

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Área de Urbanismo
Servicio de Planeamiento**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
sobre aprobación definitiva de la modificación puntual
del plan parcial, sector 1, Ademuz.*

ANUNCIO

El Excelentísimo Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el 27 de septiembre de 1996, adoptó el siguiente acuerdo: «Vista la resolución de la Alcaldía de 23 de abril de 1996, visto el resultado de la información pública practicada, el informe del Servicio de Planeamiento y la cédula de urbanización expedida por resolución U-4880, y con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

I. Aprobar definitivamente la modificación puntual del plan parcial sector 1, Ademuz, promovida por la junta de compensación del polígono A, del plan parcial, sector 1, Ademuz.

II. Aprobar el documento refundido del plan parcial, sector 1, Ademuz, que refleja tanto las nuevas determinaciones como las que quedan en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

III. Publicar el presente acuerdo y las normas en el "Boletín Oficial" de la provincia, previa comunicación y remisión del proyecto diligenciado a la Comisión Territorial de Urbanismo y notificarlo a los interesados.»

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, dentro del plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia. Como requisito para la interposición de dicho recurso deberá efectuar la comunicación previa de dicha interposición al órgano administrativo municipal autor del acto, según exige el artículo 110.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

Valencia, a cuatro de octubre de mil novecientos noventa y seis-El secretario general, P. D., firma ilegible.

35642

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Área de Urbanismo
Servicio de Planeamiento**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
sobre publicación de las normas urbanísticas de la modificación puntual
del plan parcial, sector 1, Ademuz.*

ANUNCIO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local 7/85, de 2 de abril, y artículo 59 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, se publican las presentes ordenanzas, que fueron aprobadas definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento pleno en sesión de 27 de septiembre de 1996.
Proyecto modificación puntual número 2 del plan parcial sector 1, Ademuz.

Ordenanzas reguladoras.

Capítulo 1. Disposiciones previas

Artículo 1. La presente modificación número 2 del plan parcial del sector 1, «Ademuz», ostenta la condición de instrumento de desarrollo del planeamiento para el área concreta en la que interviene respecto de las determinaciones que en ella se establecen.

El ámbito de actuación de la modificación forma parte del área de un sector de suelo clasificado por el plan general como

suelo urbanizable programado, y además este sector ya ha sido desarrollado por un plan parcial aprobado definitivamente en mayo de 1991, y ha sido sometido a unas alteraciones puntuales de su estructura urbanística en el proyecto de modificación del plan parcial aprobado definitivamente con fecha 15 de abril de 1994.

Así pues, los criterios de la modificación número 2 no pueden alterar el cómputo de la superficie de suelo destinado al uso dotacional por el plan parcial y deben mantenerse los techos de edificabilidad privada. En cuanto a las proporciones de uso (residencial y terciario), deben mantenerse dentro de los límites establecidos por el plan general en la ficha primera sector 1, «Ademuz», del anexo II de suelo urbanizable programado.

Siguen vigentes las normas particulares de ejecución de planeamiento, edificación y urbanización expresadas en los documentos normativos del plan parcial, y en todo caso serán de aplicación las normas urbanísticas del plan general para la regulación de los aspectos urbanísticos generales, que serán complementadas expresamente por las normas particulares de ejecución del planeamiento, edificación y urbanización.

Capítulo 2. Sobre la ejecución del planeamiento.

Art. 2. El ámbito de la presente modificación número 2 del plan parcial forma parte de uno de los polígonos de dicho plan, y concretamente del polígono A. Por tanto, la ejecución del planeamiento sobre el área objeto de modificación se realizará a través de la junta de compensación del polígono A, del plan parcial sector 1, Ademuz, ya constituida, y siguiendo las determinaciones establecidas en el capítulo II «Sobre la ejecución del plan parcial» de los documentos normativos de dicho plan. Capítulo 3. Usos del suelo.

Art. 3. Dentro del ámbito de la modificación la nueva parcela definida gráficamente como 3b de aprovechamiento privado, sustituye a aquella otra denominada también 3b en el plan parcial, manteniendo el mismo uso ER-2.

El uso global dominante del sector permanece el residencial plurifamiliar, tal como se determina en el artículo 3.1. de las ordenanzas del plan parcial, en donde se considera como uso permitido el uso terciario en sus modalidades de Tco. 1, Tco. 3, Tho. 1, Tof. 1 y Tof. 2.

Son usos incompatibles los definidos en el artículo 3.2 de las ordenanzas del plan parcial.

Capítulo 4. normas generales de edificación.

Art. 4. Se mantiene sin variaciones el artículo 4.1 de las ordenanzas del plan parcial, con la excepción que reseñamos a continuación.

Las alineaciones de los edificios que figuran en el plano P.1 del plan parcial denominado «Ordenación general» tendrán carácter no vinculante, y tanto las alineaciones, la proyección en planta y el volumen de los edificios serán los que resulten de la aplicación de las reglas fijadas por las ordenanzas del plan parcial y del los proyectos de modificación de dicho plan parcial que estén aprobadas definitivamente.

Se exceptúan de la norma anterior los edificios de las manzanas 3A, 4A, 7, 8, 9, 10 y 13, en donde la edificación no estará obligada a retirarse de los frentes de las calles transversales viarias, y siendo válido para estas manzanas la configuración en planta del edificio que figura en el plano P. 1 del plan parcial y que se reproduce en los planos de este proyecto. También se exceptúa la ordenación volumétrica de la manzana 3B, que se regirá por la ordenación gráfica que se determina en este proyecto de modificación número 2.

Capítulo 5. normas particulares.

Sección primera. Edificación residencial privada tipo ER-1 / ET-1

Art. 5.1. Edificación residencial privada tipo ER-1/ ET-1

La localización, usos autorizados y condiciones de distribución

de usos serán los determinados por los artículos 5.1, y 5.2 de las ordenanzas del plan parcial con las determinaciones que se propone modificar en el presente proyecto de modificación número 2. La proporción de usos terciarios y residenciales en estas manzanas expresado en m² techo, será la siguiente:

ET1	ER1
Manzana 3A	3.500 / 22.087,00
Manzana 4A	1.900 / 25.912,50
Manzana 4B	12.500,00
Manzana 5 14.	700 / 25.300,00
Manzana 7	1.900 / 12.006,25
Manzana 8	1.900 / 12.006,25
Manzana 9	1.900 / 12.006,25
Manzana 10	1.900 / 12.006,25
Manzana 12	2.200 / 9.800,00
Manzana 13	4.100 / 18.260,65

En la manzana 4 (4A y 4B) se autoriza el uso terciario y hotelero en general, sin más limitaciones que las expresadas en el artículo 3.2. de las normas del plan parcial, pudiéndose edificar plataformas de uso exclusivo comercial en planta baja. Limitándose su ocupación, a la aplicación del artículo 5.4b, de las normas actuales y siendo su edificabilidad máxima, la asignada por el propio plan parcial. En cuanto al resto de las normas se aplicarán las especificadas en el capítulo V, sección primera, referente a la edificación privada ER-1.

Art. 5.2. Alineaciones.

Las edificaciones correspondientes a las manzanas número 3A, 4A, 7, 8, 9, 10 y 13 consolidan frentes a la calle de ejes que forman parte del PGOU; en este caso, para las edificaciones se fijan retranqueos según el esquema siguiente:

- Respecto al frente de la avenida de Pío XII, de quince metros para el cuerpo de edificio emergente desde la planta baja, de modo que la distancia entre los edificios de lados opuestos de la citada avenida sea de 110 metros en todas las plantas.
- Para los demás casos se mantienen las determinaciones del artículo 5.4.b del plan parcial con la excepción de eliminar la obligación del retiro al linde lateral en las manzanas 3A, 4A, 7, 8, 9, y 10.
- La alineación de las parcelas de aprovechamiento privado en la avenida de Pío XII se sitúa a 40 metros del eje de dicha avenida. A partir de esta alineación comienza la propiedad privada, pero se autoriza el uso público de una franja de 2'50 metros hacia el interior de la parcela privada, con la finalidad de aumentar la anchura de la acera, situándose el límite de la acera a 2'50 metros hacia el interior de la manzana, contados desde la alineación de la avenida de Pío XII. No obstante este uso público en superficie, en el subsuelo, dicha franja podrá utilizarse por la propiedad privada como aparcamiento en sótano hasta la alineación de la avenida Pío XII.

Art. 5.3. Condiciones de volumen y de parcelación.

Las condiciones de volumen serán las definidas en el artículo 5.5 de las ordenanzas del plan parcial, pero con la eliminación de los soportales.

En cuanto a la ocupación en planta, en las manzanas 3A, 4A, 7, 8, 9, y 10 se elimina la obligación del retiro de 4 metros a la calle lateral de tráfico rodado, y se determina que el edificio resultante tenga una configuración en planta como la grafiada en el plano de ordenación número 1.2 «Alineaciones» de esta modificación número 2 del plan parcial.

La parcelación interna de las parcelas será como determina el artículo 5.8 de las Ordenanzas, pero con la excepción de la parcela mínima de la parcela 3A que será de 600 m² para poder superar la servidumbre del metro.

En las manzanas 3A y 13 se permite la formación de medianeras, solo temporalmente, para posibilitar la edificación de los

bloques lineales en cada una de las manzanas, tal como se representan gráficamente en el plano número 1.2 de esta modificación número 2 del plan parcial. En la manzana 13 para poder agotar el volumen edificable se aumenta el número de plantas a 13, manteniendo la profundidad edificable a 16 metros y la separación a calles de sistema local de 4 metros, tal como se grafiá en el plano P1.2 «Alineaciones». Las demás condiciones son las descritas en dicho artículo 5.5 y se corresponden con un esquema como el de la figura 1 de las ordenanzas del plan parcial pero sin los soportales.

Art. 5.4. Ajardinamiento

Las manzanas tipo ET. 1/ ER-1 que dan frente a la avenida de Pío XII no se vallarán, ni se realizará en ellas ningún tipo de cancela. Pero en cambio, si se procederá, en el momento de la edificación, al tratamiento urbanístico y pavimentación del ámbito de la propiedad privada con excepción de la franja' de 2,50 metros que será objeto de ampliación de la acera.

Art. 5.5. Condiciones de distribución de usos.

Los usos terciarios se dispondrán en las primeras plantas a partir de la rasante de la calle hasta agotar el techo del uso terciario asignado a cada manzana, con las condiciones determinadas en el artículo 5.2 de las ordenanzas del plan parcial. Por encima de este uso vinculante, se podrán destinar también a usos terciarios plantas completas del edificio y por encima de estos usos terciarios, podrá destinarse el resto del edificio al uso residencial siempre que se realice por plantas completas siguiendo la normativa de usos del plan general.

Art. 5.6.

Las restantes condiciones coinciden con las determinadas en los artículos 5.6, 5.7, y 5.9 de las ordenanzas del plan parcial.

Sección Segunda edificación residencial privada tipo ER-2.

Art. 5.7.

Lo regulado en la sección segunda de las ordenanzas del plan parcial continua siendo válido para todas las manzanas de tipo ER-2 con la excepción de la manzana 3b.

Art. 5.8.

En la manzana denominada 3b, atravesada por la servidumbre del metro, la ordenación de los volúmenes edificables, se realizará tal como se grafiá en el plano número 1.2 «Alineaciones» de esta modificación número 2 del plan parcial.

En esta manzana 3B se elimina la separación a los lindes y se permite la formación de medianeras, solo temporalmente, para posibilitar la edificación de los bloques lineales entre cada dos parcelas de las manzana, tal como se representan gráficamente en el plano P 1.2 de esta modificación número 2 del plan parcial. La altura máxima será de ocho plantas y de diez plantas en los edificios de planta cuadrada que dan frente a la calle posterior. La parcela mínima será de 400 m².

En esta manzana 3b se mantienen los restantes parámetros urbanísticos de edificabilidad máxima, separación a frentes de calle, distribución de usos, etc. que se señalan en las ordenanzas del plan parcial.

La parcelación interna de la manzana se realizará respetando la ordenación volumétrica que se diseña en este proyecto de modificación número 2. Las restantes determinaciones serán las señaladas en la Sección Segunda para el tipo ER-2 en las ordenanzas del plan parcial.

Sección Tercera. Edificación de uso terciario intensivo tipo ET-1/ ER-1.

Art. 6

Se mantienen las determinaciones de esta sección tercera para la edificación de uso terciario ET-1/ ER-1 en las manzanas 2 y 6, con la única modificación de los retranqueos de los frentes de alineación que serán para las torres simétricas referidos al eje de la avenida de Pío XII, serán de 42'50 a cada lado, quedando una anchura de 85 metros entre ellas, para mantener

la imagen de «puerta de acceso» a la ciudad que les asigna el plan parcial. En la manzana 2 se destinarán al uso terciario 10.000 m² y 14.000 m² al uso residencial, tal como se ha determinado en la modificación número 1 del plan parcial. En la manzana 6 estarán destinadas al uso terciario 3.100 m² y al uso residencial 20.900 m², y en la manzana M-1 serán 33.000 m² de uso terciario en edificio exclusivo.

Sección Cuarta. Edificación de uso terciario ET-2 / ER- 1

Art. 7

Localización: Los edificios correspondientes a esta denominación se localizan en la manzana número 11. En ella el plan parcial prevé la ubicación de un centro de actividades comerciales de programa complejo y multiplicidad de locales. **Usos autorizados:** Se mantienen todas las determinaciones del artículo 5.31 la sección cuarta de las ordenanzas del plan parcial para el uso ET-2, con la compatibilidad del uso residencial, con las proporciones de 7.900 m² terciarios y 32.100 m² residencial y de manera que la sistematización de usos será la siguientes:

- Las primeras plantas se destinarán a usos comerciales en las modalidades de Tco. 1, Tco. 2, Tco. 3 y Tre.
- Las siguientes plantas se destinarán a usos terciarios del tipo Tof. 1 y Tof. 2. Se autoriza expresamente el uso Tho.

Con estos usos tiene que agotarse el techo del uso terciario asignado a esta manzana 11. Por encima de este uso terciario vinculante, se podrán destinar también a usos terciarios plantas completas del edificio, y por encima de estos últimos podrá destinarse el resto del edificio al uso residencial siempre que se realice por plantas completas siguiendo la normativa de usos del Plan General de Ordenación Urbana.

Configuraciones admisibles: Son admisibles las dos configuraciones para la sistematización de edificios en esta manzana que se determinan en el artículo 5. 32 de las ordenanzas del plan parcial y que se identifican con las denominaciones de «Plaza comercial» y «Edificio unitario»

Altura de cornisa y número de plantas: Se mantienen las determinaciones del artículo 5.33 de las ordenanzas del plan parcial.

Parcelación interna del área: La manzana 11 será una parcela única, y no se podrá dividir, manteniéndose las determinaciones del artículo 5. 34 de las ordenanzas del plan parcial.

Reserva de aparcamiento: Se mantienen las determinaciones del artículo 5. 35 de las ordenanzas del plan parcial.

Ajardinamiento: No será necesario proceder al vallado de la parcela ni a la colocación de cancelas, pero el espacio entre el edificio y la calle será tratado urbanísticamente y pavimentado con la elevada calidad adecuada al singular destino y ubicación de la manzana.

Art. 8

La manzana SR-1 tendrá el uso de estación de servicio para el traslado de la actividad de la estación de servicio de Beniferri, actualmente existente en el interior del polígono A del sector 1, Ademuz, del PGOU de Valencia.

Sección Quinta. Edificación para uso dotacional.

Art. 9.

En las parcelas de uso dotacional se mantienen las normas generales y particulares establecidas en el plan parcial, con las salvedades del artículo 10 de la modificación número 1 del plan parcial y el cambio de uso de la parcela dotacional D-12 a SP-6.

En el caso de este nuevo uso dotacional SP-6, religioso, la ocupación máxima será del setenta por ciento y el coeficiente de edificabilidad 1 m²t / m²s. El número de plantas máximo será de dos plantas en los edificios complementarios y de una planta en la nave de la iglesia en la que se podrán construir entreplantas, coros, galerías, etcétera, con una proporción máxima del cincuenta por ciento de la planta de la iglesia.

La manzana SR-1 tendrá un uso de estación de servicio.

Sección Sexta. Edificación terciaria tipo TER-4.

Art. 10

EL PGOU dispone para este tipo de edificación terciaria un coeficiente de edificabilidad de 0'4 m² techo por metro cuadrado de suelo y una ocupación máxima del 30 por 100. En la manzana número 30 del polígono A del plan parcial sector 1, Ademuz, la parcela mínima será de 5.000 metros. Capítulo 6. Estudios de detalle

Art. 11.

Para los estudios de detalle se estará a lo dispuesto en el capítulo VI del plan parcial y en el artículo 11 de la modificación primera del plan parcial, con la siguiente modificación del segundo párrafo del artículo 6.2 de las ordenanzas del plan parcial.

Para las manzanas 2 y 6 se prescribe un ámbito unitario de modo que los estudios de detalle que eventualmente se redacten deberán contemplar y recoger la ordenación volumétrica realizada en la otra manzana a fin de garantizar la simetría de la composición urbanística. Se mantendrá la vinculación de una manzana a la ordenación volumétrica de la otra, pero no se exigirá la simultaneidad en la redacción del estudio de detalle, tal como estaba previsto para las manzanas 5 y 11.

Se mantienen las restantes determinaciones de la sección VI, relativos a los estudios de detalle.

Capítulo 7. Normas de urbanización.

Art. 12.

Se estará a lo establecido en el capítulo VII del plan parcial.

Capítulo 8. Otras disposiciones

Art. 13

- Las manzanas 5 y 11 de edificabilidad privada en el ángulo entre la rotonda del cruce de avenida Pío XII, con prolongación calle Garbí, incluirán las escaleras de acceso a la estación del metro. La superficie de estas manzanas 10.329'13 m² y 10.424'62 m² respectivamente, se verá disminuida por la superficie ocupada por las escaleras, pero se mantendrá inalterada la edificabilidad asignada por el plan parcial a dichas manzanas números 5 y 11.

Valencia, abril de mil novecientos noventa y seis.-El arquitecto, J. Antonio Ferrer Pérez.

Valencia, a cuatro de octubre de mil novecientos noventa y seis.-El secretario general, P. D., firma ilegible.