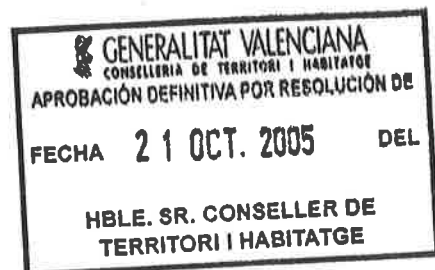


# HOMOLOGACIÓN PARCIAL MODIFICATIVA DEL PGOU PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA *ENTORNO DE LA PISCINA OLÍMPICA*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en 28-1-05, recoge las rectificaciones derivadas del informe de la Comisión Informativa Territorial de Urbanismo de 2-6-05.

EL SECRETARIO.



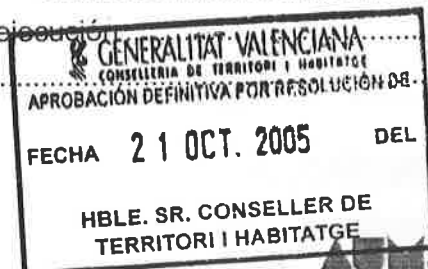
## ÍNDICE

## I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA HOMOLOGACIÓN PARCIAL MODIFICATIVA

1. Iniciativa .....	1
2. Objeto y descripción .....	1
3. Finalidad de la Homologación .....	2
4. Identificación y delimitación del sector definitorio del ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora <i>Entorno de la piscina olímpica</i> .....	2
5. Ordenación urbanística estructural .....	2
6. Directrices de ordenación y fijación de condiciones de conexión .....	3
7. Justificación legal de la Homologación parcial .....	3
8. Ficha de Planeamiento .....	5

## II. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

1. Iniciativa, procedencia y oportunidad de la formulación del Plan .....	8
2. Determinaciones urbanísticas de orden superior .....	8
2.1. Determinaciones de la legislación urbanística vigente .....	8
2.2. Determinaciones urbanísticas de la Homologación parcial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia .....	8
3. Información Urbanística .....	8
3.1. Usos e infraestructuras existentes .....	8
3.2. Estructura parcelaria y de la propiedad del suelo .....	9
4. Objetivos y Criterios de la Ordenación .....	9
5. Descripción y justificación de la ordenación propuesta .....	9
5.1. Ámbito y superficie .....	9
5.2. Calificación y asignación de destinos urbanísticos del terreno (zonificación) .....	9
5.3. Regulación de la edificación y los usos .....	10
5.4. La Red viaria .....	10
6. Desarrollo y ejecución del Plan de Reforma Interior de Mejora .....	11
6.1. Área de reparto y aprovechamiento tipo .....	11
6.2. Delimitación de la unidad de ejecución .....	11
6.3. Cesiones en la unidad de ejecución .....	12
6.4. Obras de urbanización en la unidad de ejecución .....	13
7. Resumen de parámetros urbanísticos .....	14



**ÍNDICE**

**III. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.**

CAPÍTULO PRIMERO Generalidades..... 15

CAPÍTULO SEGUNDO Edificación Abierta *Entorno piscina olímpica (EDA-EPO)*..... 16

CAPÍTULO TERCERO Equipamiento deportivo - recreativo (PRD).....22

CAPÍTULO CUARTO Jardín (SJL). .....23

CAPÍTULO QUINTO Red viaria (SRV) .....23

CAPÍTULO SEXTO Centro de Transformación (CT).....24

CAPÍTULO SÉPTIMO Planeamiento de rango superior .....24

**IV. FICHA DE GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA  
UE ENTORNO PISCINA OLÍMPICA (UE-EPO).....25**

**V. ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA EN LA POBLACIÓN DIRECTA-  
MENTE AFECTADA .....27**

**VI. PLANOS.**

**Planos de Información:**

**Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora:**

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 ámbito de la Unidad de Ejecución "B" (1997)..... 1/1.000

I.4. Estado actual. Fotografía aérea (2002)..... 1/1.000

I.5. Estructura parcelaria ..... 1/1.000

**Planos de Ordenación:**

**Homologación:**

H.1. Homologación parcial modificativa. *Entorno de la Piscina Olímpica*..... 1/1.000

**Plan de Reforma Interior de Mejora:**

P.1. Zonificación ..... 1/1.000

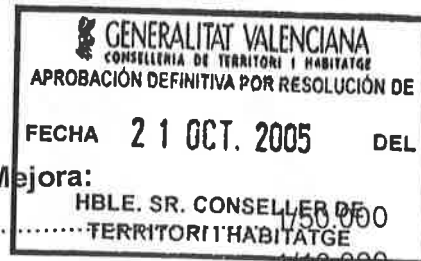
P.2. Régimen Urbanístico ..... 1/1.000

P.3. Área de reparto y Unidad de Ejecución ..... 1/1.000

P.4. Gráfico Prospectivo. Planta ..... 1/1.000

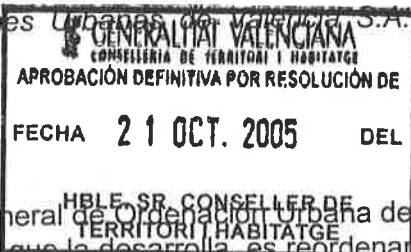
P.5. Gráfico Prospectivo. Alzados y Secciones..... 1/1.000

P.6. Gráfico Prospectivo. Perspectivas ..... sin escala



**HOMOLOGACIÓN PARCIAL MODIFICATIVA****I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA HOMOLOGACIÓN PARCIAL MODIFICATIVA****1. INICIATIVA.**

La presente Homologación parcial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia la formula la sociedad municipal *Actuaciones Urbanas de Valencia S.A.* (AUMSA).

**2. OBJETO Y DESCRIPCIÓN.**

El objeto de la presente Homologación parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, así como del Plan de Reforma Interior de Mejora que la desarrolla, es reordenar el entorno del área destinada a albergar la nueva Piscina Olímpica que se situará al norte de la dársena interior del Puerto frente a la plaza de la Aduana y entre ésta y las calles Eugenia Viñes (al este), Benasal (al norte) y Montanejos (al oeste).

La envergadura de las nuevas instalaciones deportivas requiere el traslado de la edificabilidad residencial, hoy prevista por el planeamiento (modificación del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en la UE "B", aprobada en julio de 1997), recayente a la calle Eugenia Viñes en el tramo situado entre la calle Doctor Marcos Sopena, al sur, y la prolongación de la calle Benasal, al norte. Ya que en ese tramo la edificabilidad residencial es funcionalmente incompatible con la piscina olímpica.

La construcción de la Piscina Olímpica constituye una de las actuaciones más relevantes de entre las previstas en el denominado proyecto del "Balcón al Mar" que prevé la recuperación del entorno de la dársena interior para usos lúdicos y recreativos de los ciudadanos, una vez desafectada de su antigua función portuaria.

Para ello se establece una nueva ordenación que consiste en ubicar la edificabilidad residencial en el área delimitada por la Avenida del Mediterráneo, al norte, la prolongación de la calle Benasal, al sur, la calle Eugenia Viñes, al este y la calle Montanejos al oeste.

Como consecuencia de la nueva disposición de la edificación residencial se crea un jardín público entre esta y la calle Montanejos.

Por otra parte se delimita un área de destino dotacional perteneciente a la red estructural o primaria de dotaciones públicas del Plan General, esta área se distribuye, al 50%, en dos áreas diferenciadas: el nuevo equipamiento deportivo - recreativo (PRD) y los jardines (PJL) que lo rodearán. Los terrenos que ahora se califican como PRD se destinan a albergar las instalaciones de la piscina olímpica que no podrán ocupar, sobre rasante, más del 50% del área grafiada como PRD/PJL, el resto se destinará a zonas verdes.

Se mantiene pues la calificación de GEL-2 (que ahora se denomina PJL) distribuyéndose en dos áreas al norte y al sur de la prolongación de la calle Benasal.



**HOMOLOGACIÓN PARCIAL MODIFICATIVA**

Esto supone "ocupar" una porción de red viaria actual al suroeste de la calle Eugenia Viñes, para destinarla a equipamiento deportivo y a zonas verdes públicas. Esta "ocupación" de la red viaria es técnicamente viable ya que desde los propios Servicios municipales de Planeamiento y de Circulación y Transportes se tiene diseñada la modificación de las secciones viarias de las calles Eugenia Viñes, Montanejos y Doctor Marcos Sopena para acoger los ramales, que emergerán en superficie, de entrada (c/ E. Viñes) y salida (c/ Montanejos) del futuro acceso norte al Puerto que discurrirá, en subterráneo, por el distrito marítimo.

En cualquier caso no es objeto de esta Homologación el establecer dicho acceso norte, pero sí prever que sus determinaciones no lo hipotequen.

**3. FINALIDAD DE LA HOMOLOGACIÓN.**

La finalidad de la Homologación es la de deslindar los contenidos del planeamiento en dos niveles diferenciados:

- El de las determinaciones con carácter de ordenación estructural a las que se refiere el art.17 de la LRAU (números 1, 2, 3, 4 y 6), cuya modificación dependerá en última instancia de la Generalitat.
- El de las determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada a las que se refiere el art.18 de la LRAU, cuya modificación dependerá en última instancia del municipio (art.54 LRAU).

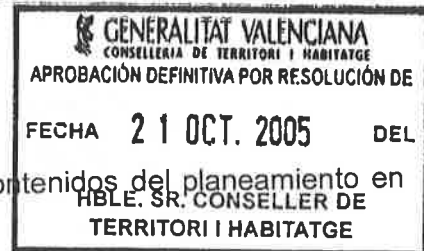
**4. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEFINITORIO DEL ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA *ENTORNO DE LA PISCINA OLÍMPICA*.**

El ámbito del PRI de Mejora *Entorno de la piscina olímpica*, cuyo perímetro se grafía en el Plano H1, ocupa una superficie de 35.413,69 m<sup>2</sup> y se sitúa al norte de la dársena interior del Puerto de Valencia, y linda al norte con la Avenida del Mediterráneo, al sur con la calle Doctor Marcos Sopena, al este con la calle Eugenia Viñes, y al oeste con la calle Montanejos. Dicho ámbito está integrado por dos áreas separadas por la calle Virgen del Sufragio.

**5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.**

Se establecen como determinaciones con carácter de ordenación estructural las siguientes:

- La clasificación del suelo (suelo urbano) ya establecida en el PGOU.
- La delimitación del ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora.
- Los ámbitos de las áreas dotacionales P/JL y PRD /P/JL, pertenecientes a la red estructural o primaria del municipio.



**HOMOLOGACIÓN PARCIAL MODIFICATIVA**

- La diferenciación de dos ámbitos, el sujeto a actuaciones integradas y el sujeto a actuaciones aisladas.
- La delimitación del área de reparto de la actuación integrada, cuyo ámbito discontinuo que se grafía en el Plano H1 ocupa una superficie de 18.675,62 m2.
- El establecimiento del aprovechamiento objetivo de la actuación integrada que se fija en 27.388,64 m2t.
- El establecimiento del aprovechamiento tipo del área de reparto de la actuación integrada delimitada que se fija en 2,576035 m2t/m2s.
- La determinación de los usos Residencial (R) y Dotacional deportivo (Dep) como usos globales o codominantes en el área homologada.

Se establecen asimismo una serie de directrices de ordenación de carácter general como son las conexiones viarias con el entorno.

El resto de las determinaciones del planeamiento se entenderá con carácter de ordenación pormenorizada.

**6. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y FIJACIÓN DE CONDICIONES DE CONEXIÓN.**

En el Plano H1 de Homologación se establecen las directrices de ordenación de carácter general.

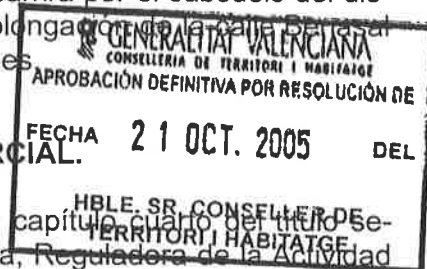
Las conexiones viarias del área homologada con su entorno quedan garantizadas con la ejecución de los viales que se señalan en el Plano H1. En el presente documento no se considera conveniente la conexión de la prolongación de la calle Benasal con la calle Montanejos ya que ello podría hipotecar la posible emersión en superficie de un ramal de salida a esta zona del futuro acceso norte al puerto que discurrirá por el subsuelo del distrito marítimo. En consecuencia el acceso al tramo de la prolongación de la calle Benasal se producirá con entrada y salida desde la calle Eugenia Viñes.

**7. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA HOMOLOGACIÓN PARCIAL.**

La presente modificación se ampara en lo dispuesto en el capítulo cuarto del título segundo de la vigente Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

La modificación no implica cambio de clase de suelo (suelo urbano) pero sí en el destino genérico de los terrenos afectados, produciéndose un aumento de 1.853 m2 de superficie dotacional pública respecto del planeamiento hasta ahora vigente, y manteniéndose el aprovechamiento lucrativo de la zona.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 17 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, referente a los estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento, hay que señalar que la presente modificación cumple con lo dispuesto en dicho artículo.



**HOMOLOGACIÓN PARCIAL MODIFICATIVA**

*Artículo 17. Estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento.*

*Cuando el ámbito objeto de la modificación tenga las dimensiones características de un sector de planeamiento parcial será exigible el cumplimiento de los estándares propios de éstos.*

*Si en la zona afectada por la modificación se cumplieran los estándares exigibles para el planeamiento parcial, la nueva ordenación, resultante de la modificación, también deberá cumplirlos.*

*Cuando ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumpla dichos estándares será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua relación de modo que:*

$$ISDn/IEBn > ISDa/IEBa$$

En este caso:

Ámbito de la Homologación parcial modificativa .....	35.413,69 m2s
Edificabilidad bruta de la antigua ordenación (EBa) .....	27.363,00 m2t
Edificabilidad bruta de la nueva ordenación (EBn) .....	27.388,64 m2t
Suelo dotacional de la antigua ordenación (SDa) .....	27.471,02 m2s
Suelo dotacional de la nueva ordenación (SDn) .....	29.324,01 m2s
ISDn (29.324,01 / 35.413,69) .....	0,8280
ISDa (27.471,02 / 35.413,69) .....	0,7757
IEBn (27.388,64 / 35.413,69) .....	0,7734
IEBa (27.363,00 / 35.413,69) .....	0,7727

En consecuencia:

$$0,8280 / 0,7734 \text{ mayor que } 0,7757 / 0,7727$$

O lo que es lo mismo:

$$1,0706 \text{ mayor que } 1,0039$$

Así pues en la presente Homologación parcial modificativa se cumple la desigualdad exigida por el Reglamento.



**HOMOLOGACIÓN PARCIAL MODIFICATIVA****8. FICHA DE PLANEAMIENTO.****8.1. Ámbito, usos y tipologías.**

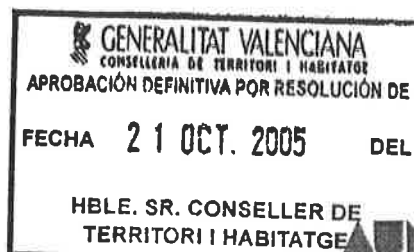
Denominación ..... PRI de mejora *Entorno de la piscina olímpica*  
 Clase de suelo ..... Urbano  
 Situación ..... Eugenia Viñes, Dr. M. Sopena, Montanejos y Avda. Mediterráneo  
 Superficie ..... 35.413,69 m2  
 Usos globales ..... Residencial (R) y Dotacional deportivo (Dep)  
 Usos incompatibles ..... Industrial  
 Tipologías:  
     Uso residencial ..... Edificación abierta  
     Usos deportivo y recreativo ..... Edificio singular

**8.2. Desarrollo y ejecución del Plan de Reforma Interior de Mejora *Entorno de la piscina olímpica*.****8.2.1. Régimen de ejecución de Actuaciones Integradas.**

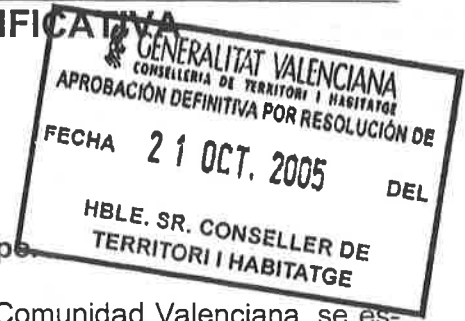
En la presente Homologación parcial se diferencian los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones aisladas, respecto de los que se someten al régimen de actuaciones integradas.

En este caso se delimita como ámbito sujeto al régimen de actuaciones integradas el señalado en el Plano H1. Éste ámbito constituye la nueva Unidad de ejecución *Entorno de la piscina olímpica* que está integrada por los terrenos destinados a albergar edificación residencial y los correspondientes ámbitos viales de servicio que deberán ser urbanizados a cargo de la unidad y que se requieren para la correcta conexión con el viario circundante. Asimismo integra una porción del área PRD /PJL, hoy ocupada por construcciones residenciales que deberán ser derribadas a cargo de la actuación integrada.

El resto del ámbito del PRI de Mejora se entenderá sujeto al régimen de actuaciones aisladas. Hay que señalar que los terrenos que integran este ámbito ya son, en su práctica totalidad, de titularidad pública y se destinan íntegramente, tanto en el planeamiento anterior como en el presente, a dotaciones públicas (Jardines públicos PJL y equipamiento deportivo - recreativo PRD)





**HOMOLOGACIÓN PARCIAL MODIFICATIVA****8.2.2. Área de Reparto y cálculo del aprovechamiento tipo.**

En el artículo 111 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se establece:

*Artículo 111. Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.*

*1. El planeamiento general fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada Área de Reparto que explícitamente delimite. Para calcularlo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.*

*2. El aprovechamiento objetivo total referido en el número anterior podrá calcularse estimativamente, aplicando al suelo con aprovechamiento lucrativo un índice o varios de edificabilidad unitaria que sean los medios de las parcelas de la zona o los correspondientes a las más representativas, teniendo consideración preferente el aprovechamiento objetivo de las construcciones de mayor antigüedad e interés histórico y las posibilidades de edificación sobre los terrenos pendientes de consolidación. En ningún caso se considerarán, para calcular el aprovechamiento objetivo total, parcelas de edificabilidad excepcionalmente intensa, ni la máxima permitida sobre ellas si el Plan tolera que se edifiquen parcialmente.*

*3. La determinación del aprovechamiento tipo también podrá realizarse, según la misma forma de cálculo:*

*A) En los Planes Parciales o de Reforma Interior de mejora que reclasifiquen suelo, o cuya redefinición del aprovechamiento tipo obedezca a cambios en el aprovechamiento objetivo de los terrenos.*

*B) En los Planes Parciales y de Reforma Interior que desarrollen el Plan General si éste no hubiera determinado con exactitud los aprovechamientos objetivos ni el aprovechamiento tipo.*

*C) En los Planes de Reforma Interior que tengan por objeto subsanar insuficiencias manifiestas del planeamiento vigente delimitando Unidades de Ejecución donde antes no estuvieran previstas, a fin de garantizar un correcto proceso de urbanización de los terrenos mediante Actuaciones Integradas. En este caso el aprovechamiento tipo coincidirá con la edificabilidad media de la Unidad.*

*4. En los casos previstos en los apartados A) y B) del número anterior el Plan Parcial o de Reforma Interior deberá ser congruente con los criterios generales dimanantes del Plan General respecto a la determinación del aprovechamiento tipo.*

*5. Los Programas y Actuaciones Integradas en suelo urbano no pueden modificar el aprovechamiento tipo, ni subjetivo establecido por el Plan para los terrenos que se incluyan en ellas, salvo que el Programa acompañe una operación de Reforma Interior de las características expresadas en los apartados A) y B) del número 3 de este artículo.*



**HOMOLOGACIÓN PARCIAL MODIFICATIVA**

En el área de reparto que coincide con el ámbito de la nueva Unidad de ejecución *Entorno de la piscina olímpica* el cálculo del aprovechamiento tipo se establece del siguiente modo:

$$\text{Aprovechamiento tipo} = 27.388,64 \text{ m}^2\text{t} / 10.632,09 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{2,576035 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}}$$

Donde 27.388,64 m<sup>2</sup>t es el aprovechamiento objetivo establecido en la presente homologación para la nueva unidad de ejecución y que es sensiblemente igual al aprovechamiento (27.363 m<sup>2</sup>t), hasta ahora vigente, que se estableció en la modificación del Plan Especial de ordenación del Paseo Marítimo, en el ámbito de la UE "B", aprobada en julio de 1997. A los efectos de asignar la edificabilidad lucrativa sobre rasante a las parcelas resultantes del correspondiente proyecto de reparcelación, se computará, al 50%, la superficie de todos los vuelos abiertos que se permiten en cada parcela, y al edificio protegido sito en calle Eugenia Viñes nº 95 se le asignará una edificabilidad de 360,15 m<sup>2</sup>t.

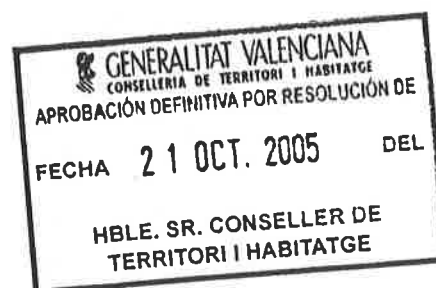
Y 10.632,09 m<sup>2</sup>s es la superficie del área de reparto computable ó corregida que se delimita una vez excluida la del terreno de titularidad pública.

Área de reparto ..... 18.675,62 m<sup>2</sup>

Terreno dotacional de titularidad pública, en el ámbito del área de reparto, que se excluye para el cálculo del aprovechamiento tipo..... 8.043,53 m<sup>2</sup>

Área de reparto computable (18.675,62 - 8.043,53)..... 10.632,09 m<sup>2</sup>

Es ésta una determinación que AUMSA formula y que el propio Ayuntamiento de Valencia asume con el objetivo de viabilizar la gestión de la nueva unidad de ejecución.



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA****II. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA****1. INICIATIVA, PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.**

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora lo formula la sociedad municipal *Actuaciones Urbanas de Valencia S.A. (AUMSA)* y desarrolla las determinaciones establecidas en el documento de *Homologación parcial modificativa del Plan General en el entorno de la Piscina Olímpica* que asimismo formula AUMSA y que se redacta y tramita simultáneamente con este Plan.

**2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE ORDEN SUPERIOR.****2.1. Determinaciones de la legislación urbanística vigente.**

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora cumple con las determinaciones que dimanen de la vigente legislación urbanística:

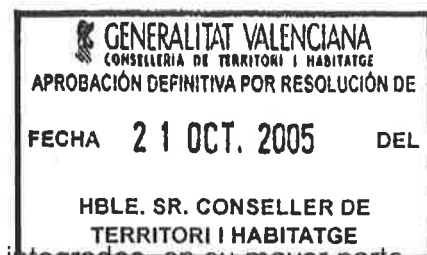
- Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante: LRAU).
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Decreto 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano (en adelante: RPCV).
- Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto legislativo 1/1992 de 26 de junio).

**2.2. Determinaciones urbanísticas de la Homologación parcial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.**

Como ya se ha dicho el presente Plan de Reforma Interior de Mejora desarrolla las determinaciones establecidas en el documento de *Homologación parcial modificativa del Plan General en el entorno de la Piscina Olímpica* que se redacta y tramita simultáneamente con este Plan.

**3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.****3.1. Usos e infraestructuras existentes.**

Los terrenos sobre los que se asienta el nuevo Plan están ~~integrados, en su mayor parte,~~ por eriales en los que se ubicó, en su día, las antiguas instalaciones ferroviarias de FEVE (ver Plano 1.4. *Estado actual. Fotografía aérea*). En la franja recayente a la calle Eugenia Viñes permanece una serie de construcciones que muestran, en general, un estado defi-



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**

ciente. Cabe destacar, no obstante, el edificio situado en el nº 95 de dicha calle, obra del arquitecto Demetrio Ribes, y que ostenta un nivel de protección 2.

**3.2. Estructura parcelaria y de la propiedad del suelo.**

(ver Plano I.5. Estructura Parcelaria)

La mayor parte de los terrenos en el ámbito del Plan son de titularidad pública (véase por ejemplo las parcelas 52 y 53 de la manzana catastral 01193), Recayendo a la calle Eugenia Viñes hay más de 50 inmuebles con un complejo régimen de propiedad (concesiones sobre suelo público, derechos de vuelo, etc.)

**4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.**

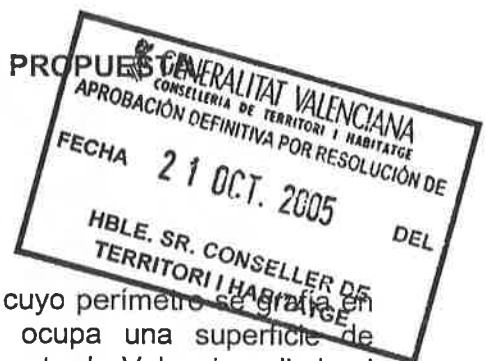
(Véase apartado 2 de la Memoria de la Homologación Parcial Modificativa)

**5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PRO**

(ver Planos P.1 a P.6)

**5.1. Ámbito y superficie.**

El ámbito del PRI de Mejora Entorno de la piscina olímpica, cuyo perímetro se define en los planos P1. Zonificación y P2. Régimen Urbanístico, ocupa una superficie de 35.413,69 m<sup>2</sup> y se sitúa al norte de la dársena interior del Puerto de Valencia, y linda al norte con la Avenida del Mediterráneo, al sur con la calle Doctor Marcos Sopena, al este con la calle Eugenia Viñes, y al oeste con la calle Montanejos. Dicho ámbito está integrado por dos áreas separadas por la calle Virgen del Sufragio.

**5.2. Calificación y asignación de destinos urbanísticos del terreno (zonificación).**

El presente Plan establece las siguientes zonas de ordenación urbanística (ver Plano P1 Zonificación):

- a) **Zona PRD.** Equipamiento deportivo recreativo perteneciente a la red primaria de dotaciones públicas.
- b) **Zona SRV.** Red viaria secundaria perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas: constituida por las calzadas, aceras, áreas de aparcamiento y demás elementos funcionales de la red viaria de nueva planta a ejecutar en el interior del Plan.
- c) **Zona P JL.** Jardines pertenecientes a la red primaria de dotaciones públicas.
- d) **Zona EDA-EPO.** Se trata de una zona de ensanche abierto y se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, tipología edificatoria de bloque exento y uso global residencial.



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**

e) **CT.** Centro de transformación eléctrica. Se considera equipamiento de carácter privado.

En el Plano *P.2. Régimen urbanístico* y en las Normas Urbanísticas se establecen los parámetros fundamentales de la ordenación urbana propuesta.

**5.3. Regulación de la edificación y los usos.****Zona de Edificación abierta Entorno de la Piscina Olímpica (EDA-PO).**

Se prevén tres bloques con tipología de edificación abierta, con una profundidad edificable de 16,50 metros, un régimen de alturas variable de entre PB+1 a PB+6.

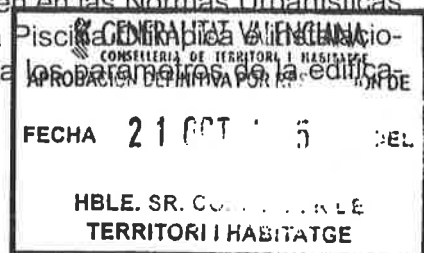
Los paramentos verticales de los áticos, allí donde se señalan, se retiran 3 metros desde las fachadas principales del bloque.

Desde las fachadas principales paralelas al eje longitudinal de cada bloque se permite la emersión de terrazas abiertas, con una longitud de vuelo de 2 metros. En las plantas de ático no se permiten estos vuelos ni tampoco en los testeros de los bloques.

Los accesos a los garajes de los bloques EDA-EPO no podrán efectuarse desde la calle Eugenia Viñes ya que discurre el carril bus.

**Zonas dotacionales PRD, PJI y SRV.**

Las condiciones específicas para dichas zonas se establecen en las Normas Urbanísticas del presente Plan. En la zona PRD, destinada a albergar la Piscina Olímpica y sus dependencias anexas, se prevé un edificio singular y en consecuencia los parámetros de la edificación se remiten al correspondiente proyecto de obra.

**Centro de Transformación (CT).**

Se reserva un área de 70,61 m2 destinada a la ubicación de los centros de transformación eléctrica necesarios para garantizar el suministro a las edificaciones previstas en el Plan. Estos terrenos se consideran como un equipamiento de titularidad privada y serán adjudicados al agente urbanizador de la unidad que a su vez los cederá a la compañía suministradora.

**5.4. La Red viaria.**

Las conexiones viarias del ámbito del Plan con su entorno quedan garantizadas con la ejecución de los viales que se señalan en el Plano P.2. En el presente documento no se considera conveniente la conexión de la prolongación de la calle Benasal con la calle Montanejos ya que ello podría hipotecar la posible emersión en superficie de un ramal de salida a esta zona del futuro acceso norte al puerto que discurrirá subterráneamente por el distrito marítimo, al este del ámbito del Plan. En consecuencia el acceso al tramo de la



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**

prolongación de la calle Benasal se producirá con entrada y salida desde la calle Eugenia Viñes.

**6. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.****6.1. Área de reparto y aprovechamiento tipo.**

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora respeta íntegramente las determinaciones estructurales que establece la Homologación Parcial Modificativa del Plan General para el *Entorno de la Piscina Olímpica*.

El ámbito y superficie de este Plan de Reforma Interior coinciden con el del área homologada (35.413,69 m<sup>2</sup>). El Equipamiento Deportivo - recreativo (PRD) ocupará, sobre rasante, como máximo el 50% de la superficie del área dotacional PRD /PJL tal y como se establece en el documento de Homologación parcial (21.048,31 m<sup>2</sup>).

Asimismo el ámbito de la Unidad de ejecución permanece invariable al igual que su área de reparto (18.675,62 m<sup>2</sup>).

Se mantiene el mismo aprovechamiento tipo asignado en la Homologación parcial, resultante de dividir el total aprovechamiento objetivo (27.388,64 m<sup>2</sup>t) por la superficie del área de reparto computable (10.632,09 m<sup>2</sup>):

$$\text{Aprovechamiento tipo} = 27.388,64 \text{ m}^2\text{t} / 10.632,09 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{2,576035 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}}$$

Donde 10.632,09 m<sup>2</sup>s es la superficie del área de reparto computable ó corregida que se delimita una vez excluida la del terreno de titularidad pública.

Área de reparto ..... 18.675,62 m<sup>2</sup>

Terreno dotacional de titularidad pública, en el ámbito del área de reparto, que se excluye para el cálculo del aprovechamiento tipo..... 8.043,53 m<sup>2</sup>

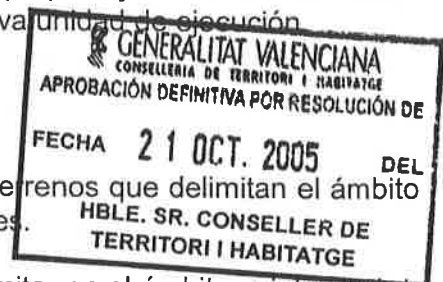
Área de reparto computable (18.675,62 - 8.043,53)..... 10.632,09 m<sup>2</sup>

Es ésta una determinación que AUMSA formula y que el propio Ayuntamiento de Valencia asume con el objetivo de viabilizar la gestión de la nueva unidad de ejecución.

**6.2. Delimitación de la unidad de ejecución.**

Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases.

En la Homologación Parcial y en este propio Plan se delimita, en el ámbito sujeto al régimen de actuaciones integradas, una única unidad de ejecución: la UE *Entorno de la Piscina Olímpica* cuyo ámbito se señala en el Plano P.3 *Área de Reparto y Unidad de Ejecución*.



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**

La unidad de ejecución así delimitada permite satisfacer los objetivos imprescindibles del Programa, regulados en el art. 30.1 de la LRAU.

- A) El ámbito de la unidad de ejecución permite resolver en su interior las condiciones de conexión.
- B) El Programa de Actuación Integrada que se propone para el desarrollo de la presente actuación incluye la urbanización completa de la unidad de ejecución única delimitada.
- C) La gestión que se propone para la presente actuación, con una única unidad de ejecución que, en principio, se desarrollará con un único Proyecto de Reparcelación, garantiza la obtención gratuita en favor de la Administración actuante (el Ayuntamiento de Valencia) de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

Con todo ello, queda justificado que la delimitación de la unidad de ejecución que se propone permitirá satisfacer los objetivos imprescindibles del Programa regulados en el art. 30.1 de la LRAU, tal como exige el art. 31.1.A de la misma Ley.

**6.3. Cesiones en la unidad de ejecución.**

En el art.33 de la LRAU se establece:

**33. Las Unidades de Ejecución. Delimitación y finalidad.**

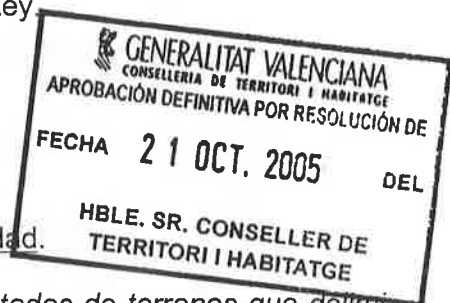
1. Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

2. La delimitación de Unidades de Ejecución se contendrá en los Planes y Programas.

5. El Plan de Reforma Interior incluirá en Unidades de Ejecución todo o parte de su ámbito, según lo dispuesto en el artículo 23.2.

6. Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.

7. Las Administraciones públicas, en ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras públicas compatibles con la ordenación urbanística en cualquier



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**

*momento y clase de suelo. Cuando dichas obras conviertan en solar las parcelas de su entorno se ejecutarán como Actuaciones Integradas de promoción directa, aprobándose según las reglas aplicables a los Programas y comportarán la delimitación o redelimitación de la Unidad para dar cumplimiento a lo dispuesto en el número 1 anterior.*

*8. Al configurar las Unidades de Ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones. Asimismo podrá acordarse la división y la redelimitación de Unidades de Ejecución previstas por los Planes al aprobar el correspondiente Programa. Las nuevas Unidades deberán ser susceptibles de Actuación Integrada técnicamente autónoma. Cuando los Programas propugnen la redelimitación de Unidades ajustándose y desarrollando las restantes determinaciones de un planeamiento ya vigente sólo requerirán Cédula de Urbanización en uno de éstos casos:*

*A) Municipios de menos de 5.000 habitantes.*

*B) Que la división no esté prevista y regulada de antemano por el Plan, conforme al artículo 17.4.*

En nuestro caso, el Plan de Reforma Interior cumple las determinaciones señaladas.

**6.4. Obras de urbanización en la unidad de ejecución.**

El Proyecto de Urbanización, que integrará la alternativa técnica del correspondiente Programa de desarrollo de la Actuación integrada establecida en este Plan, cumplirá lo dispuesto en el art. 34 de la LRAU:

**34. *Proyectos de Urbanización.***- Los Proyectos de Urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, ya sea Integrada o Aislada, exige la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Diario Oficial de la Generalitat.





**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**

**7. RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

**Ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora ..... 35.413,69 m2**

Actuación Integrada ..... 18.675,62 m2

Actuación Aislada..... 16.738,07 m2

**Actuación Integrada (Unidad de Ejecución UE-EPO) ..... 18.675,62 m2**

Viaro ..... 5.480,34 m2

Área PRD /PJL ..... 4.310,22 m2

Zona verde (PJL) ..... 2.795,38 m2

Zona residencial (EDA-EPO) ..... 6.019,07 m2

Centros de transformación ..... 70,61 m2

Área de Reparto ..... 18.675,62 m2

Área de Reparto computable ..... 10.632,09 m2

Aprovechamiento Objetivo de la Unidad  
(edificabilidad lucrativa) ..... **27.388,64 m2t**

Aprovechamiento Subjetivo (igual al objetivo)..... 27.388,64 m2t

Excedente de aprovechamiento..... 0,00 m2t

Aprovechamiento Tipo ..... **2,576035 m2t/m2s**

**Actuación Aislada ..... 16.738,07 m2**

Viaro ..... 0,00 m2

Área PRD /PJL ..... 16.738,07 m2

Zona residencial (EDA-EPO) ..... 0,00 m2

Centros de transformación ..... 0,00 m2



### III. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

#### CAPÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES.

##### Art.1. Objeto del Plan de Reforma Interior de Mejora *Entorno de la Piscina Olimpica.*

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).

##### Art.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 ámbito 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. Área 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.



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA****CAPÍTULO SEGUNDO: EDIFICACIÓN ABIERTA ENTORNO PISCINA OLÍMPICA (EDA-EPO).****Art. 3. Ámbito de la zona EDA-EPO.**

La Zona EDA-EPO está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas con este título en el Plano P.1 Zonificación.

**Art. 4.- Usos en la zona EDA-EPO.**

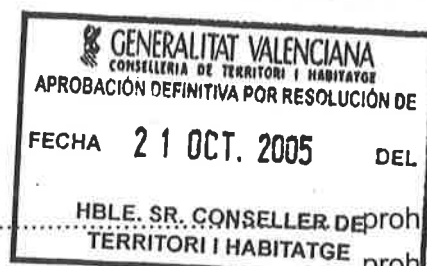
1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a) Terciarios:
    - Terciario comercial (Tco) en sus categorías Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
    - Terciario Hotelero (Tho) en todas sus categorías.
    - Terciario recreativo (Tre) en todas sus categorías.
  - b) Industriales (Ind) y almacenes (Alm):
    - Prohibidos en todas sus categorías.
  - c) Dotacionales:
    - Dotacionales (D) se permiten todos sus tipos salvo Dab, Dco, Dca y Dda.
  - 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



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**



**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 Karokes.....prohibido
- Ciber-café .....prohibido
- De exhibiciones especiales en las que queda prohibido la entrada a menores de 18 años, cuando las actuaciones en directo, o la exhibición de películas de vídeo, sean de carácter sexual.....prohibido
- Locales multicocio .....prohibido

Actividades hosteleras y de restauración:

- Salones de banquetes .....prohibido
- Café, bar (CON ambientación musical).....prohibido
- Cafeterías (CON ambientación musical).....prohibido
- Café, bar (SIN ambientación musical).....permitido
- Cafeterías (SIN ambientación musical).....permitido
- Restaurantes .....permitido



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**

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.

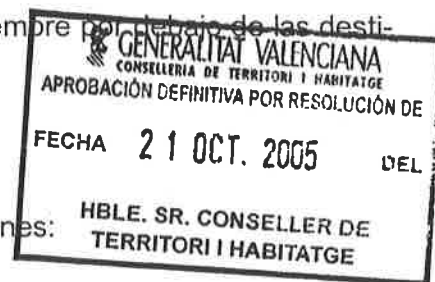
Se admiten tan solo en plantas baja y primera y siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales.

**Art.5. Condiciones de la parcela en la zona EDA-EPO.**

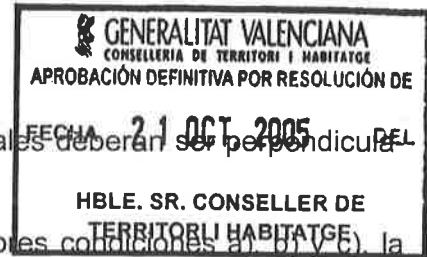
1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 330 m<sup>2</sup>.

b) Los lindes frontales, paralelos al eje longitudinal del bloque, tendrán como mínimo 20 metros de longitud.



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**



c) Las parcelas serán pasantes y sus lindes laterales deberán ser perpendiculares al eje longitudinal del bloque.

d) Queda eximida del cumplimiento de las anteriores condiciones a), b) y c), la parcela sobre la que se asienta el edificio protegido situado en calle Eugenia Viñes nº 95. Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de las anteriores condiciones a), b) y c), las parcelas resultantes en el entorno próximo al edificio protegido a las que se les asigna un régimen de alturas inferior a 5 más ático.

**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 (recayente a vía pública) ni de la alineación interior (recayente a los espacios libres privados que se señalan), salvo lo dispuesto para los áticos. Aunque sí se admitirán entrantes.

**Art. 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:

nº de plantas	Altura de cornisa hasta la cara inferior del forjado de techo
2 .....	7,50 m.
3 .....	10,50 m.
5 .....	16,50 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.

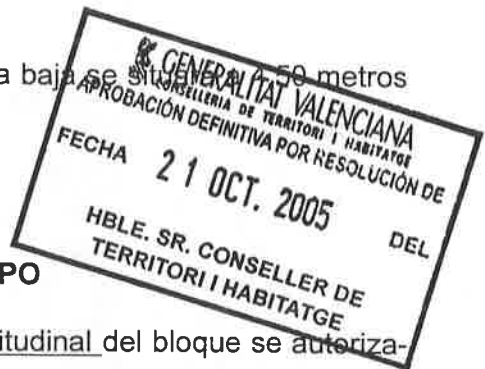
4. Las alturas libres mínimas de planta (medidas entre el pavimento terminado y la cara inferior del falso techo si lo hubiere) serán las siguientes:



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**

Plantas sótano .....	2,20 m.
Planta semisótano .....	2,20 m.
Planta semisótano (piezas habitables).....	2,50 m.
Planta baja vivienda.....	2,50 m.
Planta baja otros usos.....	2,80 m.
Planta pisos .....	2,50 m.
(Baños, pasillos y otras piezas no habitables en viviendas) ..... Normas de Habitabilidad	

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 sitúa a 50 metros sobre la cota de referencia.
  - b) No se permite la construcción de entreplantas.



**Art.7. Cuerpos y elementos salientes en la Zona EDA-EPO**

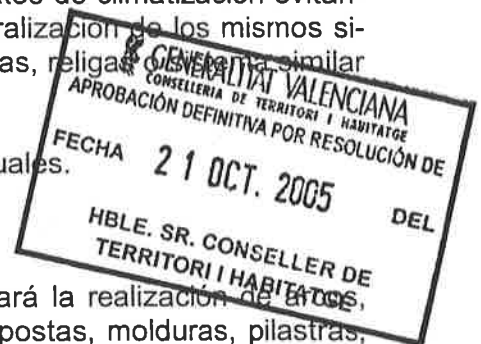
1. Sobre las alineaciones de fachada paralelas al eje longitudinal del bloque se autorizarán los siguientes cuerpos salientes abiertos:
  - Terrazas con una longitud máxima de vuelo, transversal a la fachada, de 200 cm.
2. En los testeros de los bloques no se admitirá vuelo alguno.
3. Sobre la alineación de fachada de los áticos se admitirá una cornisa 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 primera, segunda y cuarta - en las proximidades del edificio protegido; y planta sexta 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.

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**

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 70% 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 voladas podrán situarse en plantas primera y superiores salvo en la planta ático y salvo en los testeros de los bloques.
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 (E. Viñes nº 95) la separación de los vuelos respecto de los lindes laterales del edificio protegido será, en cualquier caso, no inferior a 2 metros.
10. Todas las terrazas voladas computarán (al 50%) a los efectos de edificabilidad.

**Art. 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 tendederos 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 centralización de los mismos situándolos sobre el forjado de la última planta disponiendo lamas, religas o similares 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 alacenas, balaustradas 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.





**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**

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.
10. Los espacios libres privados o antejardines que se señalan en el Plano P.2. Régimen Urbanístico deberán vallarse. Se tomará como referencia estética y dimensional la valla modernista del chalé de Demetrio Ribes (Eugenia Viñes nº 95). En cualquier caso los vallados deberán ser diáfanos y trasdosados por setos vegetales incluso en los lindes con las parcelas vecinas. Las cancelas serán de uso exclusivo peatonal no admitiéndose vados para acceso de vehículos en todo el perímetro de los antejardines.

**Art. 9. Aparcamientos en la zona EDA-EPO.**

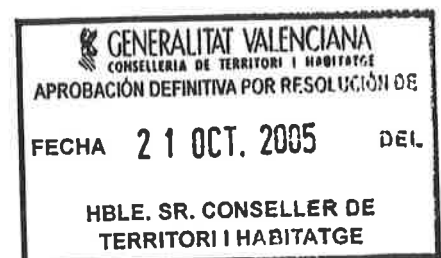
1. Por cada vivienda, apartamento o estudio, se reservará 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.
2. La dotación prevista en el párrafo anterior se incrementará en 1 plaza adicional por cada 100 m<sup>2</sup> 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 Montañejos.

**Art. 10. Condiciones específicas para el edificio protegido situado en calle Eugenia Viñes nº 95.**

Para la intervención sobre el elemento protegido situado en la calle Eugenia Viñes nº 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).****Art. 11. Ámbito y condiciones específicas de la zona PRD Equipamiento Deportivo - Recreativo.**

1. La Zona PRD 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).



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**

3. Los usos permitidos son:

- Dotacionales (D) se permiten todos sus tipos salvo Dab, Dce, 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 (P JL).****Art. 12. Ámbito y condiciones específicas de la zona P JL Jardín.**

1. La Zona P JL está constituida por las áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano P.1 Zonificación.

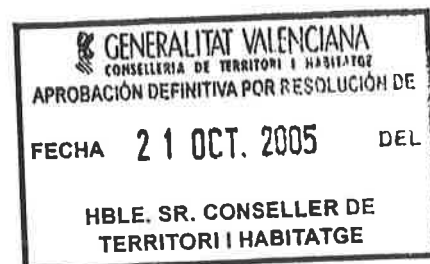
2. El uso global o dominante en esta Zona P JL es el uso de Espacios libres que comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

**CAPÍTULO QUINTO: RED VIARIA (SRV).****Art.13. Ámbito y condiciones específicas de la zona SRV Red viaria.**

1. La zona SRV Red Viaria está constituida por las áreas que se grafían 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.



## PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

### CAPÍTULO SEXTO: *CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (CT)*.

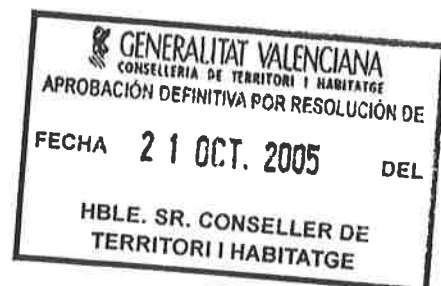
#### Art. 14. *Ámbito y condiciones específicas de la zona CT Centro de Transformación.*

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.

#### Art. 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.



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA****IV. FICHA DE GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA UNIDAD DE EJECUCIÓN ENTORNO PISCINA OLÍMPICA (UE-EPO)****1. Datos generales.**

**Delimitación:** La definida en los planos *P.1. Zonificación* y *P.2. Régimen Urbanístico* y *P.3. Área de Reparto y Unidad de Ejecución*.

- Superficie de la Unidad de Ejecución (UE-EPO).....	18.675,62 m2
Viario .....	5.480,34 m2
Área PRD /PJL .....	4.310,22 m2
Zona verde (PJL) .....	2.795,38 m2
Zona residencial (EDA-EPO) .....	6.019,07 m2
Centros de transformación .....	70,61 m2

**2. Condiciones de ejecución.**

- Sistema de gestión: **Gestión Directa**

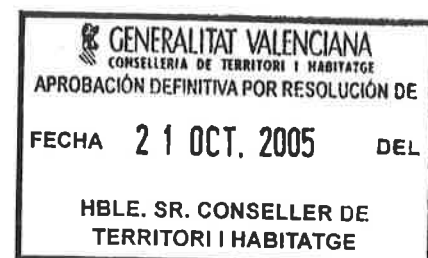
- Subdivisión en Unidades de Ejecución: Sí (mediante programa). La subdivisión en varias Unidades de Ejecución deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamientos y cesiones entre las distintas unidades.

- Conexión e integración:

- En el Proyecto de Urbanización se contemplará la realización de toda la red viaria incluida en el ámbito de la actuación integrada así como las necesarias conexiones viarias con el entorno. En el área PRD / PJL situada al sur de la calle Benasal, tan sólo se imputará los costes de demolición de las edificaciones existentes. El área PJL situada al norte de la calle Benasal se ejecutará íntegramente a cargo de la actuación integrada.

- Condiciones del viario: las derivadas del PGOU, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

- Redes de Servicios: se integrarán con las redes del suelo urbano de su entorno próximo.

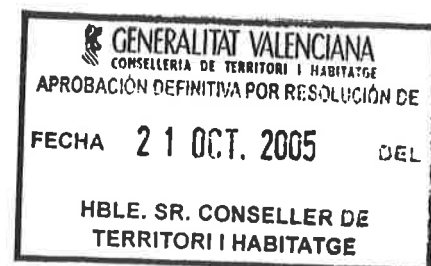


**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA****3. Parámetros de gestión.**

- Área de Reparto ..... 18.675,62 m2
- Área de Reparto computable ..... 10.632,09 m2
- Aprovechamiento Objetivo de la Unidad  
(edificabilidad lucrativa) ..... **27.388,64 m2t**

A los efectos de asignar la edificabilidad lucrativa sobre rasante a las parcelas resultantes del correspondiente proyecto de reparcelación, se computará, al 50%, la superficie de todos los vuelos abiertos que se permiten en cada parcela. Al edificio protegido sito en calle Eugenia Viñes nº 95 se le asignará una edificabilidad de 360,15 m2t.

- Aprovechamiento Subjetivo ..... igual al objetivo
- Excedente de aprovechamiento ..... 0,00 m2t
- Aprovechamiento Tipo ..... **2,576035 m2t/m2s**



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA****V. ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA EN LA POBLACIÓN DIRECTAMENTE AFECTADA.**

En desarrollo del presente Plan se formulará un Programa mediante Gestión Directa que definirá en su alternativa técnica las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del mismo.

El proyecto de reparcelación que distribuya las cargas previstas en el programa deberá definir, entre otros, los siguientes criterios:

- Cuantificación de los derechos de los titulares de los derechos aportados.
- Definición y valoración de los derechos de los concesionarios de terrenos de dominio público.
- Definición y valoración de los derechos de los arrendatarios.
- Definición y valoración de los derechos de los titulares de los derechos reales sobre terrenos aportados.
- Valoración de las fincas adjudicadas.
- Criterios de valoración de edificios y demás elementos que deban destruirse.
- Criterios de definición y valoración de las cargas que correspondan a los adjudicatarios

Asimismo en el Proyecto de Reparcelación se deberán efectuar las siguientes valoraciones:

- Valoración del suelo.
- Valoración de edificaciones y construcciones.
- Valoración de actividades.
- Valoración de arrendamientos.
- Valoración de extinción de concesiones.
- Valoración de costes de demolición y de urbanización.
- Valoración de otras cargas imputables al Programa.

Así pues el proceso reparcelatorio garantizará por una parte la justa distribución de las cargas del programa entre los correspondientes titulares de los derechos aportados y por otra la justa adjudicación de las fincas lucrativas resultantes en base a la ordenación establecida por el presente Plan.



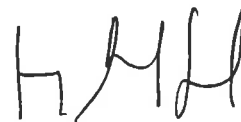
## PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

Valencia, mayo 2005

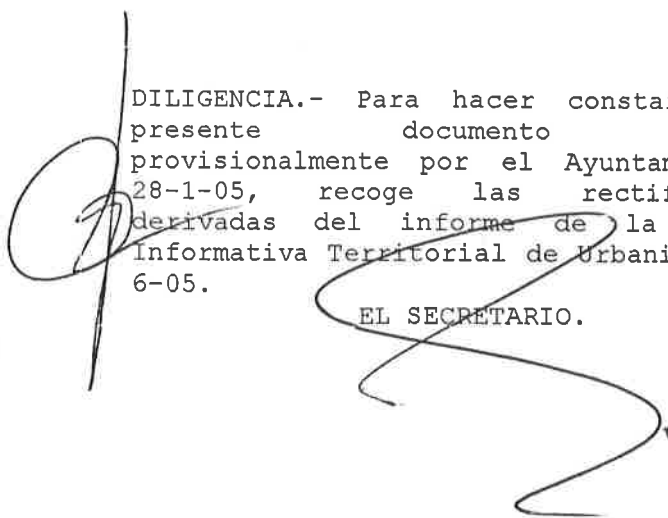
Por el Equipo redactor:



Vicente Corell Farinós  
arquitecto



Joaquín Monfort Salvador  
arquitecto



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en 28-1-05, recoge las rectificaciones derivadas del informe de la Comisión Informativa Territorial de Urbanismo de 2-6-05.

EL SECRETARIO.

