

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Servicio de Planeamiento**

Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre aprobación definitiva del plan parcial del sector 1 de Ademuz (SUP-PRR1) del P.G.O.U. de Valencia.

ANUNCIO

El Excelentísimo Ayuntamiento pleno en sesión del día 14 de marzo de 1991, acordó lo siguiente:

«Visto el informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo, el del Servicio de Planeamiento, y con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

I.-Aprobar definitivamente el plan parcial del Sector 1 de Ademuz (SUP-PRR1) del P.G.O.U. de Valencia, e incorporar al P. P. la documentación complementaria y la subsanación de errores, presentada por A. U. M. S. A., de la que tuvo conocimiento la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 28 de febrero de 1991.»

Contra el acuerdo transcrito podrá ser interpuesto recurso administrativo de reposición a los efectos previstos en el artículo 52.1 de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa ante el Excelentísimo Ayuntamiento en pleno durante el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Habrà de ser presentado por escrito y con las restantes formalidades previstas en la sección primera, capítulo II de la Ley de Procedimiento Administrativo y se entenderà desestimado si transcurre un mes, desde la interposición del recurso, sin que se notifique su resolución quedando expedita la posibilidad de interponer recurso contencioso ante el Tribunal de Justicia de la Comunidad Autónoma en los supuestos determinados por el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que se publica dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento. Asimismo, y en cumplimiento del artículo 70.2 de la ley 7/85 de 2 de abril, se publican a continuación las ordenanzas de dicho plan parcial.

Ordenanzas reguladoras

Plan parcial, sector 1, Ademuz, suelo urbanizable programado del Plan General de Valencia.

Capítulo 1. Disposiciones previas.

Artículo 1.1 El presente plan parcial ostenta la condición de instrumento de desarrollo del P. G. O., U. de Valencia, en los términos de delimitación y características que en él se fijan. En virtud de esta razón, para la regulación de los epígrafes urbanísticos generales se considera necesario y suficiente la remisión a las normas urbanísticas del citado P.G.O.U., que serán complementadas expresamente por las Normas Particulares de Ejecución del Planeamiento, Edificación y Urbanización.

Capítulo II. Sobre la ejecución del plan parcial.

Artículo 2.1 El ámbito del presente plan parcial se descompone, a los efectos de su ejecución, en tres ámbitos, dos de ellos correspondientes a polígonos destinados a albergar edificaciones afectas a usos privativos y uno a instalaciones deportivas de sistema general interno.

Su denominación se lleva a cabo mediante la asignación de una letra mayúscula de la A a la B, y su localización particularizada y límites se recogen en el plano correspondiente, en el que se recoge asimismo el ámbito de sistema general interno deportivo GSP-1.

Artículo 2.2 Los epígrafes que se refieren a obligaciones de los propietarios, contenido normal de la propiedad, sistemas generales, compensación por exceso de aprovechamiento, expropiación, ocupación, vinculación de reservas al sector, ejecución material de S. G., y urbanización de los polígonos, son de aplicación los correspondientes artículos 3.26 al 3.29, ambos inclusive, de las normas urbanísticas del P.G.O.U., y los artículos 126 y ss. y 134 y ss. de la Ley del Suelo y

demás disposiciones concordantes, así como los criterios de valoración de suelo establecidos en la ley 8/1990.

Capítulo III. Usos globales.

Artículo 3.1. El uso global dominante para el sector es el residencial plurifamiliar: Se considera uso permitido el uso terciario, en las proporciones que se recogen en la ficha correspondiente del P.G.O.U. de Valencia, en sus modalidades Tco.1 (que incluye Tco.1a, Tco.1b y Tco.1c); Tco.3, Tho.1, Tof.1 y Tof.2, como se recogen en el título 7 de las normas urbanísticas del citado P.G.O.U.

Artículo 3.2 Usos expresamente incompatibles: Dado el carácter fundamentalmente residencial del área, se prohíbe expresamente la formación de enclaves comerciales destinados a la venta al por menor, solas o combinadas con usos recreativos (Tco.2, Tco.3 y Tre), cuya superficie total conjugada sea superior a 12.000 metros cuadrados de techo construido.

Capítulo IV. Normas generales de la edificación.

Artículo 4.1 A los efectos de regular los conceptos generales y básicos de la edificación, el presente plan parcial adopta los artículos 5.1 a 5.143, comprendidos en el título quinto, capítulos primero al quinto, ambos inclusive, de las Ordenanzas Generales de la Edificación, Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

Capítulo V. Normas particulares de la edificación.

Sección primera: Edificación residencial privada tipo E. R. 1.

Artículo 5.1 Localización en el plano: La denominación E. R. 1 se corresponde con la de la edificación de un número de manzanas, grafiadas con la notación E. R. 1 en el plano de ordenación P.4, y señaladas con los números 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12 y 13 en el plano P.7.

Artículo 5.2 Usos autorizados: El uso global es residencial plurifamiliar. Se autorizan como usos compatibles actividades terciarias; éstos son los denominados Tco.1a y Tco.1b, Tof.1 y Tof.2, y Tho según se definen en el título 7.º, artículo 7.5 de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

Artículo 5.3 Condiciones de distribución de usos: Los usos comerciales descritos se dispondrán eventualmente en la planta baja y dos primeras plantas. Pudiendo en el caso de ser edificio exclusivo destinarse a uso terciario según el artículo 5.2 de las presentes ordenanzas.

Artículo 5.4 Alineaciones: Las edificaciones correspondientes a las manzanas números 3, 4, 7, 8 y 9 consolidan frentes de calle de ejes que forman parte del P.G.O.U.; en este caso, para las edificaciones se fijan retranqueos según el esquema siguiente:

a) Respecto al frente de la avenida Pío XII, de diez metros desde el linde de parcela para la planta baja porticada, y de quince metros para el cuerpo de edificio emergente desde la planta 1.ª; de este modo que la distancia entre los edificios de lados opuestos de la citada avenida sea de 100 m. en planta baja y 110 en plantas superiores.

b) Para los demás casos, es decir los no recayentes a la avenida de Pío XII, se fijan retranqueos mínimos de 10 m. en los frentes de calles que forman parte del sistema general del P.G.O.U., y de 4 m. a linde de parcela en los frentes que recaen a calles del viario local. En la manzana número 1, el plano de fachada distará 105 m. del eje de Pío XII.

Artículo 5.5 Condiciones de volumen:

a) Condición de unitariedad de volumen: Los edificios constitutivos del frente de la avenida de Pío XII, manzanas 3, 4, 7, 8, 9 y 10 en el plano P.7, deben formar volúmenes unitarios, no autorizándose expresamente su descomposición. Por su parte los que corresponden a las restantes manzanas, números 1, 5, 12 y 13 en el citado plano P.7, podrán descomponer su volumen en cuerpos de edificación separados.

b) Configuración general del edificio: La planta baja tendrá una altura libre mínima de siete metros. Para posibilitar la formación de un basamento constituido por soportales, en la citada planta baja podrá

construirse forjados intermedios con una superficie equivalente al 75 por ciento de la citada planta baja siempre que ésta se retranquee del plano de tachada un mínimo de cuatro metros, y ello sin que los mencionados forjados intermedios computen a los efectos de la edificabilidad asignada. b) La última planta ocupará solo el setenta por ciento de la superficie de la planta inmediatamente inferior. c) Las partes de la edificación que habitualmente lo coronan (casetones de ascensor, plantas de máquinas, etc...) deberán quedar englobadas como elementos de superestructura en la cubierta de esta última planta, sin más posible acceso que el de mantenimiento. Las condiciones descritas corresponden con un esquema como el de la figura 1.

La profundidad edificable máxima será de 16 m. para los edificios laminares y de 22 para la configuración en torre.

Artículo 5.6 Coeficiente de ocupación: El coeficiente de ocupación máximo es del 60 por ciento o 0,6. En esta cifra no se incluyen los soportales peatonales abiertos.

Artículo 5.7 Número de plantas y altura de cornisa: Con el fin de explotar por completo la edificabilidad asignada a estas manzanas, se prescribe un número máximo plantas, grafiadas en el plano correspondiente; este número de plantas incluye la baja, teniendo en cuenta las previsiones llevadas a cabo en el artículo 5.5 de las presentes ordenanzas reguladoras. La altura de cornisa en metros no superará la resultante de la aplicación de la fórmula $H = 7 + (3,30 \times (N-1))$, siendo N el número de plantas.

Artículo 5.8 Parcelación interna del área: El objeto de la ordenación es consolidar estas zonas con edificaciones unitarias por su forma geométrica. Ello implica la imposibilidad de recurrir al sistema de medianería. En el caso de las manzanas números 7, 8, 9 y 10, plano P.7, la parcela mínima coincide con la superficie de cada una de las manzanas, y queda recogida en el citado plano.

En el caso de las manzanas restantes, descritas en el párrafo segundo del artículo 5.5), apartado a), no recayentes a Pío XII, o de superficie superior, a 3.000 metros cuadrados, sí es, en cambio, admisible la ejecución por fases de edificios completos, siempre que no se generen medianeras, ni siquiera temporalmente. A los efectos de posibilitar la adjudicación de solares en los oportunos proyectos de reparación, se define como parcela mínima aquella que cuenta con 800 metros cuadrados de superficie y para una ocupación del 60 por ciento.

Artículo 5.9 Reserva de aparcamiento: Se dispondrá una reserva de aparcamiento de una plaza por vivienda, o por cada 100 metros cuadrados construidos de local u oficina, según ordena el anexo del R. P. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano o baja del edificio, no autorizándose en superficie libre de parcela más de un máximo del 5 por ciento de la citada reserva, entendida ésta como parte de la sistematización interna de la parcela.

Artículo 5.10 Ajardinamiento y vallado de parcelas: Las manzanas tipo E. R. 1 se vallarán con cancelas en todo el desarrollo de su perímetro no ocupado por los planos de fachada del, o de los edificios: Dichas cancelas estarán formadas por una base de fábrica cerámica, pétreo o de hormigón hasta un máximo de 0,80 m. de altura; este cerramiento sólo podrá prolongarse desde la altura anterior mediante setos vegetales o sistemas de cierre dotados de cierta transparencia visual, formados por elementos metálicos o pétreos discontinuos, hasta una altura máxima de 2,60 m.; en ningún caso podrán utilizarse materiales que formen pantallas opacas.

Sección segunda: Edificación residencial privada tipo E. R. 2.

Artículo 5.11 Localización: Las edificaciones correspondientes a la denominación E. R. 2 se localizan en un número de manzanas, grafiadas con la notación E. R. 2 en el plano de ordenación P. 4. y con los números 3, 4, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 en el plano P.7.

Artículo 5.12 Uso global: El uso global dominante es residencial plurifamiliar. Como usos compatibles se admiten actividades terciarias compatibles con las residenciales, en una proporción de aquéllas respecto de éstas no superior a 1/6 del total de techo. Estas actividades terciarias serán del tipo Tco.1a, Tof.1 y Tof.2. En la parcela número 4

del mencionado plano P.7 se compatibiliza expresamente el uso comercial actual, de venta y exposición de vehículos, y taller de turismos.

Artículo 5.13 Distribución de usos: Las actividades de tipo terciario compatible se localizarán en la planta baja o la planta primera.

Artículo 5.14 Alineaciones: Las edificaciones correspondientes a estas zonas consolidan manzanas fundamentalmente destinadas a actividades residenciales, en las que la individualidad y la escala menor constituyen objetivos deseables. Por ello, los frentes de calle deben articular los cerramientos, el ajardinamiento interior y la disposición del edificio, fijándose un retranqueo mínimo a linde frontal, calle, de 2 m. y de 4 m. a lindes laterales, quedando el volumen del edificio limitado por éstos y los parámetros de edificabilidad y ocupación en planta. En los casos que se fijan en los planos será vinculante la sujeción a la traza de alineación de fachada señalada. Tal es el caso de las edificaciones que recaen a la prolongación de la avenida del Maestro Rodrigo; en este caso, el perímetro marcado en plano correspondiente señala la coincidencia de la alineación de fachada, línea de la edificación y alineación exterior.

Artículo 5.15 Edificabilidad: La edificabilidad se fija para cada una de las manzanas denominadas como E. R. 2 mediante la asignación de un coeficiente de edificación expresado en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo, y además por un coeficiente de ocupación, recogido todo ello en el plano correspondiente. La edificación que se ejecute en cada manzana deberá agotar la superficie de techo asignada a la misma en el presente plan parcial.

Artículo 5.16 Número de plantas y altura de cornisa: La altura de la edificación estará entre cuatro (IV) y seis (VI) plantas para las manzanas números 14, 15, 17 y 18. Para el resto, se autoriza un número de plantas de cinco (V) sobre la rasante, teniendo en cuenta que se autoriza en composiciones de varios edificios la utilización de un número de plantas superior o inferior en una planta al fijado más arriba, es decir, cuatro (IV) y seis (VI) plantas, siempre que no se supere la edificabilidad asignada a la parcela o solar. La planta baja tendrá una altura mínima de 4 metros. En la manzana número 4, se podrán edificar plataformas en planta baja, de uso exclusivo comercial. En la manzana número 16 del P.7, la edificación cubrirá las medianeras existentes. La altura de cornisa máxima será $H = 4 + (3,10 \times (N-1))$, siendo N el número de plantas.

Artículo 5.17 Condiciones de volumen: profundidad de los cuerpos de edificación: La última planta se retranqueará del plano de la fachada principal un mínimo de su altura libre, al menos en la mitad de su desarrollo, de modo análogo al caso anterior, formando con ello plantas ático; dado que la altura de cornisa se medirá en el arranque del último forjado de cobertura, las plantas ático podrán aprovechar el remanente hasta el máximo de altura de cornisa autorizado. Las partes de la edificación que así lo requieran (casetones, plantas de máquinas, etc...) se atenderán a lo regulado para el mismo concepto en la denominación E. R. 1. Los cuerpos de edificación no superarán la profundidad de 16 m. Las condiciones citadas se corresponden con las de la figura 2.

Artículo 5.18 Parcelación interna del área: El deslinde de parcelas en las manzanas de edificación tipo E. R. 2 se efectuará con la segregación de parcelas, y se materializará en lindes constituidos por setos vegetales de ancho mínimo no inferior a 0,50 m., cuyo eje corresponderá a la línea geométrica de división de solares. Alternativamente se podrá materializar la segregación mediante un linde compuesto por un sendero peatonal privado, provisto de portillos en la alineación de parcela de un ancho de tres metros, y cuyo eje se hará coincidir con la línea de separación de parcelas. En este último caso, la distancia a lindes mencionada más arriba se reducirá a tres metros, siempre medidos desde el plano del edificio al eje del sendero peatonal; todo ello se recoge en el esquema de la figura 3. La parcela mínima se fija para las manzanas E. R. 2 en 600 metros cuadrados.

Artículo 5.19 Reserva de aparcamiento: Se dispondrá una reserva de aparcamiento de una plaza por vivienda, o por cada 100 metros cuadrados construidos de local, según ordena el anexo R. P. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano, semisótano o baja del edificio. La planta semisótano se define según lo dispuesto al efecto por el P.G.O.U.

Artículo 5.20 Ajaridamiento y vallado de parcelas: Las manzanas de edificación tipo E. R. 2 se vallarán con cancelas en todo el desarrollo del perímetro correspondiente a alineaciones de fachada y lindes con otras parcelas. En las primeras, dichas cancelas estarán formadas por una base pétreo o de hormigón hasta un máximo de 0,60 m. de altura, prolongándose desde ésta mediante un cerramiento formado por elementos discontinuos, hasta una altura de 1,80 m., con las características de transparencia visual expresadas en el artículo 5.10 de las presentes ordenanzas. En los lindes de parcela se deberá recurrir a sistemas mixtos con setos vegetales.

Artículo 5.21 Construcciones en la superficie libre de parcela: Podrán autorizarse construcciones destinadas a ajardinamiento (pérgolas, etc.), uso comunitario (piscinas descubiertas, juegos de niños, etc.), así como pequeñas instalaciones para el mantenimiento del jardín y/o estas construcciones siempre que no excedan del 10 por ciento de la superficie no ocupable, ni de 2,40 m. de altura libre.

Sección tercera: Edificación de uso terciario, tipo E. T. 1.

Artículo 5.22 Localización en el plano: Las edificaciones correspondientes a la denominación E. T. 1 se localizan en un número de manzanas, grafiadas con la notación E. T. 1 en el plano de ordenación P.4, y con los números 2 y 6 en el plano P.7. Se trata de las dos manzanas que configuran el ingreso al eje perséptico desde la autovía de Ademuz; a causa de su ubicación, la composición arquitectónica debe jugar un papel esencial, dado el carácter emblemático que se le atribuye en el presente plan parcial, y también el propio P.G.O.U.

Artículo 5.23 Usos: Se autorizan los usos terciarios y hoteleros en general, sin más limitaciones que las expresadas en el artículo 3.2 de las presentes ordenanzas.

Artículo 5.24 Condiciones de volumen: Las edificaciones correspondientes a estas zonas determinan un nudo de gran importancia en la percepción del conjunto; por ello se prevé la definición del volumen. En las manzanas citadas es posible la redacción de un estudio de detalle que preceptivamente compondrá el volumen de la edificación de modo que resulten al menos dos unidades, una de ellas configurada como edificio emergente tipo torre. Entre las dos unidades citadas podrán establecerse cuerpos de conexión, siempre que no superen los diez metros de anchura y se destinen preferentemente a servicios y comunicaciones verticales, tal como indicativamente se recoge en la figura 4 adjunta.

a) Con el fin de que puedan conformar la imagen de puerta de acceso a la ciudad, se autoriza la supresión del retranqueo en vigor para la avenida de Pío XII, con lo que la distancia de su fachada al eje de la citada avenida se fija en 40 m.

b) Con el fin de garantizarla esbeltez y la configuración torre, se determina que el perímetro de su base P y su altura de cornisa H cumplan la relación $P = 1,25 H$.

c) Se recurrirá al menos a dos retranqueos consecutivos, cada uno de los cuales afectará al menos a dos plantas, para favorecer el efecto del set-back.

d) Existirá al menos un cuerpo prismático cuyas aristas discurrirán desde el suelo (cota de acera o rasante) hasta la altura de comisa máxima adoptada, para favorecer la percepción de esbeltez.

e) La restricción en planta de los dos retranqueos consecutivos será tal que el primero pasará a ocupar un 90 por ciento de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior o, en su caso, la planta baja, y el segundo un 80 por ciento de la misma.

f) Solo podrán exceder la altura citada las partes de la edificación que contribuyan a enfatizar su carácter singular, como antenas, observatorios etc.

Artículo 5.25 Edificabilidad y número de alturas: Profundidad de los cuerpos edificados: Se autoriza un número de plantas de veinticinco (XXV) para las torres y quince (XV) para los restantes edificios. Las plantas de servidumbre mecánica o estructural del edificio no computarán a los efectos del número de alturas autorizado.

Los cuerpos de edificio apantallados solamente, tendrán un máximo de quince (XV) plantas, y una profundidad máxima de 16 metros.

La altura de cornisa no superará la resultante de aplicar la relación $H = 7 + (3,60 \times (N-1))$ metros, siendo N el número de plantas en cada caso. No obstante, esta altura podrá modificarse siempre que se justifique adecuadamente a través del oportuno proyecto, en función de los requisitos de funcionalidad y/o estructurales, y siempre que la altura de comisa resultante de la modificación (H') no supere la anterior más el diez por ciento, como se recoge en la expresión adjunta: $H'_{\text{máx}} = 1.1 \times H$.

Artículo 5.26 Parcelación interna del área: El objeto de la ordenación es consolidar estas zonas con edificaciones unitarias por su forma geométrica; ello implica la imposibilidad de recurrir al sistema de medianería. La parcela mínima es coincidente para cada una de las manzanas con la totalidad de la superficie de ésta, y es de 6.988 metros cuadrados. Si es, en cambio, admisible la ejecución por fases de edificios completos en las manzanas de superficie igual o superior a 3.000 metros cuadrados, siempre que no se generen medianeras, ni siquiera temporalmente.

Artículo 5.27 Reserva de aparcamiento: Se dispondrá una reserva de aparcamiento de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de local u oficina, según ordena el anexo del R. P. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano o baja del edificio no autorizándose en superficie libre de parcela más de un 5 por ciento de la misma, en la disposición indicada para E. R. 1, en el artículo 5.13.

Artículo 5.28 Ajaridamiento y vallado de parcelas: Las manzanas tipo E. T. 1 se vallarán con cancelas en todo el desarrollo de su perímetro. Dichas cancelas estarán formadas por una base de fábrica cerámica o pétreo o de muro de hormigón hasta un máximo de 0,60 m. de altura, prolongándose desde ésta mediante un cerramiento formado por elementos discontinuos metálicos o pétreos hasta un máximo de 2,20 m. totales, de modo que garanticen una cierta transparencia visual como la expresada en el artículo 5.10 de las presentes ordenanzas.

Artículo 5.29 Retranqueos mínimos: En frentes no fijados por el plano de alineaciones, retranqueo mín. de 5 m. Las fachadas se dispondrán paralelas a los lados de la manzana, prohibiéndose expresamente los giros de traza.

Sección cuarta: Edificación de uso terciario extensivo, tipo E. T. 2.

Artículo 5.30 Localización: Los edificios correspondientes a esta denominación se localizan en una manzana situada entre el vial de Pío XII y el vial del P.G.O.U. prolongación de la antigua ronda exterior, grafiada en el plano correspondiente con la notación E. T. 2. En ella el plan parcial prevé la ubicación de un centro de actividades comerciales de programa complejo y multiplicidad de locales.

Artículo 5.31 Usos autorizados: Las edificaciones correspondientes a esta denominación albergarán usos terciarios según la siguiente sistematización:

a) Las tres primeras plantas se destinarán a usos comerciales en las modalidades Tco1, Tco2, Tco3 y Tre con las limitaciones expresadas en el artículo 3.2.

b) Las restantes plantas se destinarán a usos terciarios del tipo Tof1, Tof2. Se autoriza expresamente el uso Tho..

Artículo 5.32 Configuraciones admisibles: Son admisibles dos configuraciones para la sistematización de edificios en esta manzana, ambos a desarrollar mediante las siguientes especificaciones:

1.- Plaza comercial, compuesta por una serie de bloques de edificación laminares, dispuestos en torno a un espacio central vacante, que concentra el suelo no ocupado. La ocupación relativa edificios/plaza será de un 65 por ciento/35 por ciento. La superficie de la plaza comercial puede quedar por debajo de la cota de la calle, desde la que se accederá mediante escalinatas o rampas; en este caso puede ejecutarse una planta sótano destinada a uso comercial, sin computar en el volumen señalado siempre que se cumpla lo siguiente:

a) Que el acceso a los locales que formen ésta se efectúe desde el espacio central no ocupable definido más arriba, el cual quedaría, por tanto, una

altura por debajo de la rasante de calle.

b) Que su superficie no sea superior a 1/15 del aprovechamiento total de la manzana. 3. Que la plataforma o espacio central de la manzana se abra directamente a la estación de metro adyacente.

2. Edificio unitario: El volumen de la edificación se compondrá de modo que resulten una, dos o tres unidades. En cualquier caso habrá un edificio emergente tipo torre. Se podrá establecer conexión entre los volúmenes.

En el caso de edificio unitario, éste podrá destinarse en su totalidad a terciario.

La línea de edificación de la parcela se situará a partir de 55 metros desde el eje de la avenida de Pío XII.

Se podrá redactar estudio de detalle de acuerdo con las especificaciones del artículo 6.2 y artículo 6.3.

Artículo 5.33 Altura de cornisa y número de plantas: En el caso de desarrollarse la solución de un grupo de edificios laminares centrados en torno a un espacio central, el número de plantas máximo es de quince (XV). Para el caso en que se adopte la solución 2, edificio unitario, el número de plantas máximo es veinticinco (XXV), incluyendo un máximo de tres plantas para una eventual plataforma de base. La altura de cornisa en metros no superará la resultante de la aplicación de la fórmula:

$H = 7 + (3,60 \times (N-1))$ siendo N el número de plantas. Se autoriza la modificación de la altura de cornisa expuesta en el párrafo tercero del artículo 5.25 de las presentes ordenanzas.

Artículo 5.34 Parcelación interna del área: El objeto de la ordenación es consolidar estas zonas con edificaciones unitarias por su forma geométrica, ello implica la imposibilidad de recurrir al sistema de medianería. La parcela se ordenará y edificará de forma unitaria, y su superficie es la de la manzana. Si es, en cambio, admisible la ejecución por fases de edificios completos, siempre que no se generen medianeras, ni siquiera temporalmente. Las fachadas se dispondrán paralelas a los lados de la manzana, prohibiéndose expresamente los giros de traza, los edificios podrán unirse mediante cuerpos de conexión como los descritos en el primer párrafo del artículo 5.24 de las presentes ordenanzas.

Artículo 5.35 Reserva de aparcamiento: Se dispondrá una reserva de aparcamiento de dos plazas por cada 100 metros cuadrados construidos de local comercial, y una por cada 100 metros cuadrados de apartamentos o de oficinas, según ordena el anexo del R. P. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano del edificio; la superficie libre de parcela recayente a Pío XII puede utilizarse para la provisión del acceso a los mismos.

Artículo 5.36 Ajardinamiento y vallado de parcelas: En el caso de que pretenda vallar la parcela, el vallado se atenderá a lo dispuesto en el artículo 5.28 de las presentes ordenanzas.

Sección quinta: Edificación para uso dotacional.

Artículo 5.37 Las edificaciones destinadas a usos dotacionales se situarán en la parcelas destinadas al efecto.

Artículo 5.38 Coeficiente de ocupación y número de plantas: El coeficiente máximo de ocupación de parcela será el previsto en el artículo 6.76-5 de las normas del P.G.O.U., con las particularidades siguientes:

En "el caso de aquellas parcelas de reserva escolar que se constituyan en complemento de otras existentes el coeficiente de ocupación se justificará en función del proyecto de ampliación de que se trate, y en todo caso no superará el 50 por ciento. El coeficiente de edificabilidad será $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, y el número máximo de alturas será de cuatro (IV).

En el caso del Palacio de Congresos, la ocupación máxima será del 70 por ciento y el coeficiente de edificabilidad de $2,2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Dada la especial naturaleza de este edificio, sólo se determinarán condiciones para la edificación auxiliar que eventualmente se disponga, en este sentido se fija el número de plantas en seis (VI), y la altura de cornisa en 25,30 m. Para el edificio de palacio propiamente dicho, la altura de cornisa será a justificar en el proyecto.

En el caso del Hospital Arnau de Vilanova, la ocupación de sucesivas ampliaciones se regirá por lo dispuesto en el artículo 6.76-4 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.: Coef. de ocupación 70 por ciento, coeficiente de edificabilidad de $2,2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, número máximo de plantas VI, altura de cornisa, 25,30 m.

Artículo 5.39 Retranqueos y vallado de parcela: Los retranqueos mínimos respecto a la alineación de manzana serán de seis metros. Las parcelas se vallarán mediante un sistema de cierre equivalente al descrito en los apartados anteriores, y de una altura máxima total de 2,60 m.

Sección sexta: Edificación terciaria tipo TER-4.

Artículo 5.40 Para la edificación que desarrolle la reserva de TER-4, regirán lo que al efecto disponen las normas del P.G.O.U.

Capítulo VI. Estudios de detalle.

Artículo 6.1 Tramitación: Se podrán redactar y tramitar estudios de detalle de manera simultánea a los proyectos de compensación y de urbanización.

Artículo 6.2 Ámbito de los estudios de detalle: Se podrán redactar estudios de detalle para cada manzana completa del presente plan parcial, con las limitaciones que se citan a continuación:

Para las manzanas números 2 y 6 del presente plan parcial se prescribe un ámbito unitario, de modo que el o los estudios de detalle que eventualmente se redacten deberán contemplar las dos manzanas simultáneamente, a fin de garantizar la simetría en la composición urbanística.

Para las manzanas 5 y 11 del presente plan parcial, los estudios de detalle que eventualmente se redacten, deberán contemplar y recoger la incidencia que representan en la ordenación de la otra manzana, a fin de garantizar la simetría en la composición urbanística.

Con tal fin, la Administración solicitará del titular de la manzana que no se hubiese redactado o presentado estudio de detalle, que lleve a cabo la presentación de tal instrumento de planeamiento y, en su defecto, sería redactado por la propia Administración.

Artículo 6.3 Número de alturas: El número de alturas máximo a los efectos de redacción del eventual estudio de detalle para las diferentes manzanas, es como sigue:

Para las manzanas 2 y 6 unitariamente se fija como mínimo el recogido en las presentes ordenanzas de XXV alturas, quedando facultados los estudios de detalle para superar la citada cifra en los edificios-torre que flanquean la entrada al sector.

Para las manzanas recayentes a Pío XII, números 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12 y 13 el número máximo de alturas a los efectos de la redacción de un estudio de detalle es de quince (XV); y para las manzanas números 5 y 11, el número máximo de alturas es de veinticinco (XXV).

Para las manzanas 14 a la 29, arribas inclusive, el número máximo de alturas a los efectos de redacción de estudios de detalle será de ocho (VIII), incluyéndose en ellas el ático si lo hubiere. Artículo 6.4 Redistribución de usos en las manzanas número 3 y número 4: La manzana número 3 y número 4 se hallan afectadas por el trazado subterráneo del metro, y con el fin de posibilitar una disposición de edificios que permita respetar la servidumbre que el citado trazado impone, se autoriza la modificación de la distribución de usos y edificabilidad marcada para las denominaciones E. R. 1 y E. R. 2, siempre que se mantengan las proporciones globales que se indican respectivamente en los artículos 5.3) y 5.12). El estudio de detalle se redactará teniendo en cuenta el trazado del canal de 12 m. de ancho, y las bandas laterales de 2 m. cada una, tal como se recoge en el plano P.1,

Capítulo VII. Normas de urbanización.

Sección primera: Ámbito de aplicación y requisitos.

Artículo 7.1 Ejecución de las obras: La ejecución de las obras de urbanización del plan parcial se llevará a cabo mediante la redacción del oportuno proyecto de urbanización, que contemplará la totalidad del ámbito ordenado a fin de garantizar la continuidad y la congruencia de soluciones.

Por su parte, la ejecución de las obras de la urbanización podrá abordarse de forma separada para cada uno de los polígonos en que se subdivide el plan parcial. En su caso, dos o más polígonos, contiguos o no, podrán abordar simultáneamente las obras de urbanización.

Las normas de urbanización y las prescripciones contenidas en los planos son de aplicación en la redacción del referido proyecto de urbanización, y en las obras que contemple éste. Las determinaciones relativas a las obras de urbanización contenidas en el presente plan parcial se refieren a mínimos de carácter general y deberán ser desarrolladas justificadamente en el citado proyecto de urbanización.

Sección segunda: Red viaria, de suministro y servicio; características y ejecución.

Artículo 7.2 Geometría de la red viaria: La geometría de la red viaria, y el sistema de rasantes y altimetrías de ésta se contienen en los planos oportunos.

Artículo 7.3 Red de galerías: Las redes de suministro, servicio, comunicación, y los colectores de saneamiento se dispondrán en un sistema de galerías subterráneas y visitables, cuyas características y trazado se recogen en los planos del presente plan parcial.

Artículo 7.4 Ejecución de las obras de la red viaria: Los viales se ejecutarán de forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito. La pavimentación no será inferior a las características mínimas que, se especifican:

a) Las calzadas se realizarán con aglomerado asfáltico en caliente, y con extensión, de dos capas:

La primera de blinder de 4 cm.

La segunda capa de acabado de 3 cm., sobre un firme de macadam compactado a ciento por ciento proctor.

b) La pavimentación de aceras se realizará mediante losas de piedra y bordillo del mismo material.

c) Las soleras, tanto de aparcamiento como de aceras se realizarán con hormigón de 20 cm. armado con un mallazo de 2 Kg/cm².

d) Las calzadas y aceras se realizarán en dos etapas; la primera, anterior al período de ejecución de los edificios, debiendo de estar el pavimento formado por una sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional que coincide con el blinder de 3 cm. En las aceras se realizará la solera sobre el terreno afirmado al 99 por ciento proctor. En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva que se instalará sobre el pavimento de la primera etapa, siempre que no se observen deterioros de importancia que obliguen a su reparación o construcción. Al final de la segunda etapa se pavimentarán las aceras con el embaldosado definitivo.

e) Antes de afirmar los viales, se realizará la instalación de la galería de servicios prevista en el proyecto y todas las canalizaciones necesarias para el servicio posterior, desde las galerías a las parcelas donde se ejecutarán las edificaciones. Las instalaciones se realizarán según las etapas de construcción de los edificios, siendo alojados en las conducciones realizadas para tal efecto.

Artículo 7.5 Abastecimiento y distribución de agua potable e hidrantes: Se indicará la procedencia del agua que podrá ser de la red general de abastecimiento de Valencia, realizándose los análisis necesarios, y la cloración y tratamiento en su caso, para asegurar su potabilidad.

La conducción se realizará por galería de servicio con la correspondiente valvulería para asegurar el servicio mediante anillado de los tendidos. El consumo medio del conjunto se estima en 1.260 litros por vivienda y día.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá considerando 0,040 litros por vivienda y segundo.

Se deberá instalar un hidrante de tipo Barcelona por cada 2 Has., en lugares fácilmente accesibles. Se realizarán en las zonas de parques, jardines, paseos, etc..., las instalaciones suficientes para un consumo diario de 20 metros cúbicos por Ha. Las bocas de riego serán de fundición, conectadas a redes de 80 mm., derivadas de la red general con

sus correspondientes llaves de paso.

Las instalaciones de riego por aspersión, se realizarán conjuntamente con las obras de ajardinamiento previniéndose los conductos oportunos desde la galería a los bordes de parcela para pasar las instalaciones de riego.

Artículo 7.6 Evacuación de aguas: Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas de albañales que conducirán el agua a la galería general.

La evacuación de aguas se realizará por un sistema separativo. Eventualmente, se considerará la posibilidad de realimentar los freáticos con el agua pluvial de superficie, una vez filtrada, con el consiguiente aliviadero para los casos de colmatación de los mismos.

Para el cálculo de las redes de evacuación se adoptarán como caudales los que correspondan a una precipitación de 160 litros, seg. Ha., si la superficie de la cuenca no excede de 20 Ha. Si la superficie excede de 20 Ha., se calcularán los caudales máximos procedentes de lluvias, con probabilidad de repetición-cada dos años, si las pendientes son apreciables, y de cinco-años si las pendientes son ligeras, teniendo en cuenta en ambos casos el retardo y acumulación de caudales. Se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula:

$$I = \frac{260 N^{0,42}}{t^{0,52}}$$

donde N es el número de años de probabilidad de repetición, y t es el tiempo en minutos de duración de la lluvia, e I su intensidad en litros por segundo y Ha.

En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos, se les aplicarán los coeficientes de escorrentía cuyos valores serán los siguientes:

Zonas de edificación -0,3
Zonas de parques y jardines -0,1

Artículo 7.7 Alcantarillado: Para el cálculo del alcantarillado, se adoptarán como caudales de aguas negras el máximo previsto para el abastecimiento de agua.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de 0,4 m./seg. en los conductos de cemento centrifugado; en caso de utilizarse tuberías de gres o de bajo rozamiento, se podrán adoptar valores de 4 m./seg. para las conducciones de estas características.

En las cabezas de alcantarillado no visitables se prevendrán cámaras de descarga para la limpieza, de 0,5 metros cúbicos de capacidad.

En todo lo no especificado anteriormente, se estará a lo dispuesto en el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

Artículo 7.8 Red de servicio eléctrico: Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica y alumbrado público. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:

- El transporte de energía hasta los transformadores se realizará en régimen de media tensión; desde los centros de transformación se distribuirá en baja a las edificaciones y alumbrado público.

- El cálculo de las redes de distribución se realizará en los edificios de acuerdo con el tipo del lugar de consumo, y en las viviendas y residencias según el grado de electrificación.

- Los grados de electrificación son los previstos en las Normas Tecnológicas y Reglamento de Baja Tensión.

- En los edificios docentes se calculará una carga de 80 w./m². - En las oficinas y locales terciarios, un mínimo de 125 w./m².

- La distribución de la baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 v., y el tendido de cables se realizará mediante galerías y conducciones subterráneas, desde los centros de transformación hasta los puntos de consumo.

Artículo 7.9 Alumbrado de vías públicas: Las vías públicas deberán tener las iluminaciones y uniformidades (relación de mínima máxima) sobre la calzada que se indica a continuación,

- a) Calles colectoras con tránsito moderado igual o superior a 15 lux., y uniformidad de 0,3.
- b) Restantes vías 15 lux. y 0,2 de uniformidad.
- c) La instalación de los elementos de alumbrado, tales como báculos, luminarias, etc..., se regulará por un diseño específico que se concretará en el proyecto de urbanización.

Artículo 7.10 Servicios de comunicación: Los servicios de telefonía y comunicación interior se realizarán a través de la galería general de servicios, que estará iluminada y preparada para recibir cualquier demanda de nuevas instalaciones que se presenten; esta galería de servicio será registrable señalándose en el plan parcial, cuyos detalles de ejecución se especificarán en el proyecto de urbanización.

Artículo 7.11 Cerramiento de parcelas: Las parcelas formarán su cerramiento, en los lados recayentes a las vías de tráfico peatonal y rodado, mediante el cerramiento señalado en las ordenanzas particulares de edificación. En los casos de jardines y áreas libres de uso público, con el fin de contribuir a una más adecuada utilización y mantenimiento, se dispondrá un cerramiento formado por un murete de hormigón o fábrica de 0,50 m. de alto y 0,30 m. de espesor, provista de las correspondientes aberturas o puertas de acceso, y dotada eventualmente o no de cerramientos superiores tipo verja formada con elementos discontinuos. Para esta última función podrán emplearse setos de vegetación.

Valencia, a trece de enero de mil novecientos noventa y tres. - El secretario general, P. D., firma ilegible.