

**ALTERNATIVA TÉCNICA**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**

MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, VICENTE BELTRÁN GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL PGOU DE VALENCIA)



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por Acuerdo Pleno de fecha 29 de diciembre de 2000.

EL SECRETARIO ADJUNTO.

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**

CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO

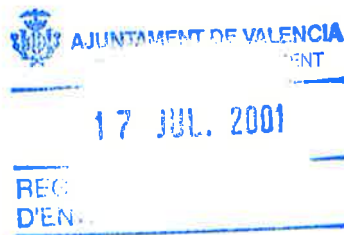
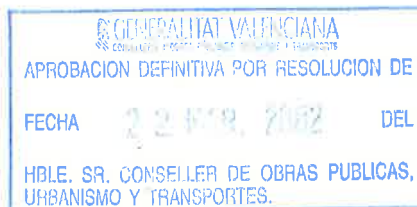
PROMUEVE: VÍA TERTIA S.L.

**ALTERNATIVA TÉCNICA:**

**0. MEMORIA.**

**I. PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.**

**II. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**



# PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN  
GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL  
PGOU DE VALENCIA)

## I. PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

### I.1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

### I.2. ORDENANZAS

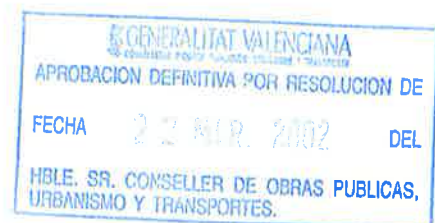
### I.3. PLANOS

#### Planos de Información:

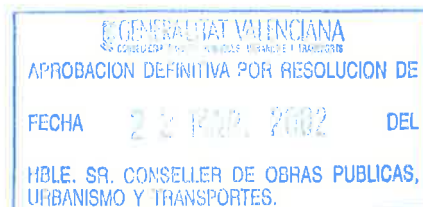
I.1. Situación .....	1/50.000
I.2. PGOU. Calificación del suelo .....	1/5.000
I.3. PGOU. Estructura urbana .....	1/2.000
I.4. Estado actual. Topografía .....	1/1.000
I.5. Estructura parcelaria .....	1/1.000

#### Planos de Ordenación:

P.1. Zonificación y Régimen Urbanístico .....	1/1.000
P.2. Área de reparto .....	1/1.000
P.3. Unidad de ejecución .....	1/1.000



ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN  
GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL  
PGOU DE VALENCIA)



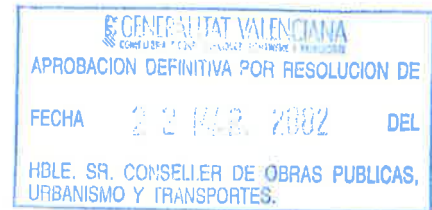
## ÍNDICE

### I.1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

0. Preliminar .....	1
1. Procedencia y objeto de la formulación del Plan de Reforma Interior de Mejora.....	3
2. Información Urbanística .....	4
2.1. Situación.	
2.2. Topografía.	
2.3. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.	
2.4. Estructura parcelaria.	
3. Objetivos y criterios de la ordenación .....	6
4. Descripción y justificación detallada de la ordenación propuesta y adecuación del Plan de Reforma Interior a la legislación urbanística vigente.....	7
4.1. Ámbito de la ordenación. Análisis del entorno y condicionantes.	
4.2. Descripción y justificación detallada de la ordenación propuesta.	
4.3. Resumen de parámetros urbanísticos (ver Cuadro 1).	
4.4. Regulación de la edificación y los usos.	
4.5. La red viaria.	

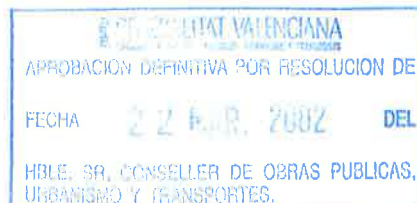
ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN  
GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL  
PGOU DE VALENCIA)

5. Desarrollo y ejecución del Plan de Reforma Interior de Mejora .....	12
5.1. Delimitación de unidades de ejecución.	
5.2. Áreas de Reparto y cálculo de los aprovechamientos tipo.	
5.3. Cédula de Urbanización.	
6. CUADRO 1: Resumen de parámetros urbanísticos .....	14
7. ANEXO FOTOGRÁFICO .....	15
I.2. ORDENANZAS .....	16



ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL PGOU DE VALENCIA)



**0. PRELIMINAR.**

**Introducción de correcciones señaladas por el Ayuntamiento de Valencia.**

El Ayuntamiento pleno en sesión ordinaria celebrada el día 29 de diciembre de 2000 adoptó el acuerdo de programar la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del ámbito del suelo urbano en la manzana c/ Escultor Vicente Beltrán, Pedro II el Ceremoniosos, Pintor Maella e Islas Canarias optando por su gestión indirecta, y seleccionar la Alternativa técnica y la proposición jurídico económica presentadas por Vía Tertia S.L., y aprobar el Proyecto de Urbanización presentado asimismo por Vía Tertia S.L.

La aprobación del Programa quedó condicionada a que el Urbanizador seleccionado (Vía Tertia S.L.) incorporase una serie de correcciones al Plan de Reforma Interior de Mejora. Dichas correcciones se han introducido en el presente documento y se pueden resumir del siguiente modo:

- Se mantiene la edificabilidad máxima prevista en el PGOU.
- Se mantiene la edificabilidad prevista en el PGOU para la parcela de Servicio Público .
- Se elimina la protección de las dos viviendas unifamiliares situadas en las calles Islas Canarias y Escultor Vicente Beltrán, modificando la tipología de UFA a ENS-1 pero manteniendo la edificabilidad contenida del PGOU.
- Se delimita una única área de reparto coincidente con el ámbito de la Unidad de Ejecución.

En lo referente al mantenimiento de la máxima edificabilidad lucrativa prevista en el PGOU hay que señalar que aún cuando en el plano de calificación del suelo del PGOU se asigna una calificación UFA-2 (unifamiliares en hilera, con coeficiente de ocupación del 40%, retiros a lindes frontales de 3 metros y coeficiente de edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) a la banda edificable recayente a la calle Escultor Vicente

**ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
 MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN  
 GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL  
 PGOU DE VALENCIA)

Beltrán, en el plano de estructura urbana del PGOU se grafía con toda claridad las alineaciones exteriores con un grosor de 0,6 mm que fue el empleado en el grafismo del PGOU exclusivamente para señalar la intersección de las fachadas con la rasante, ya que en el resto de los casos (cambios de altura, áreas asociadas a un coeficiente de edificabilidad como es el caso de UFA-2, etc.) se empleó el grosor 0,2 mm.

Es decir, lo que el PGOU está señalando en esa banda es que la edificación tiene que ajustarse a las alineaciones exteriores señaladas tanto las recayentes a Escultor Vicente Beltrán y Pedro II el Ceremonioso como al jardín público. Y no podía ser de otra manera ya que el objetivo de la ordenación era engrasar la nueva edificación con las fachadas de los edificios que entonces se protegían situados en la confluencia de Islas Canarias y Escultor Vicente Beltrán. No hubiera tenido ningún sentido proteger desde el PGOU unas casas de PB + 1 al tiempo que se les adosa a la medianera de dichas casas nueva edificación con retiro de 3 m. a cada alineación exterior dejando dichas medianeras al descubierto y produciendo un retranqueo respecto de los edificios que se protegen que no responde a ningún criterio.

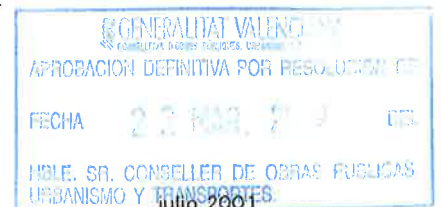
Es evidente que la contradicción que existe entre el grafismo señalado en el Plano de Estructura Urbana del PGOU (grosor de 0,6 mm que indica fachada coincidente con alineación exterior) y el Plano de Calificación (UFA-2, que implica retiros a lindes frontales) solo puede resolverse entendiendo que realmente el PGOU está señalando una zona de UFA-1 *Cases de Poble* con ausencia de retranqueos y con un régimen de alturas que es el señalado en el plano (PB + 1).

Por todo ello, la edificabilidad que el PGOU asigna a esta banda recayente a Escultor Vicente Beltrán debe calcularse multiplicando la superficie delimitada por las alineaciones exteriores (grafadas con grosor 0,6 mm) por el número de plantas asignado (dos), en consecuencia:

Superficie en Planta calificada UFA (incluye los edificios que protegía el PGOU)..... 2.529 m2

Número de plantas grafiado..... 2

Edificabilidad UFA (2.529 x 2) = 5.058 m2t



ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL PGOU DE VALENCIA)

En cuanto a la edificabilidad lucrativa que el PGOU establece para la banda situada al este recayente a la zona verde pública y calificada como ENS-1 es de 3.905,58 m2t.

Así pues la total edificabilidad lucrativa asignada por el PGOU en el ámbito del presente PRI es:

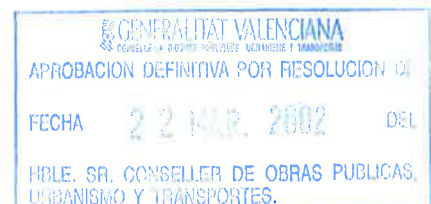
Zona UFA.....	5.058,00 m2t
Zona ENS-1 .....	3.905,58 m2t
Total Edificabilidad lucrativa .....	8.963,58 m2t

Todo ello se hace constar ya que en el acuerdo plenario cuando se impone la necesidad de mantener la edificabilidad máxima prevista en el PGOU se indica, erróneamente, 6.698 m2t, en vez de 8.963,58 m2t que es la edificabilidad que realmente asigna el PGOU.

**1. PROCEDENCIA Y OBJETO DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.**

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora, de iniciativa privada, lo promueve VIA TERTIA S.L. con el refrendo de la "Agrupación de Interés Urbanístico para el desarrollo de la Actuación Integrada calles Islas Canarias, Escultor Vicente Beltrán Grimalt, Pedro II El Ceremonioso", que asocia a propietarios de terrenos que representan más de la mitad de la superficie afectada por la actuación, con el propósito de desarrollar la urbanización, mediante el correspondiente Programa de Actuación Integrada de adjudicación preferente que se tramita conjuntamente, de una parte del suelo urbano residencial del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Dadas las características superficiales y la estructura de la propiedad, para poder desarrollar la urbanización del suelo urbano que se pretende, es necesario someter al régimen de Actuaciones Integradas la totalidad de los terrenos que integran el ámbito del PRI.



**ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL PGOU DE VALENCIA)

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 2.1. Situación.

(ver Hoja 42 del Plano C del PGOU)

El ámbito del PRI de Mejora ocupa una superficie de 8.478,21 m<sup>2</sup> y se encuentra en la manzana delimitada al norte por la calle Islas Canarias, al este por la calle Escultor Vicente Beltrán Grimalt, al sur por calle Pedro II El Ceremonioso y al oeste por edificación consolidada recayente a la calle Pintor Maella.

### 2.2. Topografía.

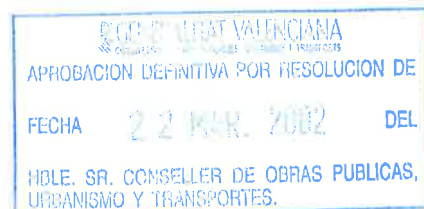
Los terrenos son prácticamente llanos.

### 2.3. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

En el ámbito del PRI existen dos edificaciones de dos plantas de altura (PB+1), hoy deshabitadas, que se ubican en la confluencia de las calles Islas Canarias y Escultor Vicente Beltrán Grimalt.

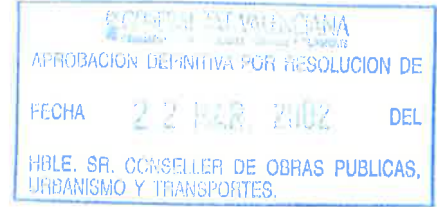
Cabe destacar la existencia de una nave, hoy en desuso, y que se encuentra en fuera de ordenación sustantivo respecto de las determinaciones del vigente PGOU al ocupar viario público previsto por el Plan (ver art.183 RPCV). Asimismo subsisten vallados de fábrica de las antiguas instalaciones industriales (fábrica de detergentes), hoy derribadas (ver Anexo fotográfico).

No hay población afectada por las determinaciones del presente Plan ya que la nave existente fuera de ordenación no alberga, hoy día, ninguna actividad, y los dos edificios, de dos plantas, se encuentran asimismo deshabitados.





ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
 MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN  
 GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL  
 PGOU DE VALENCIA)



**2.4. Estructura parcelaria.**

En el Plano I.5. se señala la estructura parcelaria de los terrenos que integran el Plan de Reforma Interior. Los titulares catastrales de las distintas parcelas son los siguientes:

- Calle Islas Canarias 106; Parcela catastral 82161-19.

Titulares catastrales:

Bajo derecha..... Felicidad Orient Cano  
 .....calle Los Leones 48; 46022 Valencia  
 Bajo izquierda ..... Antonio Darder Salcedo  
 .....calle Islas Canarias 104; 46023 Valencia  
 Primero, puerta 1 ..... Antonio Darder Salcedo  
 .....calle Islas Canarias 104; 46023 Valencia  
 Primero, puerta 2 ..... Felicidad Orient Cano  
 .....calle Los Leones 48; 46022 Valencia

- Calle Islas Canarias 104; Parcela catastral 82161-18

Titulares catastrales:

Bajo derecha..... Antonio Darder Salcedo  
 .....calle Islas Canarias 104; 46023 Valencia  
 Bajo izquierda ..... Felicidad Orient Cano  
 .....calle Los Leones 48; 46022 Valencia  
 Primero, puerta 1 ..... Felicidad Orient Cano  
 .....calle Los Leones 48; 46022 Valencia

**ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
 MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN  
 GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL  
 PGOU DE VALENCIA)

Primero, puerta 2 ..... Antonio Darder Salcedo

.....calle Islas Canarias 104; 46023 Valencia

- Calle Islas Canarias 106 D; Parcela catastral 82161-28

Titular catastral:

..... Felicidad Orient Cano

.....calle Los Leones 48; 46022 Valencia

- c/ Islas Canarias 106 T; Parcela catastral 82161-20

Titular catastral:

..... DETERGENTES SINTÉTICOS S.A..

..... calle Pintor Maella 8; 46023 VALENCIA

*(Se hace constar que con fecha 16 de julio de 1999 se ha presentado ante la Gerencia Territorial de Valencia la declaración de alteración de titular catastral respecto de esta parcela, en favor de COFADE S.A., con domicilio en Madrid (28007), calle Antonio Díaz Cañabate, 33)*

- c/ Islas Canarias 100D; Parcela catastral 82161-31

Titular catastral:

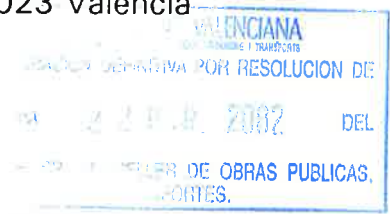
..... Aceites Costa Blanca S.A.

Paseo Germanías 1, planta 6ª, pta. A; 46700 Gandía (Valencia)

### 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El objetivo principal del Plan de Reforma Interior es la mejora de la ordenación prevista por el PGOU en la manzana delimitada por las calles Islas Canarias, Escultor Vicente Beltrán Grimalt, Pedro II El Ceremonioso y Pintor Maella.

El criterio fundamental es ampliar los espacios libres de dominio y uso públicos, respecto de la actual ordenación mejorando su accesibilidad y funcionamiento. El presente Plan establece un aumento de 1.125,54



**ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN  
GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL  
PGOU DE VALENCIA)

m2 de espacios libres de dominio y uso públicos respecto de las previsiones del Plan General, lo cual supone un aumento del 88% (ver Cuadro resumen) respecto de los 1.274,60 m2 previstos por el PGOU.

Asimismo el presente PRI reserva unos espacios libres privados asociados a la edificación ENS-1, así como una franja central de 199 m2 de espacios libres privados con servidumbre de paso público sobre rasante que permitirá el acceso peatonal a los nuevos espacios libres públicos desde la calle Escultor Vicente Beltrán Grimalt.

Para las edificaciones que se adosan a las ya existentes recayentes a calle Pintor Maella en la confluencia con Islas Canarias se señala un régimen de alturas (PB+5+ático), y de (PB+5) para la edificación recayente a Pedro II que se destina a servicio público con una edificabilidad de 4.595,46 m2t, que permitirá enrasar con las edificaciones existentes en aras de un mejor acabado del entorno edificado. También se reduce ligeramente la profundidad edificable (de 20 m. a 19,10 m.) lo que ha permitido ampliar los espacios libres públicos.

#### **4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y ADECUACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.**

##### **4.1. Ámbito de la ordenación. Análisis del entorno y condicionantes.**

El ámbito del PRI de Mejora se señala en los planos de ordenación y ocupa una superficie de 8.478,21 m2.

El artículo 73 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece que las operaciones de reforma interior pueden tener carácter integrado, actuando sobre barrios completos, o carácter puntual, como en este caso, incidiendo sólo sobre lugares concretos de la ciudad o de su ordenación.

En el primer caso el ámbito del Plan se delimitará atendiendo a los criterios del artículo 17 del propio Reglamento, que regula la delimitación de Sectores. No así en el segundo, en que la norma tan sólo exige que el Plan justifique su coherencia con el entorno de manera que se aprecie la ordenación final y conjunta en todo un ámbito de amplitud y

**ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL PGOU DE VALENCIA)

homogeneidad equiparables a las exigidas por el artículo 17. Quiere esto decir que en este segundo supuesto la norma exige que se justifique la ordenación propuesta en un ámbito que tenga las características de un Sector, pero no que el ámbito del propio Plan sea el Sector a todos los efectos.

De acuerdo con lo expuesto, el ámbito del Plan debe incluir el suelo en que se pretende llevar a cabo la reforma, con independencia de incluir en su documentación la necesaria para encuadrar dicha reforma en el entorno.

La delimitación que efectúa el Plan se ajusta a lo requerido por el Reglamento: se incluyen los viales necesarios para efectuar la gestión y urbanización de los terrenos (tramos no ejecutados de las calles Escultor Vicente Beltrán Grimalt y Pedro II el Ceremonioso) y la totalidad de los terrenos que son objeto de nueva ordenación.

Por el contrario no se han incluido los tres edificios recayentes a la calle Pintor Maella, dos de ellos construidos con PB + 5 + ático (c/ Pintor Maella nº 6-8-10 y 12-14-16) con arreglo a las determinaciones del PGOU de 1988 y un edificio (c/ Islas Canarias nº 108) con alturas entre PB + 5 y PB + 9 construido con la normativa anterior a la del vigente PGOU. La razón es que su inclusión no aportaría nada a las finalidades, tanto públicas como privadas, que persigue este Plan, ya que no se pretende efectuar variación alguna en su situación actual. Por el contrario la nueva ordenación prevista por el PRI mejora sustancialmente la relación de estos edificios ya consolidados con su entorno, sirva como ejemplo que las plantas bajas del edificio situado en la franja central tendrán ahora acceso directo a un nuevo espacio libre público lo cual no ocurría con la ordenación señalada por el PGOU.

#### 4.2. Descripción y justificación detallada de la ordenación propuesta.

La nueva ordenación prevé, en la franja este del ámbito del PRI, la ubicación de dos bloques, uno de PB+5+ático de 19,10 metros de profundidad y 40,10 metros de longitud, y el otro de PB+5 con forma trapecial, también de 19,10 metros de profundidad con 33,90 y 33,25 metros de longitud, que se adosan a las medianeras existentes de otros tantos edificios ya construidos con esas o mayores alturas que se sitúan recayentes a la calle Pintor Maella. El bloque situado al norte,

**ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**

MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL PGOU DE VALENCIA)

de 33,90 y 33,25 m. de longitud se califica como ENS-1, y el bloque situado al sur, de 40,10 m. de longitud se califica como SP.

En la franja oeste recayente a la calle Escultor Vicente Beltrán Grimalt se propone una zona ENS-1 con un régimen de alturas de PB+3, profundidad edificable de 12 m. y espacios libres privados asociados. El testero recayente a la calle Islas Canarias se alinea con el testero norte del Hotel situado al otro del vial.

El PGOU señala una franja de espacios libres de apenas 10 m. de ancho y más de 125 metros de largo; el nuevo Plan de Mejora propone la apertura de dichos espacios libres hacia la calle Escultor Vicente Beltrán Grimalt, con una embocadura de 10 metros de ancho entre las parcelas ENS-1. Por otra parte las superficies que ocuparían los dos patios (vallables) de parcela que señala el PGOU (uno adscrito al equipamiento público y otro al edificio residencial) se destinan también a espacios libres de dominio y uso públicos, aumentando además esa franja de apenas 10 m, pasado a dimensionarse con 11 m de ancho como mínimo, así en el nuevo Plan de Mejora, la superficie de espacios libres de dominio y uso públicos se incrementa en 1.125,54 m<sup>2</sup> respecto de la prevista en el PGOU (1.274,60 m<sup>2</sup>) lo cual supone un aumento del 88%, casi el doble de las previsiones del PGOU.

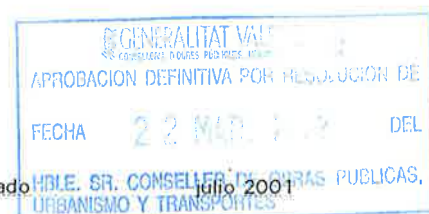
En la vigente ordenación pormenorizada del PGOU se adosa el equipamiento comunitario público (SP, en la nomenclatura del PGOU) a las medianeras existentes de los edificios ya construidos que recaen a la calle Pintor Maella en la confluencia con la calle Pedro II, el presente PRI de Mejora mantiene su localización .

#### 4.3. Resumen de parámetros urbanísticos (ver Cuadro 1).

La superficie total del ámbito del PRI es de 8.478,21 m<sup>2</sup>.

El suelo de destino privado se reduce en 590,34 m<sup>2</sup> (3.752 m<sup>2</sup> en el PGOU frente a 3.161,66 m<sup>2</sup> en el PRI de Mejora).

Los Espacios libres de uso públicos aumentan en 1.125,54 m<sup>2</sup> (1.274,60 en el PGOU frente a 2.400,14 en el PRI de Mejora).



**ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
 MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN  
 GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL  
 PGOU DE VALENCIA)

La edificabilidad global (incluida la del servicio público) que establece el PGOU es de 13.559,58 m<sup>2</sup>t frente a los 13.558,88 m<sup>2</sup>t que propone el PRI de Mejora.

La edificabilidad privada sobre rasante en el PRI de Mejora coincide con la prevista en el PGOU (8.963,42 m<sup>2</sup>t en el PRI frente a los 8.963,58 m<sup>2</sup>t que establece el PGOU).

En cuanto a lo dispuesto en el artículo 17 del Anexo al RPCV hay que señalar que en la zona afectada por la modificación no se cumplían en el PGOU los estándares exigibles para el planeamiento parcial y si se tomase como superficie computable de referencia un área virtual (la manzana completa) con las características del art.17 del RPCV el grado de cumplimiento de los estándares, por la ordenación del PGOU, sería aún mucho más bajo.

En cualquier caso se cumple la relación exigida en el artículo 17 del Anexo al RPCV entre la nueva (n) y la antigua (a) ordenación:

ISDn / IEBn mayor que ISDa / IEB a

donde:

- ISD (Índice unitario de dotación) = suelo dotacional computable / superficie del sector.
- IEB (Índice de edificabilidad bruta).

en el presente PRI se cumple que:

$[(5.316,65 / 8.478,21) / (8.963,42 / 8.478,21)]$

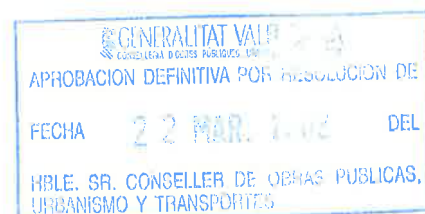
mayor que

$[(4.726,21 / 8.478,21) / (8.963,58 / 8.478,21)]$  es decir:

$(0,6271 / 1,0572)$  mayor que  $(0,5574 / 1,0572)$

o lo que es lo mismo:

**0,5931 mayor que 0,5272**



**ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN  
GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL  
PGOU DE VALENCIA)

#### 4.4. Regulación de la edificación y los usos.

La desprotección acordada por el Ayuntamiento respecto de los edificios situados en la confluencia de las calles Islas Canarias y Escultor Vicente Beltrán, ha propiciado que en este PRI se proponga retirar la alineación de la edificación hasta enrasarse con las edificaciones de la manzana próxima permitiendo así una mejor transición, con el entorno edificado.

Las edificaciones residenciales en PB+5+ático y el subsuelo adscrito a ellas se registrarán por lo dispuesto en el PGOU para la subzona ENS-1. Y el equipamiento público (SP) en PB+5 se registrará por lo dispuesto por el PGOU para los SP.

Respecto de las condiciones de edificación en el equipamiento comunitario (SP) hay que precisar que prevalece lo dispuesto en el art. 6.75 NU PGOU (condiciones de carácter general):

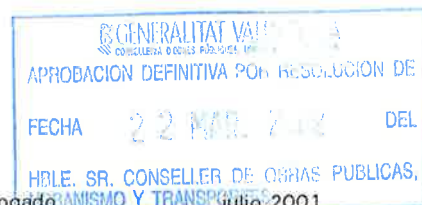
*Art. 6.75.- Condiciones de carácter general*

*Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificables, etc.), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.*

respecto de lo dispuesto en el art. 6.76.4 NU PGOU (condiciones específicas):

*Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:*

- a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.*
- b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*
- c) Número máximo de plantas: 6.*



**ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL PGOU DE VALENCIA)

*d) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros.*

Estos parámetros se reservaban para aquellos equipamientos públicos sobre los que NO se señalaba expresamente el régimen de alturas.

#### 4.5. La red viaria.

La red viaria es la que ya señala el propio Plan General.

### 5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

#### 5.1. Delimitación de unidades de ejecución.

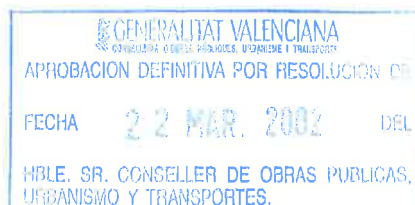
De acuerdo con el artículo 74-2 del RPCV, el Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones aisladas, de los que se someta al régimen de actuaciones integradas.

En este caso la coherencia de la urbanización proyectada exige que se sometan la totalidad de los terrenos al régimen de las actuaciones integradas, incluyéndolos, además, en una sola unidad de ejecución. En efecto, se trata de urbanizar dos viales que forman un continuo y circunscriben el ámbito de la actuación, y una zona verde pública cuya ejecución exige un tratamiento unitario.

La unidad de ejecución resultante dispone de conexión directa con las redes de infraestructuras y servicios del consolidado urbano en el que se inserta, así como con su red viaria.

#### 5.2. Delimitación del Área de Reparto y cálculo del aprovechamiento tipo.

Se delimita una única área de reparto que coincide con el ámbito del PRI.





## ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL PGOU DE VALENCIA)

Para el cálculo del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto que se delimita se han aplicado los criterios señalados en los artículos 64 de la LRAU y 111 del RPCV.

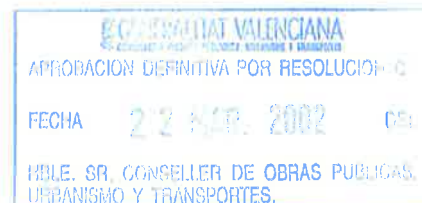
El aprovechamiento tipo resultante es el siguiente:

- **Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto** = 8.963,42 m<sup>2</sup>t  
de edificabilidad privada sobre rasante / 8.478,21 m<sup>2</sup> de suelo  
= **1,05723 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.**

### 5.3. Cédula de Urbanización.

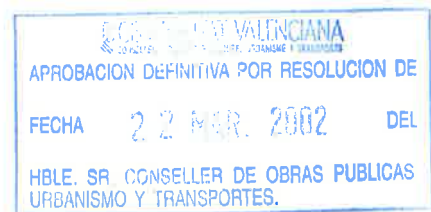
Se presenta la solicitud de Cédula de Urbanización que debe certificar que la propuesta de ordenación pormenorizada contenida en el presente Plan de Reforma Interior respeta las determinaciones de la ordenación estructural vigente.

Al tratarse de una actuación en el núcleo urbano consolidado deberá tener el carácter de Cédula simplificada por la innecesariedad de imponer condiciones de conexión e integración (véase artículo 127 RPCV).



**ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN  
GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL  
PGOU DE VALENCIA)


**6. CUADRO 1: Resumen de parámetros Urbanísticos.**



CUADRO 1: RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Pág. 1 de 1

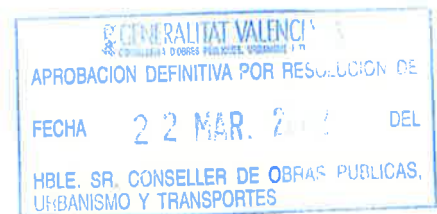
Relaciones	Parámetros Urbanísticos Superficies:	Plan General de Ordenación Urbana	Plan de Reforma Interior de Mejora 2001	Variación	
a	Suelo ENS-1 de destino privado	1.223,00	2.962,66	1.739,66	m2 suelo
b	Suelo UFA de destino privado	2.529,00	0,00		
c	Esp. libres de destino privado con serv. de paso público	0,00	199,00		m2 suelo
d	a + b + c	3.752,00	3.161,66	-590,34	m2 suelo
e	Espacios libres de dominio y uso públicos	1.274,60	2.400,14	1.125,54	m2 suelo
f	Servicio público (equipamiento comunitario)	1.342,00	765,91	-576,09	m2 suelo
g	Red viaria pública	2.109,61	2.150,50	40,89	
h	Total suelo de destino público	4.726,21	5.316,55	590,34	m2 suelo
i	Total superficie ámbito del PRI	8.478,21	8.478,21		m2 suelo
	<b>Edificabilidad:</b>				
j	Edificabilidad ENS-1	3.905,58	8.963,42	5.057,84	m2 techo
k	Edificabilidad UFA	5.058,00	0,00		m2 techo
l	Total edificabilidad privada sobre rasante	8.963,58	8.963,42	-0,16	m2 techo
m	Edificabilidad servicio público	4.596,00	4.595,46	-0,54	m2 techo
n	Total edificabilidad pública sobre rasante	4.596,00	4.595,46	-0,54	m2 techo
o	Total edificabilidad ámbito del PRI	13.559,58	13.558,88	-0,70	m2 techo
	<b>Otros parámetros urbanísticos:</b>				
p	Coficiente de edificabilidad global	1,5993	1,5993	0,0000	m2/m2a
q	Coficiente de edificabilidad privada	1,0572	1,0572	0,0000	m2/m2a
r	100 h / i	52,73	59,31	6,59	m2e/100 m2t
s	100 e / i	14,22	26,78	12,56	m2e/100 m2t
t	Relación: esp. Libres de dom. y uso públicos / edifi. Privada	55,75	62,71	6,96	%
u	Porcentaje de suelo público	44,25	37,29	-6,96	%


  
**APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE**
  
**FECHA 22/10/2001 DEL**
  
**IBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,**
  
**URBANISMO Y TRAMITACION**
  
**1-1 OCT 2001**

**ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**

MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL PGOU DE VALENCIA)

**7. ANEXO FOTOGRÁFICO.**





11 OCT 2001







11 OCT 2001



ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN  
GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL  
PGOU DE VALENCIA)

1.2. ORDENANZAS.



**ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
 MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN  
 GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL  
 PGOU DE VALENCIA)

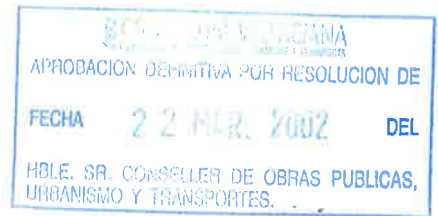
**Art.1.- Ámbito.**

El ámbito del Plan de Reforma Interior es el señalado en los Planos de Ordenación.

**Art. 2.- Documentación del Plan de Reforma Interior.**

1. Son documentos integrantes del presente Plan de Reforma Interior:

- a) La Memoria informativa y justificativa.
- b) Las presentes Ordenanzas.
- c) Los Planos:



- Planos de Información:

- I.1. Situación ..... 1/50.000
- I.2. PGOU. Calificación del suelo ..... 1/5.000
- I.3. PGOU. Estructura urbana ..... 1/2.000
- I.4. Estado actual. Topografía ..... 1/1.000
- I.5. Estructura parcelaria ..... 1/1.000

- Planos de Ordenación:

- P.1. Zonificación y Régimen Urbanístico ..... 1/1.000
- P.2. Área de reparto ..... 1/1.000
- P.3. Unidad de ejecución ..... 1/1.000

2. Tendrán eficacia normativa, las presentes Ordenanzas y los Planos de Ordenación.

**Art. 3.- Calificación urbanística.**

El Plan de Reforma Interior asigna las siguientes zonas de ordenación urbanística (todas ellas ya previstas en el PGOU):

**ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL PGOU DE VALENCIA)

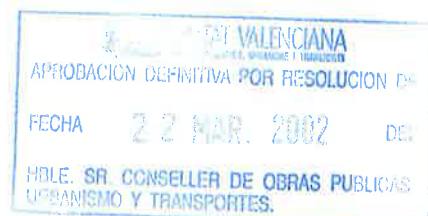
- ENS-1. Ensanche.
- EL. Espacios libres públicos.
- EL\* Espacios libres privados.

#### Art. 4.- Planeamiento de rango superior.

En cuanto a las determinaciones de régimen de usos, condiciones de parcela, de volumen y forma de las edificaciones así como de condiciones funcionales se estará a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia para cada una de las zonas y subzonas de calificación urbanística.

No obstante cabe señalar tres precisiones:

- En las edificaciones calificadas como ENS-1 recayentes a la calle Escultor Vicente Beltrán Grimalt, y debido a su escasa profundidad edificable (12 m.), no se admitirá la construcción de áticos por encima de las plantas señaladas (PB + 3).
- En el Plano de régimen urbanístico se señala pormenorizadamente una franja de espacios libres privados (de 10 m. de anchura), con la clave EL\*(1), en la que se establecerá una servidumbre de paso público sobre rasante que permita el acceso peatonal a los espacios libre públicos desde la calle Escultor Vicente Beltrán Grimalt.
- Los espacios libres privados (EL\*) asociados a los bloques ENS-1 recayentes a la calle Escultor Vicente Beltrán Grimalt podrán ser edificados bajo rasante pudiendo albergar puntualmente las rampas de acceso a los aparcamientos subterráneos. Asimismo estos EL\* podrán ser vallados sobre rasante.



ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

MANZANA SITUADA ENTRE LAS CALLES ISLAS CANARIAS, ESCULTOR VICENTE BELTRÁN GRIMALT Y PEDRO II EL CEREMONIOSO (HOJA 42 DEL PLANO C: ESTRUCTURA URBANA DEL PGOU DE VALENCIA)



Valencia, julio 2001

Por el Equipo redactor:

Vicente Corell Farinós  
arquitecto

Antoni Lluch Corell  
abogado

Joaquín Monfort Salvador  
arquitecto

Por VIA TERTIA S.L.

D. José Antonio López Piquet

Visto bueno de la A.I.U.

D. Luis Martín Barroso



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por Acuerdo Pleno de fecha 29 de diciembre de 2000.

EL SECRETARIO ADJUNTO.

