

Conselleria de Territorio y Vivienda

Resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 21 de octubre de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior del Entorno de la Piscina Olímpica de Valencia.

RESOLUCION

Resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 21 de octubre de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior del Entorno de la Piscina Olímpica de Valencia.

Visto el expediente relativo a la Homologación y Plan de Reforma Interior del Entorno de la Piscina Olímpica del Municipio de Valencia, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública, insertando anuncios en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.824, de 20 de agosto del 2004, y en el periódico «Levante» del día 18 del mismo mes y año.

Durante la tramitación municipal se presentaron numerosas alegaciones que fueron resueltas en el acuerdo de aprobación provisional, adoptado por el pleno de la Corporación el día 28 de enero del 2005. El promotor es el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, a través de la sociedad AUMSA.

Segundo.—El objeto del proyecto es reordenar el entorno de la futura piscina olímpica municipal, constituido por un ámbito que delimitan las calles Eugenia Viñes, Benasal, Montanejos y plaza de la Aduana. Se pretende modificar la ordenación contenida en el Plan Especial del Paseo Marítimo para la Unidad de Ejecución B.

La nueva ordenación se enmarca dentro del proyecto Balcón al Mar que pretende recuperar para usos recreativos la antigua dársena. El propósito de la reforma se resume en las siguientes determinaciones:

1. Se traslada al norte la edificación recayente a la calle Eugenia Viñes, en la parte colindante con la piscina olímpica, por ser incompatible con este nuevo equipamiento.
2. Se crea una dotación de la red primaria de uso deportivo (PRD) y zona verde, que sustituye la anterior calificación GEL-2.
3. El espacio ordenado alcanza una superficie de 35.419,85 m². Se crean dos ámbitos: uno sometido al régimen de actuación integrada, donde se localiza la edificabilidad residencial; y otro sometido al régimen de actuaciones aisladas que comprende la parcela dotacional deportiva. La actuación integrada comprende una porción de la parcela PRD que alberga las actuales construcciones a derribar con cargo a la actuación.
4. El diseño viario permite acoger los ramales de entrada y salida del futuro acceso norte al puerto.
5. Se aumenta la superficie dotacional en 3.109,25 m², respecto a la ordenación anterior.
6. Se mantiene la edificabilidad prevista en el planeamiento anterior. En consecuencia, el balance dotacional se incrementa.
7. En la zona residencial se ordena una tipología de edificación abierta (EDA) con cinco plantas más ático, salvo el edificio protegido recayente a la calle Eugenia Viñes, obra de Demetrio Ribes; y salvo las parcelas colindantes con este edificio a las que se asignan tres plantas. En la parcela transversal al sur de la zona verde se fija en siete el número de plantas.
8. Para el cálculo del aprovechamiento tipo se ha excluido el suelo dotacional ya existente y afecto a su destino, conforme al artículo 64 de la Ley de Regulación de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

El resumen numérico de la propuesta se expresa en este cuadro:

Ambito del Plan de Reforma Interior de Mejora ...	35.419,85 m ²
Actuación integrada	18.657,76 m ²
Actuación aislada.....	16.762,09 m ²
Actuación integrada (Unidad de Ejecución UE-EPO).....	18.657,76 m ²
Viario.....	6.649,59 m ²
Area PRD/PJL.....	4.344,62 m ²

Zona verde (PLJ)	2.823,97 m ²
Zona residencial (EDA-EPO).....	4.765,27 m ²
Centros de transformación.....	74,31 m ²
Area de reparto	18.657,76 m ²
Area de reparto computable.....	10.746,19 m ²
Aprovechamiento objetivo de la unidad (edificabilidad lucrativa).....	27.418,63 m ² t
Aprovechamiento subjetivo (igual al objetivo) ...	27.418,63 m ² t
Excedente de aprovechamiento	0,00 m ² t
Aprovechamiento tipo.....	2,551475 m ² t/m ² s
Actuación aislada.....	16.762,09 m ²
Viario.....	0,00 m ²
Area PRD/PJL.....	16.762,09 m ²
Zona residencial (EDA-EPO).....	0,00 m ²
Centros de transformación.....	0,00 m ²

Tercero.—Valencia cuenta con plan general aprobado por resolución del conseller de Obras Públicas, de fecha 28 de diciembre de 1988. La ordenación anterior de la Unidad de Ejecución B fue aprobada en 25 de julio de 1997.

Cuarto.—La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de fecha 2 de junio de 2005, acordó informar favorablemente la Homologación y Plan de Reforma Interior del Entorno de la Piscina Olímpica del Municipio de Valencia, y elevar propuesta de aprobación definitiva al conseller de Territorio y Vivienda, previo dictamen del Consejo Jurídico Consultivo.

Quinto.—Esta Conselleria solicitó el correspondiente dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.8.e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

El Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana ha emitido dictamen sobre el presente expediente, en fecha 29 de septiembre de 2005, en el que se concluye que «la propuesta de Homologación y Plan de Reforma Interior del Entorno de la Piscina Olímpica del Municipio de Valencia —que comporta una diferente calificación o uso de zona verde— no vulnera el ordenamiento jurídico aplicable, por lo que no se opone reparar jurídico alguno a su aprobación definitiva por la Generalitat.»

Fundamentos de derecho

Primero.—La documentación está completa y la tramitación ha sido correcta, conforme a lo previsto en el artículo 52 y concordantes LRAU.

Segundo.—La reforma responde satisfactoriamente al interés público, en tanto que pretende establecer las condiciones adecuadas para implantar un equipamiento de primera importancia ciudadana como es la piscina olímpica.

Desde esta perspectiva, el «ius variandi» que ejercita la Administración Municipal con su potestad de planeamiento no puede verse impedido por intereses particulares; puesto que el interés de la comunidad en su conjunto y no el de dos propietarios afectados es el que ha de determinar la configuración de la ciudad.

Todo ello con independencia de que los derechos de los propietarios puedan generar las compensaciones legalmente previstas. Como dice la STS de 18 de marzo de 1992, sala 3.ª, Aranzadi, Recurso número 5.397/1990, fundamento de derecho segundo:

«El plan, elemento fundamental de nuestro ordenamiento urbanístico, dibuja el modelo territorial que se entiende, dentro de lo hacedero, más adecuado para el desarrollo de la personalidad y la convivencia. Corresponde a la Administración, con una intensa participación ciudadana para asegurar su legitimación democrática, el trazado de dicho modelo atendiendo a las exigencias del interés público: la ciudad es de todos y, por tanto, es el interés de la comunidad y no el de unos pocos, los propietarios del suelo, el que ha de determinar su configuración. Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste: la naturaleza normativa de los planes, por un lado, y la necesidad de adaptarlos a las exigencias cambiantes del interés público, por otro, justifican plenamente el «ius variandi» que en este ámbito se reconoce a la Administración.»

La respuesta municipal a las alegaciones presentadas justifica adecuadamente la corrección legal del proyecto y la falta de perjuicio a los propietarios afectados. En este sentido, se destacan los siguientes argumentos:

1. El frente edificado existente se caracteriza, con escasas excepciones, por la pobre arquitectura que lo compone, así como por el deficiente estado de los inmuebles. Sus paños traseros tienen carácter suburbial al contar elementos impropios, derivados de su colindancia con instalaciones ferroviarias.
2. Se mejora la relación entre el frente edificado y la cornisa marítima al reducir la longitud de este frente respecto a la ordenación anterior.
3. El número de plantas fijado es coherente con el contexto dominante en el Plan Especial del Paseo Marítimo, cuya regulación contiene un 38 por 100 de su frente edificado en 6 plantas; y un 33,70 por 100 en 5 plantas.
4. Se mantiene la superficie de espacios libres de la red primaria (antes GEL-2) establecida en el planeamiento anterior.
5. El aprovechamiento tipo que se determina para la actuación integrada, 2,55 m²/ m²s, genera en principio una edificabilidad suficiente para garantizar la rentabilidad de la actuación para los particulares.
6. En cualquier caso será en la fase de ejecución cuando, a través del proyecto de reparcelación, deberá garantizarse la justa distribución de beneficios y cargas, desarrollando las previsiones contenidas en el «Estudio sobre la incidencia en la población directamente afectada», que incorpora el plan de reforma interior.

Tercero.—Durante la tramitación en el Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial de Valencia se han presentado alegaciones por don José María Lozano Velasco y por doña Ana Castañer Martínez, presidenta de la Asociación Villas de las Arenas (Eugenia Viñes, 197 a 117), que se analizan a continuación:

a) Alegación de don José María Lozano Velasco. Manifiesta que el edificio protegido situado en la calle Eugenia Viñes, número 95, obra de Demetrio Ribes, presenta dos cuerpos en la trasera que forman parte de la estructura original y deberían rehabilitarse con el resto de la edificación original. El mantenimiento de estos cuerpos curvos traseros implica la necesidad de efectuar un leve replanteamiento de las alienaciones y demás condiciones del entorno.

De esta alegación se ha dado traslado al Excelentísimo Ayuntamiento que manifiesta que es aceptable la alegación presentada, indicando que las correcciones técnicas que se derivarían de su estimación se reflejan en el plano aportado, y pueden considerarse consensuadas con el Excelentísimo Ayuntamiento a efectos de que la Conselleria pueda proceder a su aprobación definitiva en los términos del artículo 165 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

b) Alegación de doña Ana Castañer Martínez, presidenta de la Asociación Villas de las Arenas. Considera irracional la ordenación que contiene el proyecto porque no se establecen mecanismos de compensación suficientes para los propietarios de los inmuebles edificados en la calle Eugenia Viñes.

Esta alegación se contesta por el Excelentísimo Ayuntamiento indicando que reproducen esencialmente las que fueron presentadas durante la tramitación municipal y desestimadas por el acuerdo de aprobación provisional.

Procede desestimar esta alegación, en tanto que en ningún momento se justifica la inviabilidad económica del proyecto; cuestión que en cualquier caso deberá analizarse en la fase de ejecución cuando, a través del proyecto de reparcelación se garantice la justa distribución de beneficios y cargas y se desarrolle las previsiones contenidas en el PRI.

Cuarto.—En definitiva, esta Administración Autonómica no aprecia obstáculo legal para otorgar la aprobación definitiva, conforme a lo previsto en el artículo 40 de la LRAU.

Quinto.—Advertido que se producen alteraciones en suelos con calificación de zona verde, consta en el expediente tanto el informe favorable del conseller de Territorio y Vivienda en ejercicio de las funciones propias del Consejo Superior de Urbanismo, en aplicación de la disposición transitoria novena de la LRAU, de conformidad con el artículo 55.4 de la LRAU, como el dictamen favorable del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, conforme requiere el artículo 10.8.e de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, del Consejo Jurídico Consultivo.

Sexto.—El conseller de Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de planes de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.e del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, conforme al acuerdo de la Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia y conforme con el Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana,

Resuelvo
Aprobar definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior del Entorno de la Piscina Olímpica de Valencia.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, ante el conseller de Territorio y Vivienda, o bien recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 13.4 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de Organos Urbanísticos de la Generalitat, y artículo 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a 21 de octubre de 2005.—El conseller de Territorio y Vivienda, Rafael Blasco Castany.

III. Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior de Mejora. Capítulo primero.—Generalidades.

Artículo 1. Objeto del Plan de Reforma Interior de Mejora Entorno de la Piscina Olímpica.

El objeto del presente plan es el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en su ámbito para su incorporación al proceso de urbanización mediante la programación de las correspondientes actuaciones (integradas o aisladas).

Artículo 2. Documentación del plan parcial.

1. Son documentos integrantes del plan parcial:

- a) La memoria informativa y justificativa.
- b) Las presentes normas urbanísticas.
- c) La ficha de gestión.
- d) Los planos:

Planos de información:

I.1. Situación	1:50.000
I.2. Emplazamiento	1:10.000
I.3. Planeamiento vigente. PGOU (1988) y Modificación del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en el Ambito de la Unidad de Ejecución «B» (julio 1997)	1:1.000
I.4. Estado actual. Fotografía aérea (2002).....	1:1.000
I.5. Estructura parcelaria.....	1:1.000

Planos de ordenación:

P.1. Zonificación.....	1:1.000
P.2. Régimen urbanístico	1:1.000
P.3. Area de reparto y unidad de ejecución	1:1.000
P.4. Gráfico prospectivo. Planta.....	1:1.000
P.5. Gráfico prospectivo. Alzados y secciones	1:1.000
P.6. Gráfico prospectivo. Perspectivas.....	Sin escala

2. Tendrán eficacia normativa las presentes normas urbanísticas, la ficha de gestión y los planos de ordenación P.1, P.2 y P.3.

Capítulo segundo.—Edificación abierta entorno piscina (EDA-EPO).

Artículo 3. Ambito de la zona EDA-EPO.

La zona EDA-EPO está constituida por el conjunto de áreas expresamente graficadas con este título en el plano P.1 Zonificación.

Artículo 4. Usos en la zona EDA-EPO.

1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - Terciario comercial (Tco), en sus categorías Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
 - Terciario hotelero (Tho), en todas sus categorías.
 - Terciario recreativo (Tre), en todas sus categorías.

b) Industriales (Ind) y almacenes (Alm):

— Prohibidos en todas su categorías.

c) Dotacionales:

— Dotacionales (D), se permiten todos sus tipos, salvo Dab, Dce, Din y Odf.

d) Aparcamientos:

— Locales de aparcamiento expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. No obstante se especifica a continuación el régimen pormenorizado de algunas actividades:

Espectáculos públicos:

Teatros.....	Prohibido
Auditorios	Prohibido
Cafés-teatro.....	Prohibido
Cafés-concierto.....	Prohibido
Cafés-cantante.....	Prohibido

Actividades recreativas

Actividades culturales

Salas de conferencia	Prohibido
Salas de exposiciones	Prohibido
Salas polivalentes.....	Prohibido

Actividades deportivas:

Campos de deporte, estadios	Prohibido
Pabellones deportivos	Prohibido
Instalaciones deportivas.....	Prohibido
Pistas de patinaje.....	Prohibido
Gimnasios	Prohibido
Piscinas de competición.....	Prohibido
Piscinas de recreo	Prohibido

Actividades recreativas y de azar:

Casinos de juego.....	Prohibido
Salas de bingo	Prohibido
Salones recreativos de máquinas de azar, tipo B.....	Prohibido
Salones recreativos de máquinas de azar, tipo A.....	Prohibido
Salones de juego	Prohibido
Tómbolas y similares.....	Prohibido
Salones ciber y similares	Prohibido

Actividades de ocio y entretenimiento:

Salas de fiesta.....	Prohibido
Discotecas	Prohibido
Salas de baile	Prohibido
Pubs y karaokes	Prohibido
Cíber-cafés	Prohibido

De exhibiciones especiales en las que queda prohibida la entrada a menores de 18 años, cuando las actuaciones en directo, o la exhibición de películas de vídeo, sean de carácter sexual:

Locales multicocio.....	Prohibido
-------------------------	-----------

Actividades hosteleras y de restauración:

Salones de banquetes	Prohibido
Cafés, bares (con ambientación musical).....	Prohibido
Cafeterías (con ambientación musical).....	Prohibido
Cafés, bares (sin ambientación musical).....	Permitido
Cafeterías (sin ambientación musical).....	Permitido
Restaurantes	Permitido

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

a) Par.1. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

— En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par.1a).

b) Rcm. Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja).

Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

c) Rpf. Uso residencial plurifamiliar.

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

d) Tco.1. Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los del resto de usos.

e) Tof.2. Locales de oficina.

Se admiten tan solo en plantas baja y primera y siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales.

Artículo 5. Condiciones de la parcela en la zona EDA-EPO.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela será de 332 m².
- Los lindes frontales, paralelos al eje longitudinal del bloque, tendrán como mínimo 20 metros de longitud.
- Las parcelas serán pasantes y sus lindes laterales deberán ser perpendiculares al eje longitudinal del bloque.
- Queda eximida del cumplimiento de las anteriores condiciones la parcela sobre la que se asienta el edificio protegido situado en calle Eugenia Viñes, número 95.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano P.2 Régimen urbanístico. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, salvo lo dispuesto para los áticos. Aunque sí se admitirán entrantes.

Artículo 6. Condiciones de volumen y forma de los edificios en la zona EDA-EPO.

1. El número de plantas que se establece como máximo será considerado también como mínimo.

2. La altura de cornisa será fija y viene definida en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,50 (P. baja) + 3,00 \times Np + 3,30 (\text{ático})$$

Donde:

Hc es la altura de cornisa en metros, medida hasta la cara inferior del último forjado de techo.

Np es el número de plantas a edificar por encima de la baja (excluido el ático).

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

Número de plantas	Altura de cornisa hasta la cara inferior del forjado de techo
2	7,50 m
3	10,50 m
5 + ático	19,80 m
7	22,50 m

3. El número de plantas a edificar y su correspondiente altura de cornisa deben ser fijas en aras a conseguir un frente edificado homogéneo.

4. Las alturas libres mínimas de planta (medidas entre el pavimento terminado y la cara inferior del falso techo si lo hubiere) serán las siguientes:

Plantas sótano	2,20 m
Planta baja vivienda	2,50 m
Planta baja otros usos	3 m
Planta pisos	2,50 m
(Baños, pasillos y otras piezas no habitables en viviendas) ..	2,20 m

5. No se permite la realización de cubiertas inclinadas.

6. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales del PGOU de Valencia.

7. Planta baja.

- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja se situará a 4,50 metros sobre la cota de referencia.
- b) No se permite la construcción de entreplantas.

Artículo 7. Cuerpos y elementos salientes en la zona EDA-EPO.

1. Sobre la alineación exterior a la que recaigan los frentes de fachada paralelos al eje longitudinal del bloque se autorizarán los siguientes cuerpos salientes abiertos:

—Terrazas con una longitud máxima de vuelo, transversal a la fachada, de 200 cm.

2. En los testeros de los bloques no se admitirá vuelo alguno.
3. Sobre la alineación de fachada de los áticos se admitirá una comisa con una longitud máxima de vuelo de 80 cm, enrasada con la cara inferior del forjado de techo del ático y con un espesor no superior a 15 cm. Asimismo, sobre la alineación de fachada principal, en la planta inferior al ático (cuarta planta) y en la última planta donde no se señalan áticos (plantas segunda y tercera, en las proximidades del edificio protegido; y planta séptima en el bloque situado al sur) se admitirá una cornisa con una longitud máxima de vuelo de 80 cm, enrasada con la cara inferior del forjado de techo de dicha planta y con un espesor no superior a 15 cm.
4. Se prohíbe expresamente la realización de impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos sobresalientes respecto del plano de la fachada. Se admite, no obstante, los imprescindibles vierteaguas de los alféizares de los vanos.
5. La suma de las anchuras de todas las terrazas de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 60 por 100 de la longitud de la fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja (sin contar la planta ático), sobre las cuales puedan situarse las terrazas en aplicación del párrafo siguiente.
6. Las terrazas podrán situarse en plantas primera y superiores, salvo en la planta ático.
7. En la planta ático no se admitirán vuelos, salvo las cornisas referidas en el anterior párrafo 3.
8. No se admitirán cuerpos volados cerrados en ningún caso.
9. La separación entre dos terrazas o dos cornisas diferenciadas será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo las terrazas y cornisas se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm. En los edificios contiguos al edificio protegido (Eugenia Viñes, número 95) la separación de los vuelos respecto de los lindes laterales del edificio protegido será, en cualquier caso, no inferior a 2 metros.
10. Las terrazas sí computarán (al 50 por 100) a los efectos de edificabilidad.

Artículo 8. Condiciones estéticas y funcionales en la zona EDA-EPO.

1. El tratamiento de todas las fachadas de la edificación deberán tener el mismo grado de dignidad y calidad en los materiales empleados.
2. Los tendedores dispondrán de un sistema (lamas, religas, etc.), que disminuya sensiblemente la visión desde el exterior de la ropa tendida.
3. Se tendrá especial precaución en la ubicación de los aparatos de climatización, evitando su visión directa desde el exterior. Se recomienda la centrarización de los mismos situándolos sobre el forjado de la última planta disponiendo lamas, religas o sistema similar que oculten su visión.
4. No se admitirá la instalación de antenas parabólicas individuales.
5. No se permite la realización de cubiertas inclinadas.
6. En la composición de los alzados de los edificios se evitará la realización de arcos, balastradas torneadas, cerrajería ornamental, frontones, impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos poco apropiados en la arquitectura del movimiento moderno.
7. El tratamiento de las fachadas de los edificios será lo más homogéneo posible, evitando la proliferación de materiales diversos, así como la simulación de los mismos. Se recomienda los morteros monocapa con texturas lisas y tonos suaves, los aplacados pétreos y las fábricas de ladrillo cara vista, con despieces lineales y homogéneos y tonos suaves y claros acordes con el clima mediterráneo.

8. Los vanos exteriores de los locales comerciales deberán contar con cerramientos dignos a la terminación del edificio.

9. Los antepechos de las terrazas se dispondrán de modo que no oculten la visión a su través. Se prohíbe los opacos y se recomienda los de vidrio transparente de seguridad.

Artículo 9. Aparcamientos en la zona EDA-EPO.

1. Por cada vivienda, apartamento o estudio, se reservará 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

2. La dotación prevista en el párrafo anterior se incrementará en 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de cualquier otro uso.

3. No se admitirá ubicar los accesos rodados a los garajes desde la calle Eugenia Viñes ni desde la calle Montanejos.

Artículo 10. Condiciones específicas para el edificio protegido situado en calle Eugenia Viñes, número 95.

Para la intervención sobre el elemento protegido situado en la calle Eugenia Viñes, número 95, cuya ubicación se señala en el plano P.2. Régimen urbanístico, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del PGOU para los edificios protegidos con un nivel de protección 2.

Capítulo tercero.—Equipamiento deportivo-recreativo (PRD).
Artículo 11. Ambito y condiciones específicas de la zona PRD equipamiento deportivo-recreativo.

1. La zona PRO está constituida por el área expresamente grafiada con este título en el plano P.1. Zonificación.
2. El uso global o dominante es el dotacional deportivo (Dep).
3. Los usos permitidos son:
 - Dotacionales (D), se permiten todos sus tipos salvo Dab, Oce, Din y Ddf.
 - Terciario recreativo (Tre), permitido en todas sus categorías.
 - Terciario comercial (Tco), permitido hasta la categoría Tco.1c.
 - Locales de oficinas (Tof.2).

4. Los parámetros de ordenación de las instalaciones deportivas serán fijados en el correspondiente proyecto de obra.

Capítulo cuarto.—Jardín (PJJ).
Artículo 12. Ambito y condiciones específicas de la zona PJJ Jardín.

1. La zona SJL está constituida por las áreas expresamente grafiadas con este título en el plano P.1. Zonificación.
2. El uso global o dominante en esta zona PJJ es el uso de espacios libres que comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medio ambientales.

Capítulo quinto.—Red viaria (SRV).
Artículo 13. Ambito y condiciones específicas de la zona SRV Red Viaria.

1. La zona SRV Red Viaria está constituida por las áreas que se graflan expresamente con este título en el plano P.1. Zonificación.
2. En el plano P.2. Régimen urbanístico se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en el correspondiente proyecto de urbanización.
3. Las dimensiones de la red viaria propuesta permite la previsión de plazas de aparcamiento allí donde expresamente se señalan.

Capítulo sexto.—Centro de transformación (CT).
Artículo 14. Ambito y condiciones específicas de la zona CT Centro de Transformación.

1. La zona CT está constituida por el área expresamente grafiada con este título en el plano P.1. Zonificación.
2. Los centros de transformación eléctrica se consideran como equipamientos de titularidad privada.

Capítulo séptimo.—Planeamiento de rango superior.
Artículo 15. Planeamiento de rango superior.

En cuanto al resto de las condiciones de la edificación, no expresamente reguladas en estas normas urbanísticas, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.