.
- 01/07/2025: informe favorable de **ADIF**.
- 07/07/2025: informe favorable de la **Dirección General del Sector Ferroviario**.
- 11/07/2025: informe favorable de la **Dirección General de Patrimonio Cultural**.
- 15/07/2025: informe favorable de la **Dirección General de la Costa y el Mar**, que se refiere a los informes ya emitidos en fechas 22/04/2022 y 22/02/2023; y también se ha de tener en cuenta la ratificación del carácter favorable de estos informes en la Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia de 08/03/2023. En las consideraciones del informe se indica que el apartado 2.5.3 de la memoria del Anexo de Homologación deberá recoger la determinación indicada en el informe relativa a que en el suelo urbano se aplican las disposiciones relativas a la zona de influencia. La consideración relativa al plano O.05 del PRI se trata de un error material en la indicación del rótulo de XII plantas en la manzana 4, porque si se analiza el volumen se comprueba que son realmente XI plantas, como se establece en la documentación con eficacia normativa. Estas cuestiones de corregirán en los documentos que se remitan para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

QUINTO. El planeamiento general vigente en el municipio de Alboraya es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 05/05/1991.





ALBORAYA. Homologación y Plan de Reforma Interior "VINIVAL"

Expte. 3843099-CA

Se inició el proceso de aprobación de un nuevo Plan General, respecto del cual se emitió Memoria Ambiental por resolución de la directora general de Gestión del Medio Natural, de fecha 14/01/2011. La Memoria Ambiental perdió su vigencia el 08/02/2022, cesando en la producción de los efectos que le son propios, con lo que finalizó el procedimiento de aprobación del nuevo Plan General de Alboraya.

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 9 de julio 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 y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Aunque el expediente se inició en el año 2018, el PRI se ha adaptado al TRLOTUP. Mediante escrito de la mercantil promotora del PRI al Ayuntamiento de Alboraya, de fecha 20/07/2021, se presentan los documentos del PRI, de julio de 2021, adaptados al TRLOTUP; y en las versiones posteriores del plan, hasta la versión final del PRI de diciembre de 2024, se mantiene esa adaptación. Se justifica que la información pública se produjo cuando el citado texto refundido ya estaba en vigor, por lo que resulta aplicable el TRLOTUP, según resulta *sensu contrario* de su disposición transitoria segunda. Por tanto, el expediente se resuelve de conformidad con el TRLOTUP.

SEGUNDO. Los arts. 74.1.a.2º y 76 del TRLOTUP determinan que las actuaciones de renovación urbana se formalizan mediante un Plan de Reforma Interior; por tanto, está justificada la formulación de un Plan de Reforma Interior que modifica el Plan General vigente. La actuación propuesta incide en la ordenación estructural, puesto que afecta a varias determinaciones de la ordenación estructural: el uso dominante de la zona (art. 27.a del TRLOTUP); la delimitación de un sector (art. 29.1.b del TRLOTUP); y los criterios generales de áreas de reparto y aprovechamientos tipo (art. 32 del TRLOTUP).

Los PRI que modifican el Plan General requieren la Homologación al TRLOTUP, definiendo la ordenación estructural en su ámbito, según establece la disposición transitoria cuarta, apartado 5, del TRLOTUP. Por ese motivo, el PRI se acompaña de un anexo de Homologación.

Puesto que se modifican determinaciones de la ordenación estructural, el órgano competente para la aprobación definitiva del plan es la conselleria competente en urbanismo, ordenación del territorio y paisaje, por aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP.

La ordenación pormenorizada que se establece en el PRI es de competencia municipal, por lo que el presente documento se limita a recoger las determinaciones aprobadas por el Ayuntamiento de Alboraya.

Estando el expediente en la fase de aprobación definitiva, una vez se han cumplimentado dos períodos de información pública, en fecha 26/03/2025 se presenta una alegación por la Asociación de Vecinos y Vecinas La Patacona. Esta alegación, presentada fuera de los trámites específicamente regulados para la presentación de alegaciones en el procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos, se considera extemporánea. No obstante, a continuación, se analizan las cuestiones planteadas en la alegación.



ALBORAYA. Homologación y Plan de Reforma Interior "VINIVAL"

Expte. 3843099-CA

- La alegación incluye muchas afirmaciones genéricas que no están justificadas con criterios técnicos, de manera que prevalecen las determinaciones del PRI, debidamente justificadas en los criterios legales aplicables, en materias tales como zonas verdes, diseño del espacio urbano, concepto de ecobarrio, puesta en valor de las bodegas y otras similares.
- En el procedimiento de aprobación del PRI se han realizado numerosas actividades de participación ciudadana, como queda constancia en el expediente administrativo y en el plan de participación pública.
- Los datos de número de viviendas y de población que se indican en la alegación no coinciden con los datos contenidos en el PRI, que son menores a los indicados en la alegación.
- El PRI ha cumplimentado el proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica con resultado favorable y se ha emitido la DATE, que se analiza en los apartados siguientes. Por tanto, quedan desvirtuadas las afirmaciones genéricas sobre el efecto de isla de calor, gestión de las aguas o sostenibilidad de la actuación.
- El ámbito del PRI no está afectado por riesgo de inundación, según la cartografía y normativa aplicable, tal como se concluye en el informe del Servicio de Ordenación del Territorio, de 05/12/2019.
- La alegación presentada el 26/03/2025 incluye la alegación que ya fue presentada por la misma asociación en el momento procedural establecido para la presentación de alegaciones. Y los motivos expuestos en la alegación han sido adecuadamente analizados en el informe del Departamento de Urbanismo municipal de 13/12/2024.

En definitiva, la alegación presentada el día 26/03/2025 es extemporánea, ha sido correctamente analizada en el proceso de participación pública y quedan desvirtuadas por las justificaciones de mayor rigor técnico respecto al cumplimiento de los requisitos legales que se contienen en el PRI y en el informe municipal sobre las alegaciones presentadas.

A la vista de todo lo analizado en este apartado, se considera que la tramitación del PRI con anexo de Homologación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 50 y siguientes del TRLOTUP.

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 40.3 y la disposición transitoria cuarta, apartado 5, ambos del TRLOTUP.

CUARTO. Se analiza en este apartado el cumplimiento de las determinaciones finales establecidas en la DATE de 25/01/2024 (se transcriben en letra cursiva estas determinaciones).

1. *Previa a la aprobación definitiva del Plan deberá obtenerse pronunciamiento definitivo del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental.*

Se ha emitido informe favorable por el Servicio de Paisaje y por el Servicio de Planificación Territorial, en materia de infraestructura verde, en fecha 30/06/2025.

2. *Previa a la aprobación definitiva del Plan deberá obtenerse pronunciamiento definitivo de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, respecto a propuesta de catalogación de la antigua bodega con la categoría de Espacio Etnológico de Interés Local.*





ALBORAYA. Homologación y Plan de Reforma Interior "VINIVAL"

Expte. 3843099-CA

Se ha emitido informe favorable por la Dirección General de Patrimonio Cultural, de fecha 11/07/2025.

3. *Previo a la aprobación del instrumento de planeamiento, deberá obtenerse el informe del artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas; por lo que, se deberá justificar el volumen del incremento de demanda de recursos hídricos generado por la actuación, para lo cual se presentará a la CHJ estudio de demandas de los usos previstos.*

Se ha emitido informe favorable por la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 13/03/2024, que se pronuncia expresamente en sentido favorable respecto a la disponibilidad de recursos hídricos.

4. *Se obtendrá pronunciamiento de la administración competente, respecto a la afectación en materia de peligrosidad geomorfológica en suelo urbano que presenta el ámbito, adoptando, en su caso, las determinaciones que se indiquen.*

Consta en el expediente informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio, de 05/12/2019, que concluye que el Plan de Reforma Interior Vinival de Alboraya no se encuentra afectado por riesgo de inundación, según las determinaciones normativas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana. En este informe se analiza la incidencia de la peligrosidad geomorfológica.

5. *La parte normativa del instrumento de planeamiento incluirá como condicionante previo al otorgamiento de licencias de edificación, la realización de estudio acústico que determine los niveles sonoros esperables y, las medidas correctoras en caso de superación de los umbrales máximos admisibles.*

Se han incluido estas condiciones en materia acústica en las ordenanzas particulares de las subzonas, en apartados denominados 'condiciones acústicas'.

6. *Se deberá concretar el momento de elaboración de los informes de seguimiento por parte del Ayuntamiento. El primero se elaborará tras la aprobación definitiva del PRI y los siguientes tendrán una periodicidad mínima cuatrienal o por mandato corporativo (art.58.2 TRLOTUP).*

En el desarrollo del PRI se elaborarán los referidos informes de seguimiento. El Estudio Ambiental y Territorial Estratégico incluye un Programa de Vigilancia Ambiental, que se llevará a cabo a través de tres grandes fases:

- Plan de Vigilancia y Seguimiento de fases previas a la realización de las obras.
- Plan de Vigilancia y Seguimiento durante las obras.
- Plan de Vigilancia y Seguimiento durante el funcionamiento.

Por otra parte, en la DATE complementaria de 06/11/2024 no se añaden nuevas determinaciones, y se considera ya cumplida la determinación relacionada en el apartado 3.

Como conclusión de lo que se ha analizado en este apartado, se consideran cumplidas las determinaciones finales establecidas en la DATE.

QUINTO. Se analizan en este apartado varias cuestiones relativas a materias sectoriales que se han puesto de manifiesto durante el procedimiento de aprobación del plan.

En materia de costas, en el apartado 2.5.3 de la memoria de la Homologación se realiza un análisis muy completo de la normativa aplicable. Tras el análisis del



ALBORAYA. Homologación y Plan de Reforma Interior "VINIVAL"

Expte. 3843099-CA

planeamiento anterior al año 1988 y de las ortofotos disponibles de esos años, se concluye que los terrenos tenían las características que corresponden a un suelo urbano antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante, LCOS), y así el PGOU de 1991 determinó que tenían la condición de suelo urbano, teniendo en cuenta el escaso incremento de consolidación que se produjo entre 1988 y 1991. Además, se justifica que, antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas, concurrían las circunstancias de dotación de servicios o consolidación por la edificación que establecía el art. 78 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Ordenación Urbana de 1976, y se justifica el carácter reglado de la clasificación de suelo urbano.

En materia de educación, se emite informe favorable por el Servicio de Infraestructuras Educativas, de 09/05/2022, que se condiciona a varias cuestiones:

- Cumplimiento de los requisitos establecidos en los arts. 10 y 11 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas. Analizadas las características de la parcela con calificación de equipamiento de uso educativo (parcela M.8, con el código SQE), se comprueba lo siguiente: está calificada como equipamiento educativo; está libre de servidumbres; está ubicada en un ámbito de uso global residencial; la forma de la parcela es sensiblemente rectangular y la relación de los lados es 1:1,3; según el plano O.07, de alineaciones y rasantes, la parcela de equipamiento educativo da frente a dos calles que tienen una rasante prácticamente horizontal en todos sus frentes hacia la parcela (rasantes entre 1,87 m y 1,90 m en los tramos de esos viales), por lo que la parcela es prácticamente llana y, en cualquier caso, muy inferior a la pendiente máxima del 3 %; todos los frentes de la parcela corresponden a alineaciones de vial, zona verde o equipamiento público; está ubicada en una trama urbana. Respecto a los parámetros regulados en el art. 11 del Decreto 104/2014, los parámetros que se fijan para la parcela educativa en el art. 21.2 de las normas urbanísticas del PRI cumplen los parámetros de dicha normativa.
- Obtención de informe favorable en materia de riesgo de inundación. Se ha emitido informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio, de 05/12/2019, que concluye que el Plan de Reforma Interior Vinival de Alboraya no se encuentra afectado por riesgo de inundación, según las determinaciones normativas del PATRICOOVA.
- Medidas relativas al impacto acústico. Tras la introducción en el plan de medidas correctoras en materia acústica (entre otras, la restricción de uso global en la parcela educativa durante el periodo nocturno), se ha emitido informe favorable por la Sección de Calidad Ambiental del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en materia acústica, de 19/11/2021.

Por todo ello, se consideran cumplidas las condiciones del informe favorable en materia de educación.

SEXTO. La actuación propuesta tiene la consideración de actuación de renovación urbana, según la definición establecida en el art. 74.1.a.2º del TRLOTUP: *Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la demolición y sustitución de la totalidad o de parte de las edificaciones preeexistentes, cuando concurran circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que lo hagan necesario, sin perjuicio de satisfacer cualesquiera*



ALBORAYA. Homologación y Plan de Reforma Interior "VINIVAL"

Expte. 3843099-CA

actuaciones de rehabilitación de edificios o la mejora del medio urbano contempladas en este artículo.

Por otra parte, la actuación también se enmarca en principios rectores establecidos en la directriz 78 de la ETCV: apartado j), relativo a *Excepcionar las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes; y apartado q), relativo a Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.* Y también está en línea con el criterio general establecido en el art. 7.2.a) del TRLOTUP: *Deberá priorizar y, en su caso, promover, la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, que prevea su rehabilitación y reutilización, y también el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento.*

En el documento se justifica que el mantenimiento en el ámbito de actuación de usos industriales, y mayoritariamente en desuso, junto a usos residenciales en ámbitos colindantes hace evidente la inadecuación de tales usos industriales en el entorno de predominancia residencial.

En la versión final del PRI, que es asumida y aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento de Alboraya, se incorpora una justificación que contenía el nuevo Plan General –no aprobado finalmente— en los siguientes términos: “*Mantener el actual modelo de transformación de los suelos urbanos en la zona litoral, confirmando su valor eminentemente residencial y terciario siguiendo el criterio de separación respecto a los suelos industriales, asumiendo el planeamiento vigente en la zona y proponiendo planes de reforma interior para la renovación de las áreas industriales o comerciales existentes en Vera, Patacona y Port Saplaya*”. Por tanto, esta directriz queda incorporada a la Homologación en lo que se refiere al ámbito de La Patacona.

En el apartado 2.8.1 de la memoria de la Homologación se justifica que el índice de edificabilidad bruta residencial del área urbana homogénea es inferior a $1 \text{ m}^2 t_{\text{RES}}/\text{m}^2 \text{s}$, a los efectos de lo establecido en el primer párrafo del art. 36.4 del TRLOTUP. Para ello, se delimita el área urbana homogénea con los siguientes límites (excluyendo el propio ámbito del sector VINIVAL): al Norte, por el Camí la Mar; al Este, por la avenida Mare Nostrum; al Sur, por el límite con el término municipal de València; y, al Oeste, por la CV-312. El índice de edificabilidad bruta residencial del área urbana homogénea resulta con un valor de $0,7555 \text{ m}^2 t_{\text{RES}}/\text{m}^2 \text{s}$. Y el mismo índice en el nuevo sector residencial VINIVAL tiene un valor de $0,8405 \text{ m}^2 t_{\text{RES}}/\text{m}^2 \text{s}$. Este valor cumple dos exigencias legales: es inferior al valor de $1 \text{ m}^2 t_{\text{RES}}/\text{m}^2 \text{s}$ que se establece como máximo en los ámbitos de suelo urbano en los que, en la situación actual, no se alcanza dicho valor; y el incremento de edificabilidad residencial respecto a la del área urbana homogénea es de un 11,25 %, inferior al máximo del 50 % que se permite en las actuaciones de renovación urbana como la que se está analizando. Además, de acuerdo con los informes sectoriales emitidos en materia de paisaje, territorio y costas, la edificabilidad propuesta es compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito.

El estándar dotacional global de la nueva ordenación establecida en el PRI, con un valor de $\text{EDG}_{\text{PRI}} = 0,7393 \text{ m}^2 \text{s}/\text{m}^2 \text{t}$, es superior al estándar dotacional global del área urbana homogénea, que tiene un valor de $\text{EDG}_{\text{AUH}} = 0,5806 \text{ m}^2 \text{s}/\text{m}^2 \text{t}$. Por lo tanto, se cumple el estándar dotacional público exigido a esta actuación de reforma interior, por aplicación del apartado III.8.2, al que se remite el apartado III.4.7 *in fine*, del Anexo IV del TRLOTUP: *Si el sector, o el ámbito de actuación más reducido sobre el que se plantea una actuación de reforma interior, ya tiene ordenación definida, se aplicarán los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento en el apartado III.8 del presente anexo.*



ALBORAYA. Homologación y Plan de Reforma Interior "VINIVAL"

Expte. 3843099-CA

La Homologación prevé un máximo de 974 viviendas, que aplicando un estándar de 1,71 hab/viv, que se justifica en los estudios sectoriales de vivienda que incluye el plan, supone una población de 1666 habitantes. Se califica una zona verde de red primaria con una superficie de 8910 m²s, por lo que el estándar resultante es de 8,55 m²/hab, que es superior al estándar mínimo legal de 5 m²/hab. La superficie total de zonas verdes, de red primaria y de red secundaria, es de 35 806,86 m²s, que, respecto a la población de 1666 habitantes, representa un estándar de 21,50 m²/hab, que es superior al mínimo legal de 10 m²/hab, que se establece en el art. 24.7 del TRLOTUP, aunque no sea exigible para cada uno de los sectores de planeamiento.

En el plano O.02 queda justificado de manera gráfica que los jardines y las áreas de juego cumplen las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 del Anexo IV del TRLOTUP. También se cumple que la reserva de áreas de juego es inferior al 20 % de la superficie total de zonas verdes de red secundaria (4786 m²s de áreas de juego respecto a 26 897 m²s de zonas verdes totales de red secundaria, representa un porcentaje del 17,79 %). Respecto al parque público de red primaria, se aplica lo previsto en el apartado III.8.3 *in fine* del Anexo IV del TRLOTUP: *Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines la zona verde.* La dotación de parque público del PRI se dispone en prolongación de la existente en el Sector Vera 2 y cumple las condiciones dimensionales de los jardines.

Aunque en la memoria del PRI se analizan los estándares dotacionales que corresponderían a un suelo urbanizable residencial, en las modificaciones en suelo urbano que cambian el uso dominante de la zona se aplican los estándares del apartado III.8 del Anexo IV del TRLOTUP, como se ha justificado anteriormente.

Se prevén 630 plazas de aparcamiento públicas y 1694 plazas de aparcamiento privadas. Según los estándares de un suelo urbanizable, las plazas exigibles serían 614 plazas de aparcamiento públicas y 1553 plazas de aparcamiento privado. Por lo tanto, se cumplen los estándares de aparcamiento que se exigen a un suelo urbanizable de uso residencial.

El ámbito del PRI está incluido en la zona de influencia de costas, que tiene una anchura de 500 m desde el límite interior de la ribera del mar. Al respecto, se ha emitido informe favorable por la Dirección General de la Costa y el Mar, de fecha 15/07/2025.

En la Homologación y en el PRI se establece una reserva de viviendas de protección pública (VPP) del 30 % de la edificabilidad residencial, que supone una edificabilidad de 31 317,90 m²t de VPP. Esta exigencia cumple el mínimo legal que se fija en el art. 33.1.b) del TRLOTUP (*el 15 % de la edificabilidad residencial prevista en suelos urbanos incluidos en ámbitos de renovación y regeneración urbana*), y responde a una condición establecida para el desarrollo del Sector VINIVAL que se adoptó por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alboraya de 21/03/2019, en el marco de la tramitación del Plan General Estructural, que establece esta condición para el desarrollo del Sector VINIVAL. En los posteriores acuerdos municipales de aprobación del PRI se mantiene esta exigencia.

El uso global de la zona es el residencial, pero, dado que se trata de un área próxima a la costa, se permiten, como usos compatibles el terciario, dotacional, oficinas, hotelero y recreativo.



ALBORAYA. Homologación y Plan de Reforma Interior "VINIVAL"

Expte. 3843099-CA

Respecto al número de viviendas que propone el PRI, se informa favorablemente el estudio de necesidades de vivienda que incluye el PRI, y la Subdirección General de Ordenación del Territorio concluye que "*El sector "Vinival" suposarà, aproximadament, materialitzar un 40% dels nous habitatges previstos a l'estudi de necessitats per a tot el municipi. Les determinacions proposades al sector no resulten, per si mateixes, incompatibles amb els criteris d'ocupació de sòl de l'ETCV i PATODHV*".

En materia de perspectiva de género, infancia, adolescencia y familia, destacan las siguientes consideraciones: se propone un diseño urbano inclusivo, seguro y accesible; los espacios públicos están adaptados a todas las edades; se plantea una señalización no sexista, una iluminación adecuada y un mobiliario urbano inclusivo; y la participación ciudadana se ha desarrollado con enfoque de género. En las ordenanzas del PRI se incorporan las determinaciones en materia de perspectiva de género.

En la documentación del plan se incluye un informe de la Universidad Politécnica de Valencia, de 15/09/2024, sobre el estudio de viabilidad económica y cálculo del aprovechamiento tipo correspondiente al PRI. En este informe se concluye de forma favorable respecto a la viabilidad económica de la actuación y se calcula el aprovechamiento tipo y el aprovechamiento que corresponde a la administración. Estas dos últimas determinaciones corresponden a la ordenación pormenorizada, que son de competencia municipal. Por su parte, el estudio de sostenibilidad económica concluye con la previsión de un balance positivo para las arcas municipales.

SÉPTIMO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.3.c 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 de fecha 16 de julio de 2025, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Homologación y el Plan de Reforma Interior "VINIVAL", del municipio de Alboraya.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado 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.

III.b.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

TÍTULO I: NORMAS GENERALES.

CAPÍTULO PRIMERO: DEFINICIONES.

Artículo 1..- Fachada y testero.

A los efectos de las ordenanzas de este Plan de Reforma Interior, para las manzanas de uso residencial se define:

Fachada: las caras del edificio correspondientes a la alineación exterior obligatoria, determinadas en el plano O7 y a la alineación interior en cada manzana. Las alineaciones señaladas como obligatorias son mínimas, pudiéndose alargar hasta el límite de la manzana.

Testero: Las otras dos caras que conforman el bloque de edificación.

A modo de ejemplo:



CAPÍTULO SEGUNDO: APARCAMIENTOS.

Artículo 2..- Condiciones de los aparcamientos.

Los aparcamientos deberán situarse en sótano, en una o varias plantas.

Todas las plazas de aparcamiento deberán contar con una toma de un punto de carga para vehículos eléctricos.

La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos como almacenes, vestíbulo de llegada de ascensores, etc.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán, como mínimo, de 2,40 x 4,80 m., pudiendo tener hasta un 20% de las plazas dimensiones no inferiores a 2,40 x 4,50 m.

Aquellas plazas cuyo eje longitudinal esté dispuesto perpendicularmente a la calle desde la que acceden (plazas en batería) y alguno de sus lados mayores esté adosado a una pared, tendrán un ancho mínimo de 2,60 m.

En el caso de que las plazas se dispongan longitudinalmente paralelas a la calle de circulación (plazas en cordón), las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 5,50 x 2,60 m.

Las plazas de aparcamiento para discapacitados dispondrán de un espacio anejo de aproximación y transferencia señalizado y libre de obstáculos de ancho mínimo 1,20 m. a lo largo de toda la plaza. Además, las plazas en cordón dispondrán de un espacio anejo de aproximación y transferencia trasero de una longitud mínima de 3,00 metros.

Los garajes con reserva de plazas para discapacitados deberán garantizar el acceso mediante un itinerario accesible a un vestíbulo de independencia con zona de refugio y con acceso desde escalera especialmente protegida de evacuación vertical que reunirá las condiciones que establece la DB SI del Código Técnico de la Edificación.

Si en los garajes se disponen plazas de aparcamiento para motocicletas y ciclomotores, sus dimensiones serán, como mínimo, de 1,50 x 2,40 m.

La dimensión del ancho de calle será como mínimo de 3 metros y el radio de giro mínimo en el eje de 4,50 metros. Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4,80 x 2,40 m.

Los aparcamientos deberán tener un hueco de acceso con una anchura mínima de tres metros, en calles de anchura igual o superior a 12 metros y de 4 metros en calles de anchura inferior a 12 metros. En los casos de aparcamientos con una capacidad superior a 100 plazas el hueco de acceso será de 6,00 metros, o bien tendrá dos huecos independientes con la anchura definida anteriormente en función del ancho de la calle.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16 por 100 y las rampas con vuelta o giro el 12 por 100; su anchura mínima será de tres metros y su radio de giro, medido en el eje, será como mínimo de seis metros. Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6,00 metros con dos sentidos de circulación diferenciados o existirán dos rampas independientes con un ancho de 3,00 metros cada una.

Los aparcamientos dispondrán de una meseta de acceso con una anchura igual al hueco mínimo, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5,00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.), y con pendiente menor del 5 %.

La puerta del aparcamiento deberá situarse en el plano de la fachada y tendrá el ancho mínimo de ésta. Las puertas en funcionamiento no podrán invadir en ningún caso la vía pública.

La altura libre no podrá ser inferior a 2'20 metros en ningún punto.

Ventilación: La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

Iluminación: Estarán dotados de alumbrado artificial de intensidad suficiente para realizar las maniobras en las exigibles condiciones de visibilidad y seguridad. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por la normativa sectorial vigente.

En lo referente a la protección contra incendios, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

Artículo 3.- Previsión de aparcamientos en los edificios.

Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:



a) Edificios íntegramente destinados a vivienda o con bajos comerciales sin uso específico.

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada vivienda en las categorías Rpf y Run, y por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 en la categoría Rcm más una plaza por cada 25 metros cuadrados de superficie comercial.

b) Complejos terciarios que ocupen manzanas completas:

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 40 metros cuadrados de superficie comercial.

c) Hoteles, Residencias y similares:

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 50 metros cuadrados construidos o por cada 4 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

d) Clínicas, Sanatorios, Hospitales:

Una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o por cada 10 camas si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

e) Uso recreativo:

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 metros cuadrados construidos.

f) Uso de oficinas:

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil construidos.

Artículo 4.- Reserva de espacio para bicicletas.

De conformidad con la Ley 6/2011 de Movilidad de la Comunitat Valenciana, los edificios de uso residencial de nueva construcción deberán contemplar emplazamientos específicos, seguros y resguardados, para un número de bicicletas al menos igual al doble del número de viviendas.

La superficie destinada al estacionamiento de bicicletas en edificios de tipología residencial no computará a efectos de edificabilidad.

La ubicación de las plazas de aparcamiento para bicicletas en los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva permitirá el acceso cómodo y fácil desde la red viaria. Para ello se situarán próximas a los principales accesos del inmueble, al nivel de la vía pública o planta baja del edificio, y comunicados con dichos accesos mediante itinerarios accesibles.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Superficie útil mínima del local: 1,35 m² por plaza de bicicleta.
- Espacio de maniobra mínimo: 1,50 m.
- Puertas de acceso con un ancho no inferior a 90 cm.

- Anchura mínima de recorridos y escaleras: 1 m.

Los edificios, terciarios y de equipamientos destinarán el 10 % de la superficie reservada de aparcamiento público y privado establecida en la legislación urbanística a estacionamiento seguro de bicicletas. Dichas plazas se situarán próximas a los principales accesos de los inmuebles, al nivel de la vía pública o planta baja de los edificios.

Artículo 5.- Sótanos y semisótanos.

Se denomina sótano a aquella planta que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 0,80 metros por encima de la rasante de la calle. En las calles con pendiente esta condición se referirá al punto medio de cada uno de los tramos sin que se permita en ningún punto de la fachada que el nivel de la cara inferior del forjado de techo supere una altura de 1,2 metros respecto a la rasante de la calle.

Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo, la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 m por encima de la cota de referencia.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados), y máximos de 3,30 metros y 3,60 metros respectivamente.

Sólo se permiten plantas en semisótano en la manzana 3 y 4 del Plan de Reforma Interior, en base al uso terciario permitido y la diferencia de rasante de sus calles circundantes. La planta semisótano no computa en ningún caso a efectos de la edificabilidad máxima establecida para cada parcela.

CAPÍTULO TERCERO: SUPERFICIE OCUPABLE.

Artículo 6.- Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante. En este Plan de Reforma Interior la superficie ocupable vendrá determinada por la alineación obligatoria y la profundidad edificable de cada tipología, salvo en las manzanas 3 y 4 en la que se regula en su propia zona de ordenanza y en las manzanas 5 y 9 incluidas en la zona de volumetría específica.

Salvo indicación en contrario, establecida en la ordenanza particular, las construcciones subterráneas, sótanos y semisótanos, podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable.

La totalidad del espacio no ocupado por edificaciones ya sea jardín comunitario o jardines privados de las viviendas en planta baja, debe ser susceptible de ajardinamiento con una capa vegetal de 60cm sobre el forjado del sótano o semisótano.

En los espacios libres, se admitirán sobre rasante las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, etc.), de 3,50 m. de altura máxima sobre la cota de referencia, destinadas al esparcimiento de los espacios libres, con un máximo del 10 % de la superficie libre de la parcela. Estos cuerpos podrán ser cerrados únicamente acristalados si se trata de elementos



que no estén en contacto con ninguna otra edificación, y con una altura máxima de 3,00 metros. También se admiten elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes con un máximo de altura de 3,40 metros medidos perpendicularmente al plano de la rampa. Estas últimas ocuparán la superficie necesaria para cumplir su función.

Las instalaciones deportivas, incluidas piscinas y canchas valladas, no computarán a efectos de ocupación, volumen ni edificabilidad. En el caso de las piscinas, no computarán siempre que la cota de agua esté como máximo a 30 centímetros por encima de la rasante del espacio libre en el que se incluya.

También se permitirán cuerpos edificados cerrados anexos a las piscinas, tales como cuartos de depuración, aseos, duchas y vestuarios, que en todo caso computarán a efectos de edificabilidad.

TÍTULO II: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES.

CAPÍTULO PRIMERO: ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA VINIVAL) DE USO RESIDENCIAL.

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS.

Artículo 7.- Ámbito y subzonas.

1. La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Calificación del suelo y comprende la totalidad de las manzanas de uso residencial. Las parcelas cuyas edificaciones deban destinarse a viviendas de protección pública para cumplir con el 30 % de edificabilidad destinada a este uso se determinarán en el Proyecto de Reparcelación, debiéndose asegurar una adecuada distribución en el sector. Del mismo modo, se garantizará que el número mínimo de viviendas de protección pública sea de 313 unidades, por lo que el número de viviendas establecido en las tablas incluidas en cada subzona de ordenación es provisional.

2. Se diferencian las siguientes subzonas:

- EDA1 Vinival. Edificación abierta bloque lineal en el ámbito de la unidad de ejecución Vinival. Se diferencian dos subzonas.

- EDA1a Vinival. Edificación abierta bloque lineal tipo a en el ámbito de la unidad de ejecución Vinival.

- EDA1b Vinival. Edificación abierta bloque lineal tipo b en el ámbito de la unidad de ejecución Vinival.

- EDA2 Vinival. Edificación con volumetría específica en el ámbito de la unidad de ejecución Vinival.

Artículo 8 Condiciones de uso.

Uso Global:

Residencial Plurifamiliar.

Usos compatibles:

- Rcm. Residencial Comunitario. Se admite en edificio de uso exclusivo.

- Tco. Comercial: Tco1 en planta sótano, semisótano, baja, primera y segunda o en edificio de uso exclusivo. 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. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, entendiendo que esta limitación opera en cada uno de los zaguanes. En el caso en que se sitúen en planta sótano o semisótano deberán estar vinculados al uso de la planta baja.

- Tre Recreativo: Tre1, Tre2 y Tre3. Recreativo en planta baja. Se admiten en planta baja y planta sótano y semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. En el caso en que se sitúen en planta sótano o semisótano deberán estar vinculados al uso de la planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Sólo se permitirán aquellos usos que, conforme a lo previsto en el Anexo de la ley 14/2010, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, no deban tener ambientación musical en función de su tipología y actividad.

El resto de los establecimientos podrán, como actividad accesoria y siempre que no se altere la naturaleza de aquellos, incorporar elementos destinados a la amenización musical, siempre y cuando el equipo instalado no permita, por sus propios medios, superar un nivel de presión acústica superior a los máximos previstos para niveles de recepción externa según la normativa vigente en la materia minorados en 5 dB(A). En este sentido, deberá acreditarse técnicamente el cumplimiento de los valores máximos de recepción tanto en el interior como en el exterior de aquellos.

Se prohíben expresamente los usos de los epígrafes 1.3 (espectáculos taurinos), 2.2 (actividades taurinas), 2.6 (actividades recreativas y de azar), 2.7.2 (discotecas) y 2.7.6 (establecimiento de exhibiciones de contenido erótico) del catálogo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

- Tho 1 Hotelero. 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.

- Tho.2. Vivienda de uso turístico. Se admite 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 limitándose a las dos primeras plantas por encima de la baja y sin que puedan ocupar la totalidad de la edificabilidad de uso terciario correspondiente a la parcela.

- Tof Oficinas: Tof1 y Tof2 en todas las plantas, excepto en planta sótano o semisótano. Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas, Tof3, así como aquel en que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina. 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.

- Alm 1. Almacén en planta baja, (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos, excepto de Ind 1.



- Par. Aparcamiento: Par1a, Par1b y Par1c. Salvo los accesos, se permite el uso en planta sótano y semisótano.
- Dqs Sanitario-asistencial. En edificio de uso exclusivo y en planta baja y primera en edificios de uso mixto, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales.
- Dqd Deportivo-recreativo, en planta baja y primera, en edificio exclusivo y en espacios libres privados aquellos que no supongan un volumen cubierto tales como piscinas, pistas de padel o similares.
- Dqe Educativo-cultural. En edificio de uso exclusivo y en planta baja y primera en edificios de uso mixto, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales.
- Dqi. Infraestructuras-servicios urbanos, excepto los incompatibles con el uso residencial. En edificio de uso exclusivo y en planta baja en edificios de uso mixto.
- Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.

Usos Incompatibles:

El resto de los usos no incluidos en el uso global o los usos compatibles.

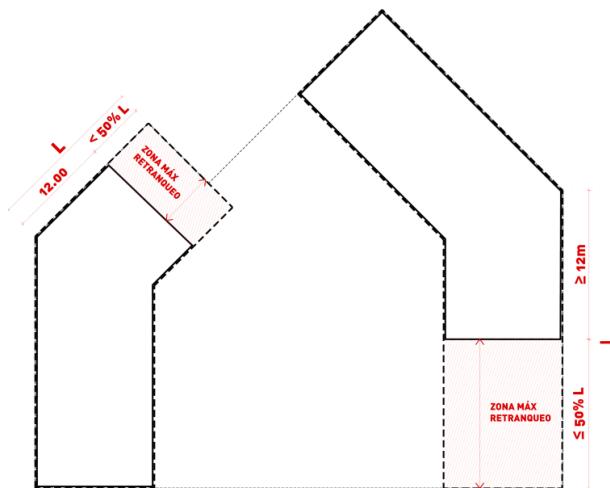
Artículo 9.- Reserva de Aparcamiento.

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 10.- Condiciones de la parcela.

1. Alineaciones y rasantes. Las alineaciones obligatorias a las que debe ajustarse la edificación son las determinadas gráficamente en el plano de ordenación O.7. Se permiten retranqueos en sólo uno de los testeros en un máximo del 50% de la longitud del tramo de la fachada longitudinal quebrada lindante con el testero, no pudiendo ser el resultado inferior a 12 metros.



Esquema explicativo

La edificación podrá retranquear su fachada respecto de la alineación obligatoria hasta un máximo de 4,5 metros en toda o en parte de ésta, siempre que el resultado sea una fachada continua respetando el ángulo que determina esa alineación y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 12 y 13 de esta Sección en relación con los retranqueos en plantas superiores. En el caso de las plantas bajas destinadas a usos terciarios, este retranqueo no podrá cerrarse en la línea de fachada, manteniendo su titularidad privada pero el uso público.

Las alineaciones y rasantes establecidas en el plano citado tienen, en cuanto a sus cotas, carácter provisional y se definirán de manera definitiva en el Proyecto de Urbanización.

2. Parcela mínima. La superficie mínima de cada parcela es la determinada en las ordenanzas de cada subzona de ordenación.

Será obligatorio cerrar los espacios abiertos de las parcelas con una valla que tendrá una parte opaca y otra vegetal/permeable. La parte opaca tendrá el mismo acabado que el resto del edificio y tendrá una altura de 0,40 m por encima de la cota del jardín. La parte permeable estará formada por bastidores de malla metálica y sistema vegetal tapizante de 1,60 m de altura.

Artículo 11.- Condiciones de la edificación.

Todas las edificaciones de una misma manzana, a excepción de las parcelas 9 y 5, deben desarrollarse mediante un proyecto unitario, no permitiéndose su fragmentación en proyectos de condiciones estéticas diferentes que no venga justificado como una estrategia de diseño. El Proyecto determinará aquellos elementos que considere invariables, que sólo podrán modificarse por la obligada aplicación de normativas aprobadas con posterioridad a la obtención de la licencia de la primera fase.

Se exceptúa del cumplimiento de esta norma aquellas manzanas que se subdividan en parcelas mediante un Estudio de Detalle a los efectos de garantizar adjudicaciones independientes.



En aquellas manzanas en la que esté prevista la construcción de dos edificios, la distancia entre ellos no podrá ser inferior a 14 metros en ningún punto.

En el caso de que en los proyectos se facilite el acceso de los vecinos a las cubiertas no privativas, éstas deberán ser equipadas con vegetación en, al menos, en un 20 % de su superficie.

Los edificios podrán contar con uno o varios espacios comunes, destinados a gimnasio, sala de reuniones, celebraciones o espacios de trabajo. Podrán ubicarse en cualquier planta, incluida la de instalaciones donde exista.

Todas las viviendas con superficie útil superior a 50 m² deben disponer, al menos, de una terraza, con una profundidad mínima de 1,50 metros, tal y como se definen en el artículo 5.48.1.c) de las normas urbanísticas del Plan General excepto lo establecido en el párrafo siguiente respecto al cierre mediante paramentos verticales, La dimensión perpendicular al plano de fachada del vuelo no será mayor a dos metros. Para construirlas, se admiten ménsulas y tirantes fijados a la estructura vertical del edificio, pero no soportes verticales exteriores a la fachada de los edificios.

Estos espacios exteriores no podrán cerrarse en ninguna de sus caras verticales, salvo en el caso de separación de viviendas en su medianera y en el de aquellos elementos que sirvan para ocultar las zonas de tendedero, pero se aceptan estructuras ligeras para soportar toldos o plantas trepadoras. El cómputo de su edificabilidad se calculará según lo dispuesto en el artículo 5.22.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se autorizan terrazas sobre espacio público y privado en todo el perímetro del edificio.

Se prohíben expresamente los miradores, definidos en el artículo 5.48.1.d) de las normas urbanísticas del Plan General.

En cualquier caso, se deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación en relación con los viales de emergencia.

Cubiertas.

No se permiten cubiertas inclinadas ni cubiertas curvas.

La última planta habitable puede alojar viviendas y dependencias para depósitos, trasteros y otras instalaciones que no computarán edificabilidad cuyos cerramientos se mimetizarán con los del edificio.

Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.

Por encima de la altura de cornisa, sobre el plano del terrado o azotea, se aceptan asimismo depósitos e instalaciones, así como chimeneas de ventilación y humos, cajas de ascensores y escaleras, contenidos en tantos volúmenes como núcleos verticales de comunicación tenga el edificio, que deben estar separados 1,20 m de distancia mínima de todas las fachadas y testeros. La altura máxima exterior de estos cuerpos será de 3,75 m medidos sobre la altura de cornisa, salvo las chimeneas que tendrán la altura que corresponda según el cumplimiento de su norma correspondiente. Ninguno de los usos mencionados computará edificabilidad.

Cuando los ascensores tengan acceso a esa planta sus cajas tendrán la altura suficiente para albergar las máquinas por encima de la altura necesaria para el desembarco del ascensor.

Las azoteas serán el lugar para colocar las placas solares térmicas para producción de agua caliente sanitaria, instalaciones de producción fotovoltaica e instalaciones de aire acondicionado (intercambiadores). Para controlar las vistas, se levantará un peto de 1,20 m de altura mínima en todo el perímetro del edificio mimetizado con la fachada.

Fachadas.

Se deberán priorizar criterios de diseño que utilicen materiales, texturas y colores que puedan entenderse como una interpretación en clave contemporánea de la tradición constructiva levantina. Los materiales de las fachadas deberán ser de proximidad. Se utilizarán sistemas pasivos de control solar y se priorizará la presencia de vegetación tipo enredadera.

Se evitarán tonos y materiales que sobreexpongan los edificios. Se potenciarán los colores claros, evitando colores estridentes y materiales reflectantes como vidrios espejo y superficies metálicas brillantes.

Se evitarán tonos y materiales que sobreexpongan los edificios. Se potenciarán los colores claros, evitando colores estridentes y materiales reflectantes como vidrios espejo y superficies metálicas brillantes.

Se permitirán aplicaciones localizadas de materiales cerámicos de colores y composiciones geométricas singulares en zócalos o puntos singulares de las fachadas, siempre que predomine la neutralidad en tonos y materiales establecida en este capítulo.

Plantas bajas y entreplantas.

La planta baja estará ocupada por usos terciarios cuando así se haya establecido en la tabla correspondiente a cada subzona, en las condiciones establecidas en el artículo 8.

La altura mínima libre de los locales comerciales será de 3,00 m. La altura máxima de los locales comerciales será de 5,60 metros medidos desde la cara superior del forjado de la planta baja hasta la cara superior del forjado de la planta primera.

Los accesos a los locales comerciales y a los portales deben hacerse desde la calle con un desnivel máximo de 30 cm y rampa del 10%. En caso de desnivel del terreno se podrán escalaronar los forjados de los locales comerciales de manera que cumplan la condición anterior, pero deben mantener su forjado superior continuo en todo el edificio.

Las viviendas de planta baja tendrán su suelo acabado a la cota máxima del forjado del sótano más 0,80 m. Su altura libre será como mínimo de 2,50 m.

Se entiende por entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior, con un mínimo de 1,90 m de altura libre y siempre que la planta de atención al público tenga 3,00 m en su punto más bajo.

Condiciones acústicas.

estudio Herreros



En las nuevas construcciones, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables en fachada de las edificaciones previstas, así como disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa vigente en materia de ruido.

**Artículo 12.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona EDA1a VINIVAL.
EDIFICACIÓN ABIERTA. BLOQUE LINEAL tipo a.**

1. Parámetros específicos de la edificación.

Se corresponde con las manzanas M.1, M.2, M.10 y M.11.

1. Edificabilidad.

Se establecen las siguientes determinaciones en cuanto a edificabilidad, superficie de manzana y edificabilidad máxima por uso:

MANZANA	SUPERFICIE MANZANA	EDIFICABILIDAD TOTAL MANZANA	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS (*)	EDIFICABILIDAD USO TERCARIO
1	4.033,00	18.350,00	4,5500	18.350,00	171	
2	3.552,00	13.945,00	3,9260	13.385,00	125	560,00
10	3.862,00	15.696,00	4,0642	15.036,00	141	660,00
11	3.450,00	14.616,00	4,2365	13.584,00	127	1.032,00

(*Número provisional a resultas de la adscripción definitiva en el Proyecto de Reparcelación)

La edificabilidad de cada parcela y edificio será invariable en caso de que se produzcan, en el replanteo, diferencias en la superficie definitiva de las parcelas.

Salvo lo establecido en el apartado 7, la superficie de manzana será a su vez la superficie mínima de parcela.

La edificabilidad mínima será el 80 % de la máxima permitida.

2. Profundidad máxima.

La profundidad máxima de cada bloque, medida perpendicular a la fachada es de 18,00 metros, pudiendo presentar profundidades edificables distintas la planta baja y las plantas tipo en la fachada recayente al espacio libre privativo de cada manzana.

3. Sótanos.

Se admite la construcción de plantas sótano sin un número máximo de plantas.

4. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas es de 11 plantas. El número mínimo de plantas es de 9 plantas.

5. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:



$$Hc = 5,60 + 3,20 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa
1	5,60
2	8,80
3	12,00
4	15,20
5	18,40
6	21,60
7	24,80
8	28,00
9	31,20
10	34,40
11	37,60

6.- Retranqueos.

Todos los testeros deberán tener al menos un retranqueo, La suma de los retranqueos de los testeros de cada bloque no podrá ser inferior a tres. El primero se realizará a partir de la tercera planta y los restantes deberán mantener, al menos, una diferencia de dos plantas. El retranqueo tendrá una profundidad mínima de 5,00 metros. No podrán ser coincidentes los retranqueos de ambos testeros. La longitud mínima de fachada resultante tras aplicar los retranqueos no podrá ser inferior a 1/3 de la longitud total de fachada en ese tramo.

En cada bloque, en una de sus fachadas deberá producirse un retranqueo de las últimas dos plantas. El retranqueo tendrá una profundidad mínima de 3,00 metros. La fachada retranqueada de la última planta podrá retranquearse otros 3,00 metros debiendo reconstruirse el volumen de esa última planta con una pérgola que sólo podrá cubrirse con elementos ligeros móviles textiles o vegetales.

7.- Estudios de detalle.

Podrán redactarse y tramitarse estudios de detalle para posibilitar la parcelación de una manzana completa. El estudio de detalle ordenará la edificabilidad prevista en cada manzana y deberá cumplir las ordenanzas de la zona en la que se ubique. Así mismo, realizará propuesta de parcelación con indicación de la superficie edificatoria de cada una de ellas. La propuesta deberá cumplir las siguientes condiciones:

- El número máximo de parcelas en las que se puede subdividir la manzana es de 2.
- Deberá garantizarse el acceso al aparcamiento de cada parcela desde vía pública.
- La superficie de espacio libre privado de cada parcela deberá ser proporcional a la edificabilidad de éstas, con un margen de +/- un 5 %.

Los estudios de detalle deben incluir manzanas completas.

**Artículo 13.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona EDA1b VINIVAL.
EDIFICACIÓN ABIERTA. BLOQUE LINEAL tipo b.**

1. Parámetros específicos de la edificación.



Se corresponde con la manzana M.4.

1. Edificabilidad.

Se establecen las siguientes determinaciones en cuanto a superficie de manzana y edificabilidad máxima por uso:

MANZANA	SUPERFICIE MANZANA	EDIFICABILIDAD TOTAL MANZANA	INDICE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS (*)	EDIFICABILIDAD USO TERCARIO
4	4.483,00	21.078,00	4,7018	17.278,00	160	3.800,00

(*Número provisional a resultas de la adscripción definitiva en el Proyecto de Reparcelación)

La edificabilidad de cada parcela y edificio será invariable en caso de que se produzcan, en el replanteo, diferencias en la superficie definitiva de las parcelas.

La superficie de manzana será a su vez la superficie mínima de parcela.

La superficie prevista para uso comercial en la manzana 4 se localizará en la planta baja y/o primera del edificio, con un coeficiente de ocupación del 100%.

La edificabilidad mínima será el 80 % de la máxima permitida.

2. Profundidad máxima.

La profundidad máxima de cada edificio, a partir de la planta primera (o segunda en el caso de que en la manzana 4 se destine al uso terciario la planta primera), medida perpendicular a la fachada es de 18,00 metros.

3. Sótanos y semisótanos.

Se admite la construcción de plantas sótano sin un número máximo de plantas.

En la manzana 4 se permite la construcción de semisótanos.

4. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas es de 11 plantas. El número mínimo de plantas es de 9 plantas.

5. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,60 + 3,20 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa
1	5,60
2	8,80
3	12,00
4	15,20
5	18,40
6	21,60
7	24,80
8	28,00
9	31,20
10	34,40
11	37,60

6.- Retranqueos.

En los testeros de cada bloque deberán realizarse un mínimo de tres retranqueos y al menos 1 en cada lado. El primero se realizará a partir de la tercera planta y los restantes deberán mantener, al menos, una diferencia de dos plantas. El retranqueo tendrá una profundidad mínima de 5,00 metros. No podrán ser coincidentes los retranqueos de ambos testeros. La longitud mínima de fachada resultante tras aplicar los retranqueos no podrá ser inferior a 1/3 de la longitud total de fachada en ese tramo.

En cada bloque, en una de sus fachadas deberá producirse un retranqueo de las últimas dos plantas. El retranqueo tendrá una profundidad mínima de 3,00 metros. La fachada retranqueada de la última planta podrá retranquearse otros 3,00 metros debiendo reconstruirse el volumen de esa última planta con una pérgola que sólo podrá cubrirse con elementos ligeros móviles textiles o vegetales.

7.- Estudios de detalle.

Tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación podrán redactarse y tramitarse estudios de detalle para posibilitar la parcelación de una manzana completa. El estudio de detalle ordenará la edificabilidad prevista en cada manzana y deberá cumplir las ordenanzas de la zona en la que se ubique. Así mismo, realizará propuesta de parcelación con indicación de la superficie edificatoria de cada una de ellas. La propuesta deberá cumplir las siguientes condiciones:

- El número máximo de parcelas en las que se puede subdividir la manzana es de 2.
- Deberá garantizarse el acceso al aparcamiento de cada parcela desde vía pública.
- La superficie de espacio libre privado de cada parcela deberá ser proporcional a la edificabilidad de éstas, con un margen de +/- un 5 %.

Los estudios de detalle deben incluir manzanas completas.

Artículo 14.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona EDA2 VINIVAL. EDIFICACIÓN ABIERTA. VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.

1. Parámetros específicos de la edificación.

Se corresponde con las manzanas M.5 y M.9.

1. Edificabilidad.



Se establecen las siguientes determinaciones en cuenta a superficie de manzana y edificabilidad máxima por uso:

MANZANA	SUPERFICIE MANZANA	EDIFICABILIDAD TOTAL MANZANA	INDICE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS (*)	EDIFICABILIDAD USO TERCARIO
5	3.511,00	14.523,00	4,1364	13.808,00	129	715,00
9	3.102,00	13.422,00	4,3269	12.952,00	121	470,00

(*)Número provisional a resultas de la adscripción definitiva en el Proyecto de Reparcelación)

La edificabilidad de cada parcela y edificio será invariable en caso de que se produzcan, en el replanteo, diferencias en la superficie definitiva de las parcelas.

La edificabilidad mínima será el 80 % de la máxima permitida.

2. Profundidad máxima.

Las dimensiones y características de los bloques se establecen en las fichas de cada manzana que se incorporan a la ordenanza como ordenanza gráfica.

3. Sótanos.

Se admite la construcción de plantas sótano sin un número máximo de plantas.

4. Número máximo de plantas.

Las dimensiones, alturas y características de los bloques se establecen en las fichas de cada manzana que se incorporan a la ordenanza como ordenanza gráfica.5.

5.- Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,60 + 3,20 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa
1	5,60
2	8,80
3	12,00
4	15,20
5	18,40
6	21,60
7	24,80
8	28,00
9	31,20
10	34,40
11	37,60

6.- Retranqueos.

Las dimensiones y características de los bloques se establecen en las fichas de cada manzana que se incorporan a la ordenanza como ordenanza gráfica.

7.- Parcela mínima.

Se establecen las siguientes condiciones:

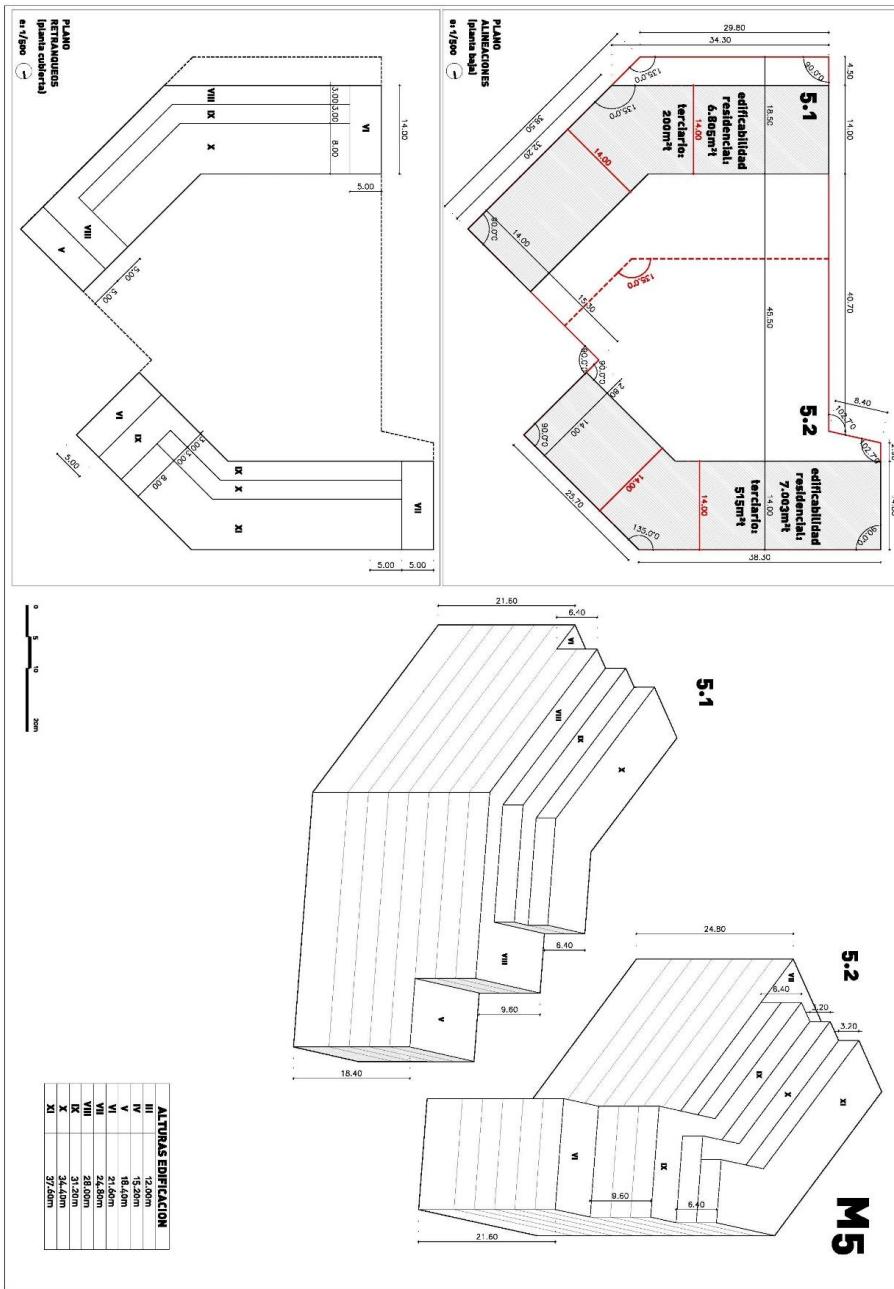
Fachada mínima: 12,00 metros.

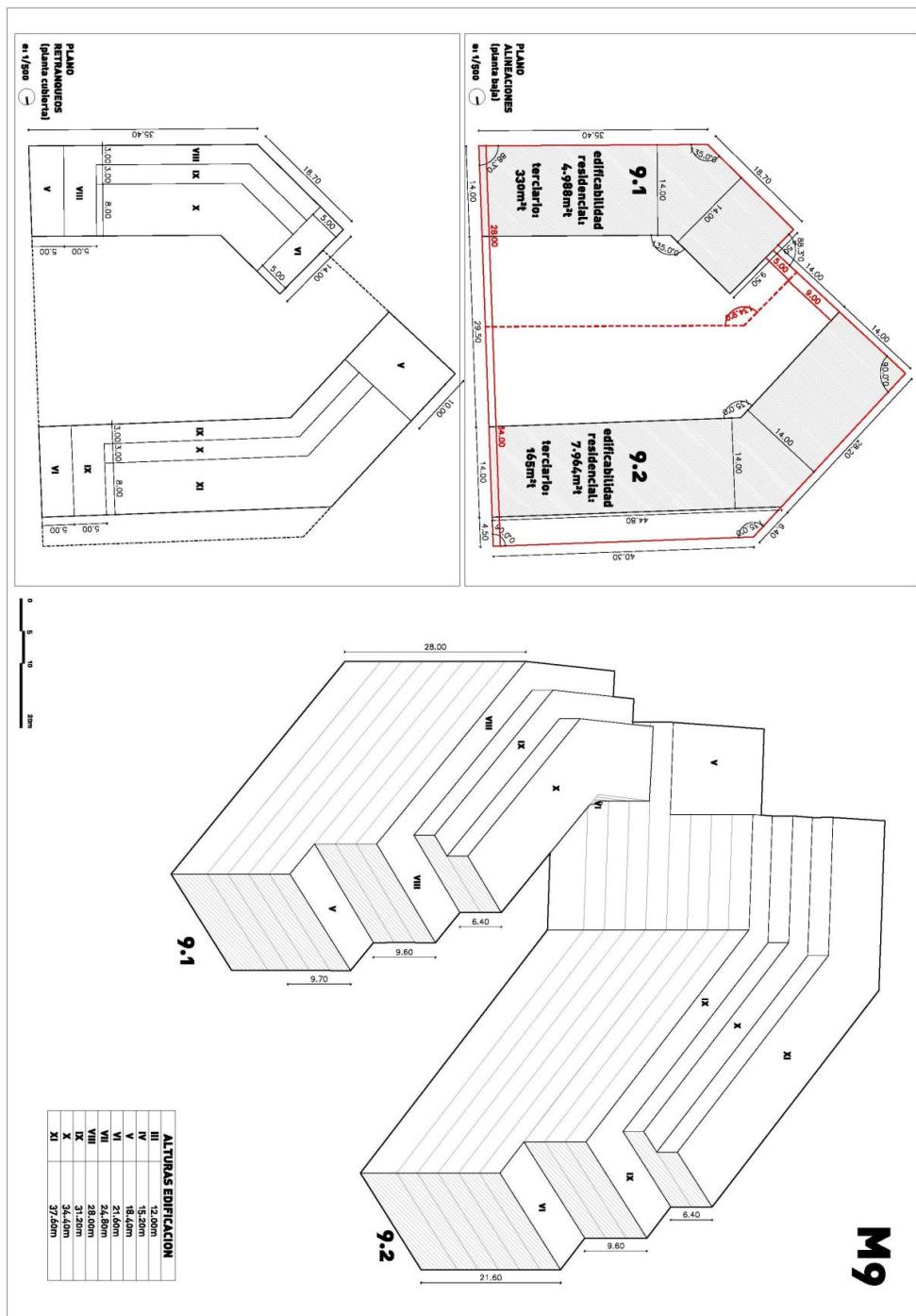
Parcela mínima: 350,00 metros.

En cualquier caso, el linde con el espacio público privado deberá coincidir con la línea establecida en cada ficha de manzana. También deberá garantizarse el acceso al aparcamiento en sótano por vial público.



8.- Ordenanza gráfica:





CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA VINIVAL) DE USO TERCIARIO.

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS.

Artículo 15.- Ámbito y subzonas.

1. La Zona de Edificación abierta de uso Terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Calificación del suelo y comprende la totalidad de las manzanas de uso terciario.

2. Se diferencian las siguientes subzonas:

- EDA3 VINIVAL. Edificación abierta Vinival bloque exento en el ámbito de la unidad de ejecución Vinival. Se corresponde con la manzana de las antiguas bodegas Vinival, manzana 7.
- EDA4 VINIVAL Edificación abierta bloque lineal en el ámbito de la unidad de ejecución Vinival. Se corresponde con la manzana 3.

Artículo 16.- Condiciones de uso.

Uso Global:

Terciario en todas sus categorías excepto los usos de los epígrafes 1.3 (espectáculos taurinos), 2.2 (actividades taurinas), 2.6 (actividades recreativas y de azar), 2.7.1 (salas de fiestas), 2.7.2 (discotecas), 2.7.3 (salas de baile) y 2.7.6 (establecimiento de exhibiciones de contenido erótico) del catálogo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos., que se consideran usos prohibidos. También queda prohibido expresamente el uso Tho.2 Apartamento turístico.

Usos compatibles:

- Alm. Exclusivamente como uso complementario del uso principal.
- Dqs Sanitario-asistencial.
- Dqd Deportivo-recreativo, con una ocupación máxima del 40%.
- Dqe Educativo-cultural.
- Dqi Infraestructuras-servicios urbanos, excepto los incompatibles con el uso terciario.
- Todos los dotacionales públicos, según su ordenación específica.
- Rcm Residencial comunitario.

Usos Incompatibles:

El resto de los usos no incluidos en el uso global o los usos compatibles.

Artículo 17.- Reserva de Aparcamiento.

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general.

En la zona EDA 3, dadas las dificultades técnicas en satisfacer la dotación de aparcamientos en el subsuelo ocupado por la edificación por motivos de complejidad constructiva, se podrá mantener en propiedad privada el subsuelo por debajo de la zona verde de red primaria, en la superficie prevista en este Plan de Reforma Interior y con las condiciones establecidas en el artículo 22.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 18.- Condiciones de la parcela, volumen y forma de los edificios en la subzona EDA3 VINIVAL. Edificación abierta Vinival bloque exento.

1.- Condiciones de la parcela.

La parcela es la ocupada por la edificación de las antiguas bodegas Vinival.

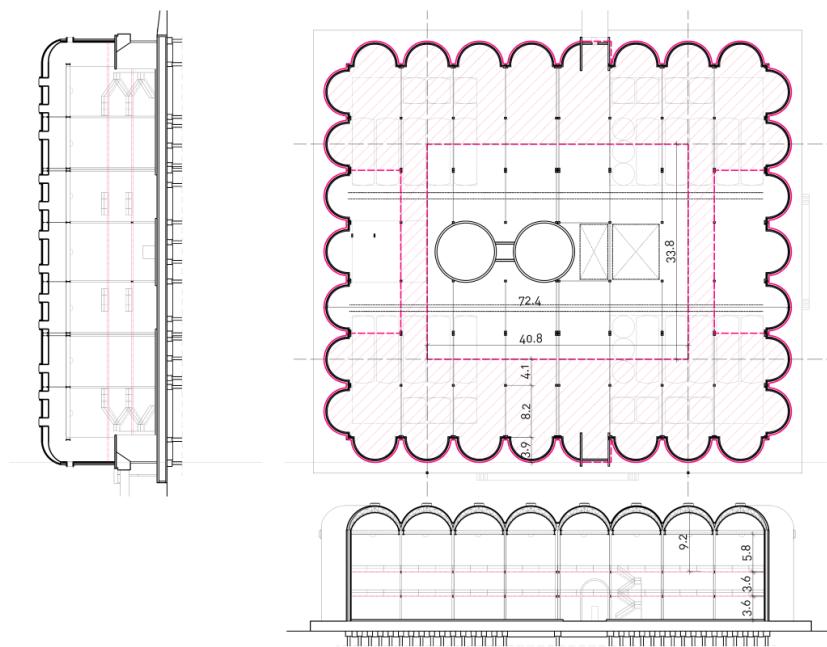
2. Parámetros específicos de la edificación.

Se corresponde con la manzana M.7.

1. Edificabilidad.

La edificabilidad se establece mediante el volumen contenedor que ocupa el edificio de las antiguas bodegas Vinival. En aras de la viabilidad técnica y económica de la rehabilitación y de procurar la mayor versatilidad y diversidad de usos en el edificio se determinan las intervenciones que podrán realizarse dentro del volumen contenedor, que vienen establecidas en la ficha del catálogo correspondiente a esa edificación.

Estas intervenciones vienen definidas en la ficha del catálogo que forma parte de estas ordenanzas. En particular, se permite la construcción de nuevos forjados interiores coincidentes con los niveles estructurales y pasarelas existentes. Estos forjados sólo podrán construirse adosados al perímetro de las fachadas norte y sur y con una profundidad hacia el interior de una bóveda y media. En la última crujía contigua a la fachada este/oeste, la profundidad será de dos bóvedas. Para conectar estos forjados se permitirá la construcción de pasarelas de hasta media bóveda de ancho exentas de las fachadas este/oeste y sin traspasar hacia el interior de la nave la primera bóveda y media.

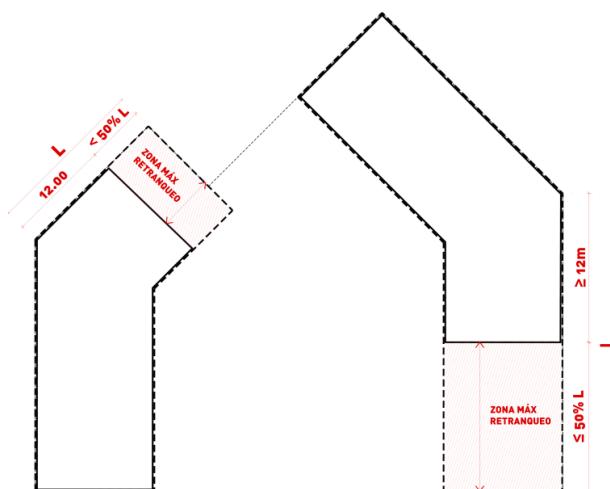


Artículo 19.- Condiciones de la parcela, volumen y forma de los edificios en la subzona EDA4 VINIVAL. Edificación abierta bloque lineal en el ámbito de la unidad de ejecución Vinival.

1.- Condiciones de la parcela.

1. Alineaciones.

- a) Las plantas bajas podrán ocuparse en el 100 % de la manzana.
- b) Para el resto de las plantas las alineaciones obligatorias a las que debe ajustarse la edificación son las determinadas gráficamente en el plano de ordenación O.7. Se permiten retranqueos en sólo uno de los testeros en un máximo del 50% de la longitud del tramo de la fachada longitudinal quebrada lindante con el testero, no pudiendo ser el resultado inferior a 12 metros.



Esquema explicativo

La edificación podrá retranquear su fachada respecto de la alineación obligatoria hasta un máximo de 4,5 metros en toda o en parte de ésta, siempre que el resultado sea una fachada continua respetando el ángulo que determina esa alineación y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 12 y 13 de esta Sección en relación con los retranqueos en plantas superiores. Este retranqueo no podrá cerrarse en la línea de fachada, manteniendo su titularidad privada pero el uso público.

Las alineaciones y rasantes establecidas en el plano citado tienen, en cuanto a sus cotas, carácter provisional y se definirán de manera definitiva en el Proyecto de Urbanización.

2. Parcela mínima. La superficie mínima de la parcela es la determinada en esta ordenanza.

2.- Condiciones de la edificación.

Todas las edificaciones deben desarrollarse mediante un proyecto unitario, no permitiéndose su fragmentación en proyectos de condiciones estéticas diferentes que no venga justificado como una estrategia de diseño. El Proyecto determinará aquellos elementos que considere invariables, que sólo podrán modificarse por la obligada aplicación de normativas aprobadas con posterioridad a la obtención de la licencia de la primera fase.

En el caso de que en los proyectos se facilite el acceso a las cubiertas no privativas, éstas deberán ser equipadas con vegetación en, al menos, en un 20 % de su superficie.

Se autorizan terrazas sobre espacio público y privado en todo el perímetro del edificio.

Se prohíben expresamente los miradores, definidos en el artículo 5.48.1.d) de las normas urbanísticas del Plan General.

En cualquier caso, se deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación en relación con los viales de emergencia.

Cubiertas.

No se permiten cubiertas inclinadas ni cubiertas curvas.

La última planta habitable puede alojar dependencias para depósitos, y otras instalaciones que no computarán edificabilidad cuyos cerramientos se mimetizarán con los del edificio.

Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.

Por encima de la altura de cornisa, sobre el plano del terrado o azotea, se aceptan asimismo depósitos e instalaciones, así como chimeneas de ventilación y humos, cajas de ascensores y escaleras, contenidos en tantos volúmenes como núcleos verticales de comunicación tenga el edificio, que deben estar separados 1,20 m de distancia mínima de todas las fachadas y testeros. La altura máxima exterior de estos cuerpos será de 3,75 m medidos sobre la altura de cornisa, salvo las chimeneas que tendrán la altura que corresponda según el cumplimiento de su norma correspondiente. Ninguno de los usos mencionados computará edificabilidad. Cuando los ascensores tengan acceso a esa planta sus cajas tendrán la altura suficiente para albergar las máquinas por encima de la altura necesaria para el desembarco del ascensor.

Las azoteas serán el lugar para colocar las placas solares térmicas para producción de agua caliente sanitaria, instalaciones de producción fotovoltaica e instalaciones de aire acondicionado (intercambiadores). Para controlar las vistas, se levantará un peto de 1,20 m de altura mínima en todo el perímetro del edificio mimetizado con la fachada.

Fachadas.

Se deberán priorizar criterios de diseño que utilicen materiales, texturas y colores que puedan entenderse como una interpretación en clave contemporánea de la tradición constructiva levantina. Los materiales de las fachadas deberán ser de proximidad. Se utilizarán sistemas pasivos de control solar y se priorizará la presencia de vegetación tipo enredadera.

Se evitarán tonos y materiales que sobreexpongán los edificios. Se potenciarán los colores claros, evitando colores estridentes y materiales reflectantes como vidrios espejo y superficies metálicas brillantes.



Se evitarán tonos y materiales que sobreexpongan los edificios. Se potenciarán los colores claros, evitando colores estridentes y materiales reflectantes como vidrios espejo y superficies metálicas brillantes.

Se permitirán aplicaciones localizadas de materiales cerámicos de colores y composiciones geométricas singulares en zócalos o puntos singulares de las fachadas, siempre que predomine la neutralidad en tonos y materiales establecida en este capítulo.

Plantas bajas y entreplantas.

La altura mínima libre de los locales comerciales será de 3,00 m. La altura máxima de los locales comerciales será de 5,60 metros medidos desde la cara superior del forjado de la planta baja hasta la cara superior del forjado de la planta primera.

Los accesos a los locales comerciales y a los portales deben hacerse desde la calle con un desnivel máximo de 30 cm y rampa del 10%. En caso de desnivel del terreno se podrán escalaronar los forjados de los locales comerciales de manera que cumplan la condición anterior, pero deben mantener su forjado superior continuo en todo el edificio.

Se entiende por entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior, con un mínimo de 1,90 m de altura libre y siempre que la planta de atención al público tenga 3,00 m en su punto más bajo.

Condiciones acústicas.

En las nuevas construcciones, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables en fachada de las edificaciones previstas, así como disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa vigente en materia de ruido

3.- Parámetros específicos de la edificación.

Se corresponde con las manzanas M.3.

1. Edificabilidad.

Se establecen las siguientes determinaciones en cuanto a edificabilidad, superficie de manzana y edificabilidad máxima por uso:

MANZANA	SUPERFICIE MANZANA	EDIFICABILIDAD TOTAL MANZANA	INDICE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL	Nº VIVIENDAS (*)	EDIFICABILIDAD USO TERCARIO
3	1.526,00	7.710,00	5,0524	-		7.710,00

La edificabilidad de cada parcela y edificio será invariable en caso de que se produzcan, en el replanteo, diferencias en la superficie definitiva de las parcelas.

Salvo lo establecido en el apartado 7, la superficie de manzana será a su vez la superficie mínima de parcela.

La edificabilidad mínima será el 80 % de la máxima permitida.

2. Profundidad máxima.

La profundidad máxima de cada bloque, medida perpendicular a la fachada es de 18,00 metros, pudiendo presentar profundidades edificables distintas la planta baja y las plantas tipo en la fachada recayente al espacio libre privativo de cada manzana.

3. Sótanos.

Se admite la construcción de plantas sótano sin un número máximo de plantas y de planta semisótano.

4. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas es de 11 plantas. El número mínimo de plantas es de 9 plantas.

5. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,60 + 3,20 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa
1	5,60
2	8,80
3	12,00
4	15,20
5	18,40
6	21,60
7	24,80
8	28,00
9	31,20
10	34,40
11	37,60

6.- Retranqueos.

Todos los testeros deberán tener al menos un retranqueo, La suma de los retranqueos de los testeros de cada bloque no podrá ser inferior a tres. El primero se realizará a partir de la tercera planta y los restantes deberán mantener, al menos, una diferencia de dos plantas. El retranqueo tendrá una profundidad mínima de 5,00 metros. No podrán ser coincidentes los retranqueos de ambos testeros. La longitud mínima de fachada resultante tras aplicar los retranqueos no podrá ser inferior a 1/3 de la longitud total de fachada en ese tramo.

En cada bloque, en una de sus fachadas deberá producirse un retranqueo de las últimas dos plantas. El retranqueo tendrá una profundidad mínima de 3,00 metros. La fachada retranqueada de la última planta podrá retranquearse otros 3,00 metros debiendo



reconstruirse el volumen de esa última planta con una pérgola que sólo podrá cubrirse con elementos ligeros móviles textiles o vegetales.

7.- Estudios de detalle.

podrán redactarse y tramitarse estudios de detalle para posibilitar la parcelación de una manzana completa. El estudio de detalle ordenará la edificabilidad prevista en cada manzana y deberá cumplir las ordenanzas de la zona en la que se ubique. Así mismo, realizará propuesta de parcelación con indicación de la superficie edificatoria de cada una de ellas. La propuesta deberá cumplir las siguientes condiciones:

- El número máximo de parcelas en las que se puede subdividir la manzana es de 2.
- Deberá garantizarse el acceso al aparcamiento de cada parcela desde vía pública.
- La superficie de espacio libre privado de cada parcela deberá ser proporcional a la edificabilidad de éstas, con un margen de +/- un 5 %.

Los estudios de detalle deben incluir la manzana completa.

CAPÍTULO TERCERO.- ORDENANZA PARCELAS DOTACIONALES.

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y USOS.

Artículo 20.- Ámbito y subzonas.

1. Las parcelas dotacionales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con alguna de las claves siguientes en el Plano X de los de ordenación.

2. Se diferencian las siguientes subzonas:

COMUNICACIONES.

- Red viaria.
- CV. Vario.
- CA. Aparcamiento.
- Red Ferroviaria.
- CF. Red ferroviaria.

ESPACIOS LIBRES.

- VA. Áreas de juego.
- VJ. Jardines.
- VP. Parques

EQUIPAMIENTOS.

- QE. Educativo-Cultural.
- QS. Sanitario-Asistencial.
- QM. Equipamiento múltiple.

Artículo 21 Condiciones particulares.



1. Los suelos destinados a Espacios Libres se destinarán a jardines públicos. Se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 metros cuadrados por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 metros cuadrados de jardín o fracción superior a 500 metros cuadrados, siempre y cuando la totalidad de la superficie destinada a estos usos no supere el 5 % del total de la superficie del espacio libre. Una de estas unidades podrá tener una superficie construida superior a 20 metros cuadrados y no superior a 50 metros cuadrados, debiendo albergar, en ese caso, aseos de uso público.

Independientemente de los kioscos y construcciones, de estructura y cubierta metálica, destinadas al servicio y/o mantenimiento de estos espacios libres los jardines podrán contener fuentes, templete, porches y cuantos elementos ornamentales permitan y posibiliten un mejor disfrute y uso de estas dotaciones públicas.

En los suelos dotacionales públicos destinados a Espacios Libres y viario, se permite la utilización del subsuelo como bien patrimonial en régimen de dominio privado para ser destinado al uso de aparcamiento.

2.- Educativo-Cultural (QE). Se establecen como condiciones de edificación las siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente en materia de instalaciones escolares:

a) Determinaciones relativas a la edificabilidad:

Coeficiente de edificabilidad: 1,00 m²t/m²s.

Coeficiente de ocupación máxima de parcela 50 %.

Distancias a lindes o fachadas: sin limitación alguna.

Número máximo de plantas: 3, sin limitación del número mínimo de plantas.

Altura de cornisa: 12 m.

b) Se permite la ocupación por sótano de la totalidad de la parcela, debiendo dejar un 30 % de los espacios libres con tratamiento ajardinado y arbolado.

c) Los espacios no ocupados por la edificación en planta baja deberán acondicionarse, siempre que el uso dotacional asignado lo permita, como espacios libres de uso público permanente o en las horas sin actividad escolar.

d) El uso de las instalaciones está restringido al horario diurno.

3.- Sanitario-Asistencial (QS) y Equipamiento Múltiple (QM). Se establecen como condiciones de edificación las siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente en materia de instalaciones asistenciales:

a) Altura: 4 plantas.

b) Ocupación: 70 %.

c) Edificabilidad neta: 2,80 m²t/m²s.

d) Se permite la ocupación por sótano de la totalidad de la parcela, debiendo dejar un 30 % de los espacios libres con tratamiento ajardinado y arbolado.

e) Los espacios no ocupados por la edificación en planta baja deberán acondicionarse, siempre que el uso dotacional asignado lo permita, como espacios libres de uso público.



e) El uso de las instalaciones está restringido, en cuanto al horario, a las que se establezcan en materia acústica, salvo para los servicios de urgencias.

Se permite la subdivisión de la parcela en función de las necesidades de cada uso pormenorizado. La línea de subdivisión será perpendicular a las fachadas de mayor longitud.

CAPÍTULO CUARTO.- ORDENANZA DE OCUPACIÓN SUBSUELO PÚBLICO.

Artículo 22.-

En el caso del complejo terciario que ocupa las antiguas bodegas Vinival, si no se pudiera satisfacer la dotación de aparcamientos en el subsuelo ocupado por la edificación por motivos de complejidad constructiva, se podrá mantener en propiedad privada el subsuelo por debajo de la zona verde de red primaria, siempre manteniendo las condiciones necesarias para su uso como tal. En ese caso, el proyecto de Urbanización recogerá tal circunstancia, de manera que resulte compatible el uso de aparcamiento bajo rasante con el de espacio libre en superficie. El Proyecto de Reparcelación recogerá esta circunstancia, vinculando la adjudicación del subsuelo con la de la parcela ocupada por las bodegas y con la obligación, tras la construcción del uso bajo rasante, de la zona verde con el mismo diseño y calidades que las previstas en el Proyecto de Urbanización inicial o sus modificaciones. Si, con ocasión de la solicitud de la licencia de edificación en la parcela de las antiguas bodegas Vinival, se acredita la innecesidad de utilizar ese subsuelo, firme en vía administrativa el correspondiente acto, en el plazo de 30 días siguiente se otorgará el documento pertinente que, modificando el Proyecto de Reparcelación, adjudique como de dominio público la porción de subsuelo comprendida entre los 0,35 metros y los 6 metros de profundidad inicialmente adjudicados, en virtud de aquella presunción ahora desvirtuada, como de dominio privado. Tal documento se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO QUINTO.- PLAZOS DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN.

Artículo 23.- A los efectos del artículo 55.2 del TRLOTUP, se establece un plazo para la ejecución de las obras de urbanización de 5 años desde que se produzca la firma del acta de replanteo.

Artículo 24.- A los efectos del artículo 188 del TRLOTUP se establece el plazo de edificación de los solares, en atención a la magnitud de la actuación, en un máximo de 6 años desde que la recepción provisional de la totalidad de las obras de urbanización.

TÍTULO III.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS RESPECTO DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

Artículo 25.- Se acompaña la ficha del catálogo que establece las condiciones específicas de la única edificación existente que se mantiene en el ámbito de actuación.

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DEL PRI VINIVAL. ALBORAYA (VALENCIA)

PATRIMONIO CULTURAL ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS	C.EA-1
BIEN CATALOGADO (BC)	PROTECCIÓN GENERAL:
	PARCIAL

DENOMINACIÓN DEL BIEN

PRINCIPAL	BODEGAS VINIVAL
SECUNDARIA	

CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

JUSTIFICACIÓN LEGAL	
VALORACIÓN DE SU INTERÉS	Las bodegas Vinival presentan interés arquitectónico por la tipología del edificio, un volumen contenedor de ladrillo sobre estructura metálica. Se encuadran en la corriente de la arquitectura industrial española de la segunda generación del movimiento moderno que desarrolló una exploración de la convivencia del ladrillo con la estructura metálica. Se trata de una tipología de edificios-Contenedor, de fachadas de ladrillo en cara vista muy herméticos con una tectónica organicista. Los interiores mantienen la misma materialidad, pero aparece el acero visto para organizarlos a base de escaleras y plataformas de carácter industrial. Autores como Julio Cano Lasso (Central Telefónica, 1969, con sus característicos volúmenes cilíndricos similares a los de Vinival), Curro Inza (Fábrica de Embutidos Acueducto, 1966, con sus techos de ladrillo al exterior), o Antonio Fernández Alba (AECID, con sus fachadas organicistas en ladrillo visto) serían parientes cercanos del edificio de Vinival.
AFECCIONES PATRIMONIALES	Carece de afecciones patrimoniales
AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES	Suelo Urbano (SU), Zona Urbanizada Residencial según el anexo de homologación del PRI Vinival. Suelo urbano industrial según el Plan de Ordenación Urbana vigente

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN	AVDA. VICENT BLASCO IBAÑEZ 44	
COORDENADAS UTM	Huso: 30 ETRS89 (729759,44 4374795,47)	

estudio Herreros



REFERENCIA CATASTRAL	9850402YJ2795S	
----------------------	----------------	--

TITULARIDAD

PÚBLICA	
PRIVADA	X

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE	Se encuentra ubicado en la zona de la playa de la Patacona, en un entorno industrial de naves de fabricación y almacén. Mediante un PRI se recalifica a uso residencial. La edificación estará rodeada de espacios libres.	
REFERENCIAS HISTÓRICAS	Cronología	1969-1974
	Estilo	Sin determinar
	Autoría	Juan A. Hoyos Viejobueno y Luis Gay, arquitectos y Ángel Argüelles, ingeniero agrónomo
	Historia	<p>La construcción del complejo fue dividida por fases, perteneciendo cada una de ellas a un edificio. Los aparejadores fueron Ernesto Fontana, Arcadio Andreu y Daniel Chornet. La ejecución de las obras corrió a cargo de la empresa constructora Vicente Muñoz Pomer SA.</p> <p>El primer edificio que fue proyectado fue el destinado a bodega, objeto de este trabajo y que se analiza en profundidad en el siguiente apartado. Fue el único proyecto realizado por los dos arquitectos, iniciado en diciembre del año 1971 y construido alrededor de 1975.</p>
	Uso original	Almacenamiento de vinos destinados a la exportación
TIPOLOGÍA	Volumen contenedor	
DESCRIPCIÓN	<p>Está situado al sureste del recinto. La superficie del solar es de 40.651'24 m², la superficie edificada es de 4.859'08 m² y el volumen de 87.220'48 m³. El edificio tiene unas dimensiones en planta de 73'40 x 66'20 m y 17'95 m de altura.</p> <p>La distribución interior está marcada por un pasillo principal en el eje Norte - Sur y cuatro pasillos secundarios en la otra dirección,</p>	



	<p>eje Este - Oeste, que dejan dividido el edificio en sectores para la distribución de los depósitos de vino. Además, dispone de servicios y almacenes repartidos en los espacios que deja libre la forma de la fachada.</p> <p>En el interior de la bodega, en su zona central, existe un área prevista para las operaciones de movimiento de vino a través de una red fija de tuberías y bombas centralizadas. Parte de esta instalación discurre por unos túneles subterráneos que permiten que dichas tuberías conecten unos bidones con otros.</p> <p>(Estudio constructivo de bodegas Vinival. Puesta en Valor y propuesta de intervención. María Molina Martín. Septiembre de 2015)</p> <p>NOTA: La superficie de solar a la que se refiere es la actual parcela catastral.</p>
SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	<p>La cimentación, debido al tipo de terreno y a la cercanía con el mar, es una cimentación profunda, construida a base de pilotes de hormigón armado, empotrados en las gravas encontradas en profundidad.</p> <p>La estructura del edificio está resuelta por perfiles metálicos laminados. Los pilares metálicos principales están formados por IPN, agrupados en placas ancladas con uno, dos o cuatro pilares compuestos. Los grupos de un pilar lo forman dos IPN del 300 a cajón, mientras que el resto de la estructura la forman IPN del 280 a cajón, por encontrarse en la junta de dilatación.</p> <p>La cubierta está formada por cerchas de perfiles metálicos. Las capas que la componen son: un forjado formado por cerchas metálicas, de cuyo cordón inferior cuelga aislamiento térmico de poliestireno expandido. Los perfiles que forman el cordón superior son dos UPN del 100 a cajón y dos UPN del 80 a cajón para el cordón inferior, los perfiles que forman la trama interior son L del 45. El falso techo está compuesto con perfiles vistos y galvanizados para la sujeción de los paneles. Los huecos que alojan en su parte superior los lucernarios están formados del mismo material. Para la impermeabilización se colocó una lámina asfáltica y como acabado plaqetas cerámicas cara vista del mismo tono que los ladrillos de la fachada.</p> <p>El forjado de planta baja es un forjado aligerado formado con viguetas pretensadas y bovedillas de hormigón, y una capa de compresión, con un canto total de 30 cm. El acabado del suelo es un pavimento monolítico, hormigón continuo, pulido y encerado, de 2 cm de espesor, con una capa de pintura industrial para un acabado más estético.</p> <p>Las fachadas están formadas por 30 semicilindros de 7'50 m de diámetro y 15 m de altura, con un espacio entre ellos de 1'20 m, y compuestas por fábrica de un pie de ladrillo cerámico cara vista de color rojo y dimensiones 24x11,5x4 cm, colocados a tizón con una junta de mortero de 1 cm de espesor y enfoscados en la cara interior; una cámara de aire de 7 cm, aislamiento térmico con manta de fibra de vidrio de 4 cm de espesor y una segunda hoja de bloques de hormigón perforados prefabricados de 12 cm, con un enfoscado fratasado con mortero de cemento.</p> <p>En la parte superior de las fachadas hay 30 lucernarios, uno por cada semicilindro, construidos en piedra artificial blanca,</p>

estudio Herreros



	<p>hormigón armado, con un diámetro de 0,91 m, para la ventilación del interior de la bodega. Están provistos de mecanismos de cierre que se accionan por mando a distancia, y rejillas para evitar la entrada de pájaros (fig. 87).</p> <p>Para la evacuación de aguas de la cubierta, hay 26 górgolas de piedra artificial, formadas en una sola pieza de hormigón con un armado mínimo, atravesadas por tubos del mismo material, de 0,50 m de longitud y 0,37 m de diámetro, al que llega el agua por la pendiente mínima que tiene la cubierta entre las bóvedas y que evacua el agua pluvial al exterior (fig. 88). Están situadas en las fachadas Norte y Sur únicamente. En las fachadas Este y Oeste el agua se evierte por la propia inclinación de la cubierta.</p> <p>Los lucernarios situados en la cubierta del edificio sirven para la iluminación natural del interior de este. En el exterior, la base está construida con las mismas piezas cerámicas que forman el acabado de la cubierta, sobre ella se encuentra atornillada una claraboya transparente que permite el paso de la luz. En la parte interior están construidos con el mismo material que el falso techo, planchas de 3 cm de espesor de poliestireno expandido.</p> <p>(Estudio constructivo de bodegas Vinival. Puesta en Valor y propuesta de intervención. María Molina Martín. Septiembre de 2015)</p> <p>Carpintería metálica.</p>
BIENES MUEBLES	Carecen de interés para cualquier uso diferente del original.
ELEMENTOS DE INTERÉS	Exterior de edificio de la antigua bodega: volumetría, morfología de cubierta y fachadas exteriores.
ELEMENTOS IMPROPIOS	
USOS ACTUALES Y PASADOS	Actualmente sin uso. En el pasado bodega de vinos.

COMPONENTES PRINCIPALES

Nº	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1	Envoltorio del edificio.	A conservar * En todos los casos se admiten las intervenciones descritas en el apartado OBSERVACIONES.	Material	Aceptable.
2	Interior del edificio	A conservar la estructura metálica. Se preservarán los dos silos de hormigón existentes en el interior de la bodega.	Ambiental	Aceptable
3	Bienes Muebles	Muestra de los depósitos de acero existentes, de manera que su función en las antiguas bodegas sea inteligible y didáctica.	Ambiental	Aceptable

ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	DENOMINACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1	Envoltorio del edificio	Rehabilitación.	Alta	No urgente
2	Interior del edificio	Rehabilitación	Alta	No urgente
3	Bienes muebles	Rehabilitación	Alta	No urgente

INTERVENCIONES RECIENTES

--

NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS

NORMATIVA DE PROTECCIÓN	Elementos constructivos	Exterior del edificio de la antigua bodega: volumetría, morfología de cubierta y fachadas exteriores, sin perjuicio de las intervenciones descritas en el apartado OBSERVACIONES.
	Bienes muebles	Se preservará una muestra representativa de los depósitos de acero existentes, de manera que su función en las antiguas bodegas sea inteligible y didáctica. Se considera muestra representativa el mantenimiento de un conjunto compacto integrado por un mínimo de 3 depósitos verticales y 9 horizontales.
	Jardinería	
	Otros	
USOS PROPUESTOS	Cualquiera de los usos compatibles con la subzona de ordenanza EDA3 Vinival.	
DESTINO PÚBLICO O PRIVADO	Privado.	

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

BIBLIOGRAFÍA	Estudio constructivo de bodegas Vinival. Puesta en Valor y propuesta de intervención. María Molina Martín. Septiembre de 2015.
--------------	--

OBSERVACIONES

Se permiten las siguientes intervenciones en la envolvente del edificio:

- Lucernarios y rejillas de ventilación en cubierta afectando como máximo el 35% de la proyección horizontal de la cubierta original, ubicados siempre hacia el interior del rectángulo formado por los vértices superiores de las cúpulas perimetrales (con el fin de evitar la visibilidad desde el exterior) y sobresaliente, como máximo, 15cm del plano de la envolvente.

- Con el objetivo de preservar la característica morfología del edificio y la imagen compacta y monolítica de su envolvente, fruto de su condición de bodega, y, a la vez, dotar de funcionalidad y flexibilidad a los potenciales nuevos usos se disponen las siguientes limitaciones a la introducción de superficies translúcidas:

En los alzados se admite la sustitución de superficie de ladrillo por superficie transparente o translúcida, respetando en todo caso la morfología semicilíndrica de los muros mediante bloques de vidrio, vidrios curvos, o materiales translúcidos que pueden conformar superficies curvas, en hasta un 20% de la proyección frontal del total de las fachadas y dentro del área admisible resultado de las siguientes premisas:

estudio Herreros



- a. Se respetarán las pilas estructurales, forradas de ladrillo, que separan los muros curvos.
 - b. No se permiten intervenciones en los semicilindros en los que se ubican los accesos originales, situados en las fachadas norte y sur, ni en los semicilindros contiguos.
 - c. Las superficies acristaladas alcanzarán, como máximo, la cota de la línea horizontal que dista 2,50m por debajo del centro de los óculos con el objetivo de no afectar a éstos ni a la superficie esférica de coronación de la fachada.
 - d. No se permite la intervención en los semicilindros del extremo sur en las fachadas este y oeste y tampoco en los semicilindros de los extremos este y oeste en la fachada sur, todo con el objetivo de mantener íntegra la imagen monolítica y pesada del edificio en al menos uno de sus frentes.
 - e. Aunque prioritariamente las rejillas de admisión-expulsión de aire se ubicarán en cubierta, en caso de resultar necesario incorporar estos elementos en las fachadas, éstas serán siempre metálicas y curvas y se ubicarán en todos los casos dentro de las áreas delimitadas como admisibles para la sustitución del ladrillo por vidrio. A pesar de su dimensionado, se tratará de regularizarlas y aparecerán siempre bien integradas en las carpinterías o bien como elementos redondos alineados con el eje de los semicilindros.
- Además de la sustitución de ladrillo por superficie translúcida y transparente que respeta la morfología semicilíndrica, en los alzados se permite la incorporación de cierres practicables planos en las mismas áreas en las que se permite la sustitución, a excepción del semicilindro de los extremos de todas las fachadas, donde la incorporación de cierres planos se prohíbe. Estos alcanzarán una altura máxima de 4.20m (siguiendo la cota de los accesos actuales) y se ubicarán siempre en el plano de las pilas. Sin sobrepasar ni en altura ni en anchura el alcance de los cierres practicables se permite la colocación de marquesinas que sobresaldrán hasta 1m respecto del punto más exterior del semicilindro.
- Se permiten las siguientes intervenciones en el interior del edificio:**
- Construcción de nuevos forjados interiores coincidentes con los niveles estructurales y pasarelas existentes. Estos forjados sólo podrán construirse adosados al perímetro de las fachadas norte y sur y con una profundidad hacia el interior de una bóveda y media. En la última crujía contigua a la fachada este/oeste, la profundidad será de dos bóvedas. Para conectar estos forjados se permitirá la construcción de pasarelas de hasta media bóveda de ancho exentas de las fachadas este/oeste y sin traspasar hacia el interior de la nave la primera bóveda y media. La construcción de forjados intermedios deberá plantearse, prioritariamente, apoyando sobre los elementos estructurales originales. Se deberá justificar que no se afecta a elementos originales como fachadas o aquellos bienes muebles que se mantengan.
 - Rehabilitación de las pasarelas existentes
 - Construcción de forjados ligeros en el interior de los silos existentes
 - Las instalaciones se ubicarán siempre en el interior del edificio sin afectar ni sobresalir de la cubierta ni a las fachadas.
 - Incremento del espesor de las fachadas, hacia el espacio interior, con el fin de mejorar el aislamiento térmico de la envolvente del edificio.
 - Construcción o instalación de los elementos necesarios para conseguir la accesibilidad universal del edificio. (Rampas, aseos adaptados...)
 - Construcción de tantas escaleras de evacuación y zonas de refugio como sean exigibles por la normativa de seguridad en caso de incendio.



- Se permite el ensanchamiento de escaleras, pasillos y distribuidores, para cumplir la normativa de protección contra incendios.
- Construcción de locales destinados a la guarda de bicicletas y patinetes.
- Reutilización de los antiguos depósitos.
- Renovación de instalaciones; redistribución de espacios interiores. Incorporación de ascensores interiores.
- Todas las obras necesarias para cumplir normativas vigentes.

DOCUMENTOS GRÁFICOS

ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS	Ilustración 1-2: Planos planta baja y primera Ilustración 3: Fachada Ilustración 4: Secciones. Ilustración 5-10: Fotografías construcción edificio bodega Ilustración 11-18: Fotografías estado actual
--------------------------------------	--

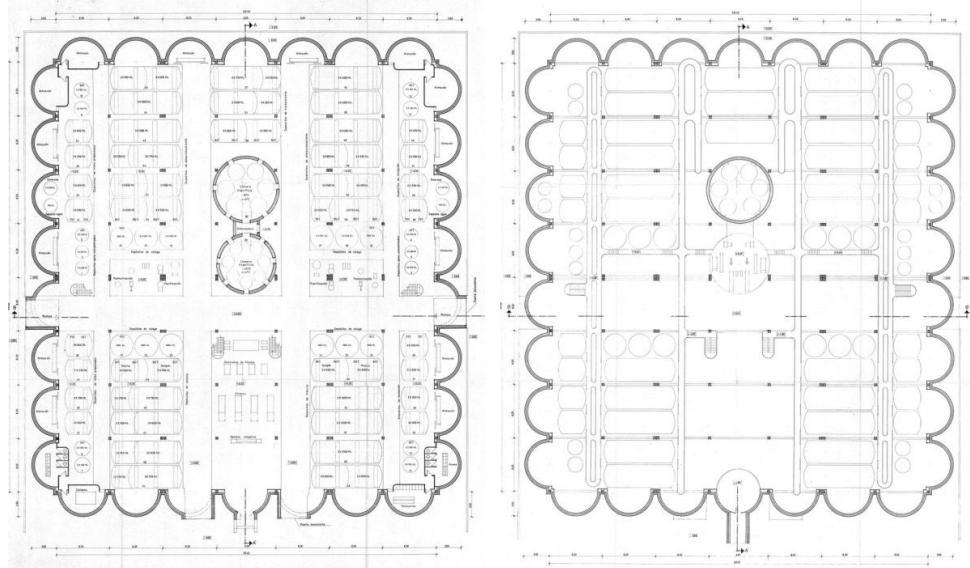


Ilustración 1-2



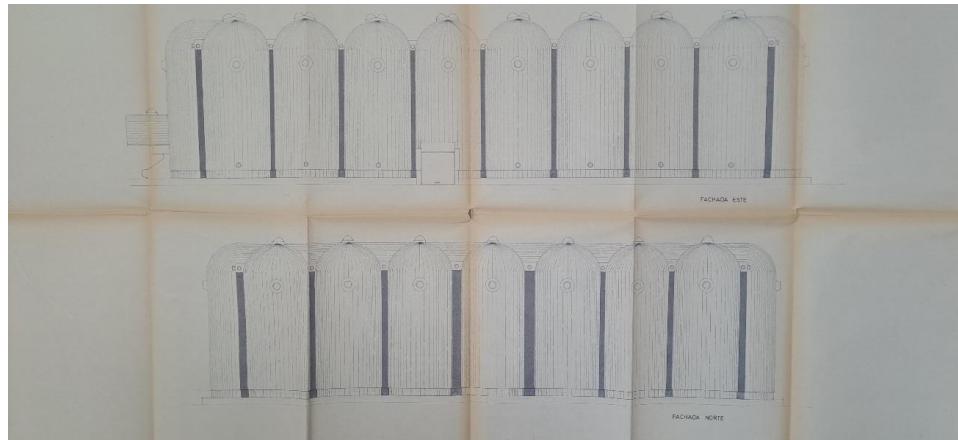


Ilustración 2

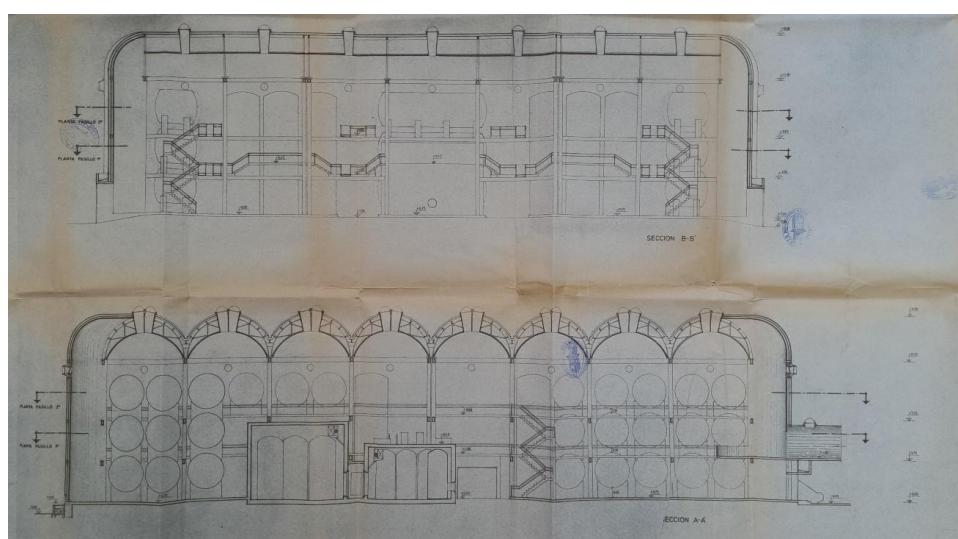


Ilustración 3



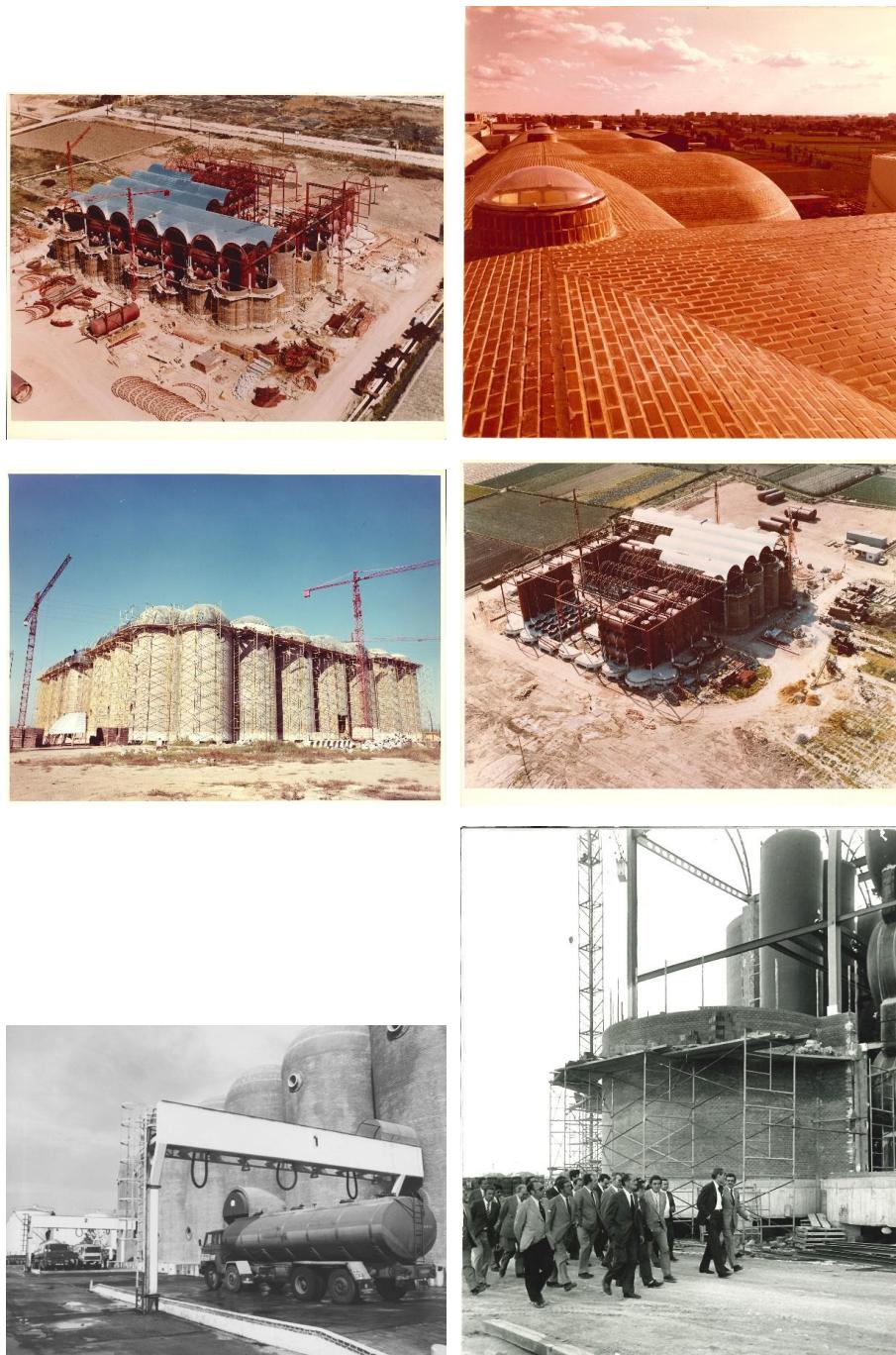


Ilustración 4-10



estudio Herreros



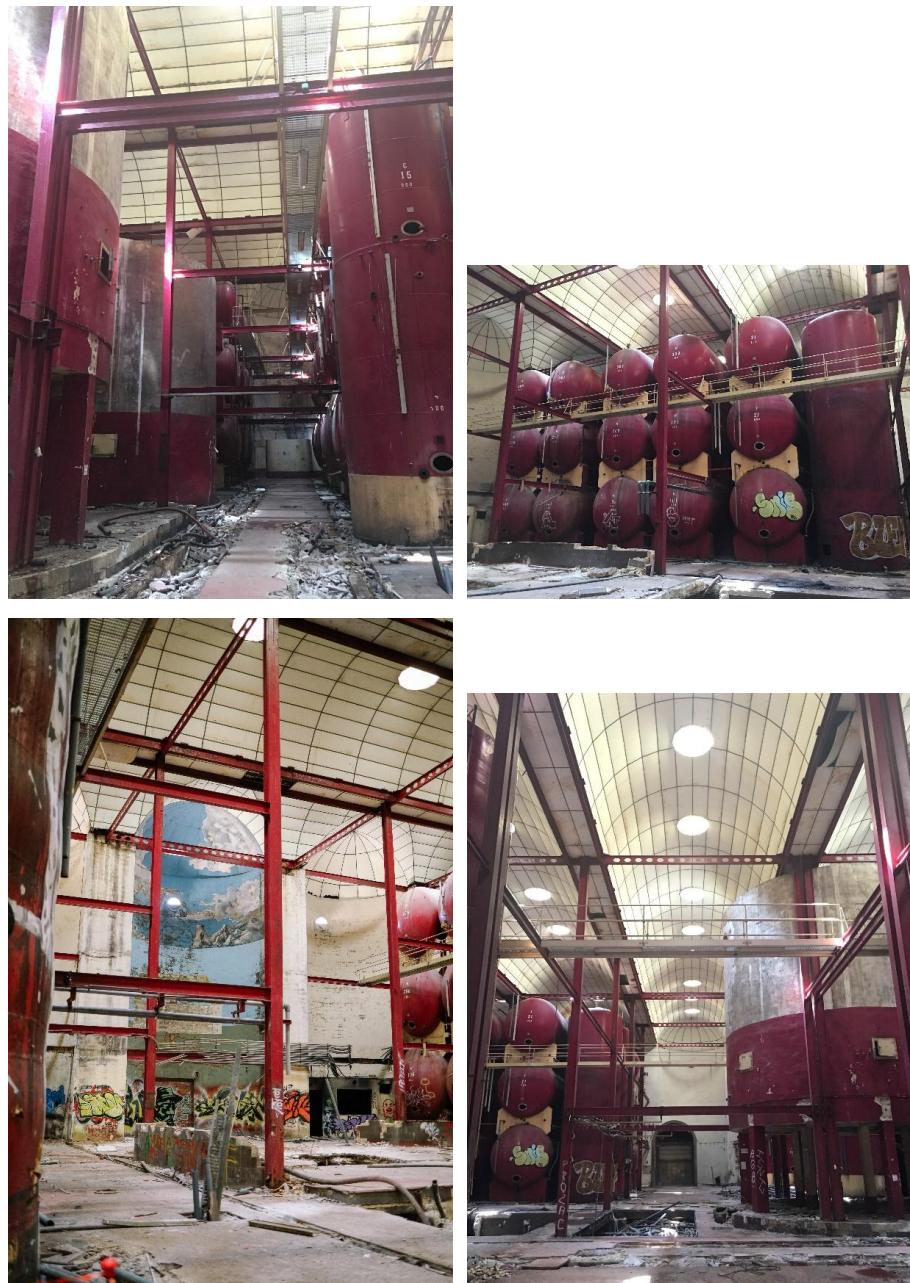


Ilustración 11-18

TÍTULO IV.- ORDENANZAS PARA INCORPORAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

CAPÍTULO PRIMERO.- ORDENANZA EN RELACIÓN CON LAS DETERMINACIONES QUE DEBE CONTENER EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Artículo. 26.- El Proyecto de Urbanización preverá una iluminación adecuada y suficiente, distribuyendo las luminarias con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible.



Artículo 27.- En ningún caso el Proyecto de Urbanización dispondrá la construcción de elementos opacos de altura mayor a 1,60 metros que puedan reducir la visibilidad en espacios públicos.

Artículo 28.- El Proyecto de Urbanización preverá la señalización con elementos de orientación visibles y precisos, para la apropiación de los espacios amplios y uniformes por parte de las mujeres. Las señales o los hitos incluirán la información necesaria para encontrarlos en la red de espacios comunes, y relacionarlos con los otros espacios de la red y con los puntos de emergencia si los hubiera. Las paradas de transporte públicas serán seguras, accesibles y visibles desde su entorno y formarán parte de la red de espacios comunes.

Artículo 29.- El proyecto de urbanización creará espacios que faciliten la lactancia materna y la higiene del bebé.

Artículo 30.- Los espacios libres dispondrán de áreas de recreo para menores, seguras, agradables y que respondan a los distintos juegos de niñas y niños. También dispondrán de espacios de recreo “neutros” que respeten la evolución socio pedagógica de los menores en los parques públicos.

Artículo 31.- El Proyecto de Urbanización dispondrá del mobiliario urbano adecuado y distribuido pensando en la cercanía a zonas infantiles, permitiendo la elección de estancias en sombra o sol. El diseño de los espacios libres procurará la creación de espacios de relación inclusivos, pensando en todas las edades. Se dotará al espacio de suficientes zonas de descanso en los recorridos peatonales con fuentes de agua suficientes para prevenir los golpes de calor y deshidratación de la población con más necesidades para su salud.

Artículo 32.- Se preverá la nivelación de los alcorques con la acera, diferenciando los materiales, colores y texturas en los cambios de nivel. Además, en su caso, las rampas tendrán poca pendiente y contarán con barandillas cómodas.

Artículo 33.- Se diseñará el trazado de los carriles bici evitando que afecten a los recorridos peatonales.

Artículo 34.- El Proyecto de Urbanización dispondrá una señalización urbana igualitaria, para eliminar cualquier imagen estereotipada o sexista, siguiendo para ello el “Manual práctico para una señalización urbana igualitaria”, publicado por el Ministerio de Igualdad del Gobierno de España y la Federación Española de Municipios y Provincias.

TÍTULO V.- ORDENANZA EN RELACIÓN CON LAS DETERMINACIONES QUE DEBEN CONTEMPLARSE EN LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 35.- Obligación de vallar.

Al objeto de impedir el depósito de basuras, escombros, mobiliario, materiales y desperdicios en general en los solares resultantes de la repartición en cuanto a sus lindes con el espacio público, o impedir el libre paso de personas en casos en que suponga un riesgo, se establece la obligación de proceder a su vallado.

Artículo 36.- Características de la valla.

a) La valla deberá situarse en la alineación oficial según el trazado que se fije con tal finalidad y con las siguientes excepciones:

- Que parte del perímetro se encuentre ya cerrado por alguna pared o valla medianera, en cuyo caso se vallará el resto del perímetro.
 - Que varios propietarios de solares u otras parcelas sin edificar en suelo urbano colindantes se pongan de acuerdo para vallar el perímetro total de la unión de éstos. El mismo caso se presentará para un propietario de varios solares u otras parcelas sin edificar en suelo urbano colindantes.
- b) Todos los solares u otras parcelas no edificadas en suelo urbano se cercarán mediante cerramientos provisionales, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 metros, debiendo garantizarse su estabilidad, estética y conservación. Deberá tener las siguientes características:
- b.1) Vallado mixto con bloque y malla metálica: referido al cerramiento con una cerca de material incombustible debiendo ejecutarse con los siguientes condicionantes:
 - Cementación corrida de hormigón de, al menos, 30 cm. de profundidad y ancho con murete de bloques de hormigón 40x20x20 cm de hasta 60 cm. de altura, enfoscado en blanco.
 - Sobre el murete anterior, malla de simple torsión entre 1,50 y 2,50 metros de altura tal que el cerramiento alcance una altura total entre 2,00 y 3,00 metros, con puerta de acceso de malla de simple torsión.
 - b.2) Vallado de malla metálica: cerramiento consistente en malla de simple torsión de altura entre 2,00 y 3,00 metros con cementación suficiente para garantizar la seguridad y solidez del vallado.
 - c) La puerta de acceso será de una anchura suficiente que permita el paso para la limpieza y mantenimiento del solar u otra parcela sin edificar en suelo urbano, no excediendo de 2,50 metros de anchura, con carácter general.

Artículo 37.- Elementos comunes de los edificios.

El diseño de los vestíbulos y otros elementos comunes garantizará la seguridad (con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma), teniendo en cuenta, además, en los diseños de los espacios comunes, los distintos vehículos que son de acceso doméstico (bicicletas y otros, carritos de la compra, de criaturas, de personas con movilidad reducida, tanto caminadores como sillas).

Los accesos a las parcelas privadas se realizarán sin retranqueos y con cerramientos diáfanos y serán visibles desde la calle.

TÍTULO VI.- ORDENANZAS PARA INCORPORAR LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Artículo 38.- El Proyecto de Urbanización unificará el diseño de los viales de prioridad peatonal y las zonas verdes, formando parte del mismo lenguaje, en ningún caso manifestando los viales como elementos independientes y desconectados del resto del espacio libre. También garantizará que los posibles cambios de nivel de los pavimentos se resuelvan al menos en un itinerario, de forma accesible.

Artículo 39.- El Proyecto de Urbanización definirá las zonas verdes como espacios abiertos, transitables, no delimitados físicamente con barreras de ningún tipo (excepto las zonas de juegos infantiles o áreas caninas). Definirá las especies vegetales más adecuadas tanto para el mantenimiento del ecosistema autóctono, para asegurar una continuidad de especies tanto



de flora (frutales, hortalizas) como de fauna (pájaros e insectos que fertilizan la huerta); como para favorecer la presencia de sombra y control de humedad en el ambiente.

Del mismo modo, reservará parte de las zonas verdes en el límite oeste del ámbito como huertos urbanos, generando una continuidad visual con el paisaje protegido de la Huerta.

Artículo 40.- El Proyecto de Urbanización utilizará estrategias que eviten la utilización de pantallas acústicas convencionales en el límite oeste del sector, asegurando que las medidas que se planteen como protección acústica no sean una barrera visual que interrumpa la continuidad del paisaje hacia la huerta. En el caso de que las condiciones actuales que exigen altos niveles de protección variasen aumentando aún más la exigencia, bien por cambios normativos, bien por modificaciones en las condiciones de intensidad de uso de las infraestructuras antes descritas, y obligasen a plantear barreras físicas en el lado oeste, éstas se integrarán como parte del proyecto de paisajismo, formando parte del equipamiento y usos urbanos, y resolviendo las conexiones visuales y peatonales que deban tener lugar.

TÍTULO VII.- ORDENANZAS PARA INCORPORAR LAS DETERMINACIONES DEL PATRICOVA EN ZONAS SUJETAS A PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN.

Artículo 41.-

1. El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.
2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

III.c.- FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Se acompaña ficha del ámbito conforme a la establecida en el Anexo V de la LOTUP para cada uno de los sectores, zonas de reforma interior y unidades de ejecución, donde se recogen las condiciones para su ordenación, gestión y ejecución.

FICHA		VINIVAL			
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		SUELO URBANO RESIDENCIAL			
ZONA DE ORDENACIÓN		RESIDENCIAL			
USO DOMINANTE		TERCIARIO, DOTACIONAL, APARCAMIENTO			
USOS COMPATIBLES		INDUSTRIAL			
USOS INCOMPATIBLES		El área de reparto coincide con la delimitación de la unidad. Se deducirán de la superficie los suelos dotacionales (viario) obtenidos y afectos a su destino.			
CRITERIO DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPATO					
PLANO DE DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN					
PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS					
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	124.200,00	IEB (m ² techo/m ² suelo)	1,00		
SUPERFICIE RED PRIMARIA INScrita (m ² suelo)	8.910,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	0,8405		
SUPERFICIE INScrita COMUNICACIONES (m ² suelo)	-	IET (m ² techo/m ² suelo)	0,1595		
SUPERFICIE INScrita ZONAS VERDES (m ² suelo)	8.910,00	IEI (m ² techo/m ² suelo)	-		
SUPERFICIE INScrita EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	-	PORCENTAJE RESERVA DE VPP (%)	30,00%		
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² suelo)	-	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² techo)	124.200,00		
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	124.200,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² techo)	104.393,00		
Num. DE VIVIENDAS TOTAL	974	EDIFICABILIDAD TERCIARIA TOTAL (m ² techo)	19.807,00		
Num. DE HABITANTES ESTIMADO	1.666	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² techo)	31.317,90		
Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	78,42	SUPERFICIE PARCELA PRIVADA (m ² suelo)	32.379,00		
TOTAL DOTACIONES RED SECUNDARIA					
ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (sin viario)			36.324,00		
ZONAS VERDES			26.897,00		
EQUIPAMIENTOS			9.427,00		
VIARIO Y APARCAMIENTO			46.587,00		
APARCAMIENTO USO PÚBLICO			630		
DOTACIONES RED PRIMARIA					
	ZONA VERDE		8.910,00		
ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL					
ÁREA HOMOGÉNEA		PROPIUESTA ORDENACIÓN			
0,5806		0,7393			
CONDICIONES DE ORDENACIÓN					
- El sistema de ordenación será el de edificación abierta, con volumetría específica en cada parcela.					
CONDICIONES DE GESTIÓN					
Figura de planeamiento	PRI	Gestión	Indirecta/Propietarios		
- Se desarrollará mediante una única unidad de ejecución.					
- El sistema de gestión será: Gestión indirecta o gestión por propietarios.					
CONDICIONES DE EJECUCIÓN					
Se ejecutará de manera íntegra de acuerdo con lo que establezca el correspondiente Proyecto de Urbanización.					