

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



DE VALÈNCIA



AREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

DE D'URBANISME  
I ORDENACIÓ TERRITORIAL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO  
C/ DR. TOMAS SALA - C/ DE SORIA - C/ INGENIERO JOSE SIRERA.

MEMORIA

EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA fue aprobado definitivamente por el Consell de la Generalidad Valenciana el 30 de diciembre de 1.988. Los terrenos que constituyen el ámbito del presente PLAN ESPECIAL están delimitados por las calles Dr. Tomás de Sala, C/ de Soria, C/ Ingeniero José Sirera y medianera posterior de un edificio recayente a la C/ San Marcelino.

Dichos terrenos se encuentran clasificados en el mencionado PLAN GENERAL como suelo urbano y figuran calificados en los correspondientes planos de la serie C - Estructuras Urbanas - como zona de Edificación Abierta (E.D.A.). En el límite norte del ámbito del PLAN ESPECIAL, correspondiente a la Avda. Dr. Tomás de Sala, lindan con el límite de uno de los sectores de suelo urbanizable programado del PLAN GENERAL de Valencia.

En el plano de estructura urbana, en el que se define la ordenación pormenorizada de estos terrenos, figura un resto de solar de forma trapezoidal, que completa una manzana de dimensiones 34m. x 50,08m., que se encuentra edificado en más de un 50% y para la que el PGOU señala una altura edificable de once plantas.

Junto a ella y hacia el Este figuran dos bloques paralelos, de dimensiones en planta 14m. x 50m., y a continuación otro de 38m. x 50m. separado de las anteriores por una pequeña zona ajardinada de 20m.x50m. Para estos tres últimos bloques el PLAN GENERAL establece una altura máxima edificable de seis plantas.

*[Handwritten signature]*  
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 16 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del P.E.R.I. - c/Dr. Tomas Sala aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 12 Febrero 1994.  
Valencia a 10 de Junio de 1994

EL SECRETARIO GENERAL,  
P.D.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*  
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 16 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del P.E.R.I. - c/Dr. Tomas Sala aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 24 Mayo 1994.  
Valencia a 10 de Junio de 1994

EL SECRETARIO GENERAL,  
P.D.

*[Handwritten signature]*

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



Por lo demás, para la edificación de todos estos bloques, resultarían de aplicación las normas urbanísticas y ordenanzas generales de edificación del PLAN GENERAL correspondientes a la zonificación citada.

### JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL

La ordenación que establece el PLAN GENERAL presenta ciertas dificultades para el aprovechamiento de los edificios a ejecutar sobre los solares delimitados, especialmente si se pretende ajustar el diseño de las viviendas a las exigencias del Real Decreto 1932/1991 de 20 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995.

Aunque dicho Decreto contempla medidas especiales de financiación para una extensa gama de superficies de viviendas, que va desde las que no superan los 70m<sup>2</sup> útiles hasta las que no superan los 120m<sup>2</sup> útiles, hay que tener en cuenta las características del mercado potencial de la zona, a fin de establecer una distribución adecuada entre los diferentes tipos de vivienda, y ello tropieza con la rigidez tipológica de los bloques establecidos en la ordenación del PLAN GENERAL.

Dicho con otras palabras, sería necesaria una mayor flexibilidad en la configuración volumétrica de los edificios, con objeto de dar cabida a una variedad adecuada de tipos de vivienda que respondan a diferentes programas y superficies que se adapten lo mejor posible al mercado.

Además, existen dificultades derivadas de las dimensiones de los bloques previstos en el PGOU que comportan, incluso, cierta contradicción entre dichas dimensiones y la calificación urbanística de la zona (Edificación Abierta).

La Edificación Abierta constituye una tipología de edificación cuya característica esencial debe de ser la de no requerir patios de luces interiores ni patios de manzana para obtener iluminación y ventilación adecuada de las diferentes estancias de las viviendas.



Sin embargo, el solar trapezoidal, resto de edificación de la manzana situada al Oeste, por su elevada profundidad media (16m.) y por tener 11 plantas de altura, obligaría a unos patios de luces de tales dimensiones que lo convierten en un solar de escasísimo aprovechamiento.

El bloque de 38m.x50m., situado al Este, requeriría, igualmente, la ubicación de un gran patio central (similar a un patio de manzana), que también supondría un desaprovechamiento excesivo, aún sin llegar a tener las dimensiones que serían exigibles para este tipo de patios.

Las circunstancias anteriores aconsejan plantear una remodelación profunda de la ordenación prevista por el PLAN GENERAL que permita racionalizar el diseño de las viviendas, garantizando mayor idoneidad del proyecto, sin merma de aprovechamiento, al tiempo que mejore la ordenación urbanística del conjunto. Por otra parte la situación marginal de este tipo de terrenos, ubicados junto a amplias zonas verdes y colindantes con lo que será uno de los ejes viarios mas importantes del PLAN GENERAL (Boulevard Sur), suministra perspectivas de indudable valor que permiten dar un tratamiento singular al diseño de los edificios resultantes.

Desde el punto de vista legal, el instrumento elegido para la reordenación de la edificación es el de PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO cuya utilización para estos fines está contemplada en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.192 de 26 de Junio, y por el artículo 76, apartado C del Reglamento de Planteamiento Urbanístico que la desarrolla.

Dichos textos legales permiten la redacción de planes especiales en desarrollo de las previsiones contenidas en los planes generales municipales de ordenación tal como se establece en el Título Segundo (Desarrollo del PLAN GENERAL), en el Capítulo Segundo (Instrumentos de Ordenación) y, concretamente, en los artículos: 2.6 y 2.8.



Aprobado Definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 10 de noviembre de 1994

URBANISMO  
ORDENACION TERRITORIAL

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obres  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



En orden al cumplimiento de las limitaciones que el último de los artículos mencionados establece para este tipo de documentos hay que decir, como se justificará más extensamente en el último apartado de esta memoria, lo siguiente:

- No se produce aumento del aprovechamiento o la edificabilidad global prevista por el PLAN GENERAL dentro del ámbito de este PLAN ESPECIAL.

- Se altera la asignación pormenorizada de usos del suelo y volúmenes edificables pero no se reducen las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales.

- No se modifica la clasificación del suelo, ni se alteran los sistemas generales, ni se introducen variaciones en la red viaria interdistrital.

- El ámbito del PLAN ESPECIAL no se solapa con ninguno de los ámbitos de planeamiento de desarrollo gráficamente delimitados por el PLAN GENERAL de VALENCIA, ni afecta a ninguno de ellos.

- Aunque se rediseñan elementos de los sistemas locales, se preserva su conservación como tales sistemas.

- El presente PLAN ESPECIAL no supone en ningún caso, ningún tipo de reserva de dispensación respecto a las obligaciones generales establecidas para la propiedad del suelo contenido en su ámbito.

#### DELIMITACION DEL AMBITO DEL PERI Y UNIDAD DE ACTUACION

La delimitación del ámbito del PERI que se propone atiende a circunstancias urbanísticas y exigencias de gestión ya que, además de contener los terrenos necesarios para justificar la reordenación urbanística, abarca también los que, por constituir el ámbito vial de servicio de las edificaciones previstas por el Plan General, deben incluirse para que pueda ser ejecutado este Plan mediante la delimitación posterior de la correspondiente unidad de actuación.

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



Lógicamente, para su ejecución habrá que agregar aquellos terrenos que, como carga urbanística correspondiente a la edificabilidad incluida en el ámbito de este PLA ESPECIAL, deban ser cedidos también por la unidad de actuación que se delimite, en virtud de las disposiciones legales vigentes y de los acuerdos adoptados por la Corporación Municipal.

Aunque no es objeto del presente documento la delimitación de la Unidad de Actuación, en la delimitación del PERI se ha tenido en cuenta la necesidad de dar cumplimiento posterior a lo previsto en los artículos 3.14 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General, así como en el Art. 3.45 de dicho cuerpo normativo.

A tal efecto se recuerda que los primeros artículos citados obligan a que "las unidades de actuación que se delimiten deberán incluir en su perímetro los terrenos integrantes del ámbito vial de servicio de las parcelas comprendidas en aquel, hasta el límite necesario para que estas reúnan la condición de solar".

Por otra parte, el Art. 3.45 determina con precisión los terrenos que integran el ámbito vial de servicio de las diferentes parcelas a fin de que, adecuadamente urbanizados de acuerdo con las normas mínimas que establece el Plan General, tengan la consideración de solar.

De acuerdo con las determinaciones precedentes, el PERI queda limitado al Oeste por la línea medianera del edificio de once plantas construidas, prácticamente paralela a la alineación de la C/ San Marcelino, y las prolongaciones por sus extremos.

En la parte Sur se ha delimitado por una línea que coincide con el eje de la C/ Ingeniero José Sirera.

Aunque por aplicación de la normativa del PGOU debería haberse delimitado por esta parte mediante una línea paralela a este eje situada a 12 m. de la alineación de los bloques incluidos en el PERI, se ha juzgado preferible situar el límite en el eje de esta calle dado que todas los terrenos de la misma pertenecen a los mismos promotores del Plan

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha **10 de noviembre de 1994.**



Especial, ya han sido cedidos al Ayuntamiento y se ha tramitado un proyecto de urbanización para ellos. Se trata, por consiguiente, de un limite convencional que, no obstante, reúne todos los requisitos suficientes para garantizar la autonomía de la acción urbanizadora en el ámbito del PLAN ESPECIAL.

El limite situado al Norte, a lo largo de la Avda. Dr. Tomás de Sala, coincide con la división que en el Plan General separa el Suelo Urbano del sector contiguo de Suelo Urbanizable Programado, que se situa a 12 m. de distancia de la alineación grafiada en el PGOU con objeto de incluir el ámbito vial correspondiente a los solares edificables en virtud de las normas urbanísticas del mismo.

Al Este se delimita el PERI con una línea paralela a la alineación del bloque estrecho correspondiente a esta orientación, situada a una distancia de 19,80 m. , por corresponder a la altura edificable del mismo según las normas del Plan General.

Los terrenos incluidos dentro de esta delimitación abarcan una superficie de 12.687,53 m<sup>2</sup>.

La distribución de estas superficies es la siguiente:

Parcelas propiedad particular .....	12.347,53 m <sup>2</sup>
Acequia .....	340,00 m <sup>2</sup>
-----	
<u>TOTAL</u>	<u>12.687,53 m<sup>2</sup></u>

Las parcelas de propiedad particular son las que figuran en el plano nº 4 DE INFORMACION (Parcelario) señaladas con los números 1 a 20 inclusive (excepto la nº 10 - acequia) y son propiedad proindivisa de las dos sociedades siguientes:

sociedad	domicilio	% de propiedad
URBEM S.A.	Avda. Menéndez Pidal, 9 y 10 46007 - VALENCIA	61.28
EDIVAL S.A.	Plaza Maluquer, 4 46009 - VALENCIA	38.72

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994



## DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

En la modificación que se propone se resuelve ante todo la edificación del solar contiguo a la medianera del bloque de once plantas actualmente construido.

La solución aplicada supone una pequeña disminución de la dimensión de los frentes de fachada que todo el bloque construido presentará a la Avda. Dr. Tomas de Sala y a la C/ Ingeniero Jose Sirera respecto a la que figura en el PLAN GENERAL.

Dicho bloque tiene un frente de fachada de 34 m. de dimension aproximada, de los cuales, el solar que resta por edificar presenta una fachada de 15,97 m. a la Avda. Doctor Tomas de Sala y de 14,35 a la calle Ingeniero Jose Sirera. Con la modificacion propuesta, dichas dimensiones se reducen a 12,37 m. y 10,75 m., respectivamente.

El resto de la edificabilidad incluida en el ámbito del PLAN ESPECIAL se agrupa en dos edificios-torre gemelos, comprendidos entre la prolongación de la C/ Pio X y la prolongación de la C/ Soria. Dichos edificios-torre ocuparán en planta baja dos solares rectangulares de dimensiones 22 m. x 50,08 m. separados entre sí 46 m.

Este gran espacio central convertido en zona ajardinada mejora notablemente las condiciones de iluminación y soleamiento de estos dos edificios torre.

Sobre las bases anteriormente descritas, que ocupan la totalidad de los solares resctangulares en planta baja se desarrollara la restante edificabilidad correspondiente a cada una de las torres, con la condición de que el volúmen edificable no rebase las aliniaciones exteriores correspondientes a la Avenida Doctor Tomás Sala y las dos aliniaciones perpendiculares a ella, ni tampoco una cuarta alinicación separada 15,08 m. de la correspondiente a la C/ Ingeniero Jose Sirera. Esta separación se establece a fin de que la elevación de las torres sobre los edificios colindantes no perjudique tampoco las condiciones de soleamiento de los mismos y para cumplir, en todo momento, las condiciones de separación entre edificios que establecen las Normas Urbanisticas del Plan General





de Valencia. Dichos edificios-torre tampoco puede superar la altura total máxima correspondiente a 18 plantas.

En el apartado siguiente se expresará con precisión la edificabilidad correspondiente a cada uno de estos edificios y su distribución entre los diferentes cuerpos que puedan integrar estas edificaciones.

Al no establecer una alineación fija obligatoria para las 17 plantas altas de los dos edificios-torre que pueden elevarse sobre la planta baja y considerar las alinaciones fijadas solo como límite de la edificabilidad posible, se pretende que sea el diseño arquitectónico posterior el que, (a nivel de proyecto unitario para ambos edificios-torre) defina la organización formal de este conjunto de edificios (gemelos) atendiendo a criterios funcionales y programáticos, al tiempo que se tienen en cuenta aspectos compositivos que son posibles dentro de los márgenes que este tipo de ordenación permite.

Para garantizar la unidad formal de la edificación se impondrá a nivel normativo la obligación de tramitar un proyecto básico conjunto para ambos edificios con objeto de que se obtengan dos torres gemelas, proyectadas y construidas con la misma configuración formal.

La modificación que se propone sitúa en distinta posición la zona ajardinada prevista por el Plan General de Ordenación de Valencia, incrementando notablemente su superficie y dividiéndola en dos grandes zonas verdes que sirven de separación entre los diversos bloques edificables, siendo posible destinar uno de ellos a la ubicación de algún servicio público junto a la zona ajardinada, cuyo uso podrá ser determinado por el Ayuntamiento en función de las necesidades de la zona.

### APROVECHAMIENTOS Y USOS EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El Artículo 2.8 (Planes Especiales de Reforma Interior) de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Urbana de Valencia determina:

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



COPIA  
DE DOCUMENTO  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Los Planes Especiales de Reforma Interior "no podrán comportar aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad prevista por el Plan General dentro de su ámbito, ni suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes, siempre que respeten las limitaciones antes expresadas cuantificando los parámetros enunciados (Aprovechamiento y Superficie Pública Dotacional) en relación a todo el ámbito ordenado".

A continuación se incluyen los cálculos pormenorizados de los aprovechamientos, ocupaciones, y superficies destinadas a jardines tanto de la ordenación prevista en el Plan General como de la que se propone en el presente Plan Parcial con objeto de justificar el cumplimiento de las normas que regulan este tipo de planes.

Aprovechamiento según Plan General:

Bloque B

Ocupación:

$$S1 = (15,97 + 14,35) / 2 \times 50,08 = \dots\dots\dots 759,21 \text{ m}^2.$$

Edificabilidad:

$$E1 = 759,21 \text{ m}^2. \times 11 \text{ pl.} = \dots\dots\dots 8.351,31 \text{ m}^2.t.$$

Bloque B2

Ocupación:

$$S2 = 14 \times 50,08 = \dots\dots\dots 701,12 \text{ m}^2.$$

Edificabilidad:

$$E2 = 701,12 \text{ m}^2. \times 6 \text{ pl.} \dots\dots\dots 4.206,72 \text{ m}^2.t.$$

Bloque B3

Ocupación:

$$S3 = 14 \times 50,08 = \dots\dots\dots 701,12 \text{ m}^2.$$

Edificabilidad:

$$E3 = 701,12 \text{ m}^2. \times 6 \text{ pl.} = \dots\dots\dots 4.206,72 \text{ m}^2.t.$$

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



Bloque B4

Ocupación:

S4 = 38 x 50,08 = ..... 1.903,04 m2.

Edificabilidad:

E4 = 1.903,04 m2. x 6 pl. = ..... 11.418,24 m2.t.

COMUT  
DG D'URBANISME  
ORDENACIÓ TERRITORIAL

Ocupación total según P.G.O.U.:

S1 = ..... 759,21 m2.

S2 = ..... 701,12 m2.

S3 = ..... 701,12 m2.

S4 = ..... 1.903,04 m2.

-----  
Total superficie ..... 4.064,49 m2.

Aprovechamiento total según Plan General:

E1 = ..... 8.351,31 m2.t.

E2 = ..... 4.206,72 m2.t.

E3 = ..... 4.206,72 m2.t.

E4 = ..... 11.418,24 m2.t.

-----  
Total aprovechamiento ..... 28.182,99 m2.t. ←

Aprovechamiento según Plan Especial:

Bloque A

Ocupación:

(12,37 + 10,75) / 2 x 50,08 ..... 578,92 m2.t.

Edificabilidad:

E. total = 11 x 578,92 ..... 6.368,12 m2.t.

-----  
Edificabilidad total bloque A ..... 6.368,12 m2.t.

OUTE ↑  
← B



Bloque B

Edificabilidad planta baja (Ocupación)  
22 x 50,08..... 1.101,76 m2.t.  
Edificabilidad planta de pisos  
Edificabilidad media P.P. =..... 576 m2.t.  
E.P.P total = 17 X 576 m2 ..... 9.792 m2.t.  
Edificabilidad total bloque B ..... 10.893,76 m2.t.

Bloque C

Edificabilidad planta baja (Ocupación)  
22 x 50,08 ..... 1.101,76 m2.t.  
Edificabilidad planta de pisos  
Edificabilidad media P.P. = ..... 516 m2.t.  
E.P.P. total =17 x 576 m2 ..... 9.792 m2.t.  
Edificabilidad total bloque C ..... 10.893,76 m2.t.

Ocupación total según Plan Especial:

SA = ..... 578,92 m2.  
SB = ..... 1.101,76 m2.  
SC = ..... 1.101,76 m2.  
Total Superficie ..... 2.782,44 m2.

Esta cifra es inferior a la ocupación de suelo por edificabilidad privada según la Ordenación del Plan General, por lo que no queda reducida la superficie destinada a espacios públicos o usos dotacionales.

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994



COPUT  
DG D'URBANISME  
I ORDENACIÓ TERRITORIAL

Aprobado Definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 10 de noviembre de 1994.



Edificabilidad global según Plan Especial

EA = ..... 6.368,12 m2.t.

EB = ..... 10.893,76 m2.t.

EC = ..... 10.893,76 m2.t.

Total Edificabilidad ..... 28.155,64 m2.t.

Esta edificabilidad es inferior a la deducida de la Ordenación del Plan General por lo que tampoco existe incremento de aprovechamiento.

Por último hay que añadir que existe un incremento de la superficie de suelo público dedicada a zona libre ajardinada:

Superficie jardines según Plan General:

19 x 50,08 = ..... 951,52 m2.

Superficie jardines según Plan Especial:

Z.V. - 1 : S = 38,6 x 50,08 ..... 1.933,09 m2.

Z.V. - 2 : S = 40 x 50,08 = ..... 2.003,2 m2.

Total jardines ..... 3.936,29 m2.

### CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMAS DEL PLAN GENERAL

Ya se han relacionado en un apartado anterior las determinaciones que establece el Plan General respecto a los parámetros de la ordenación que no pueden ser modificados por un Plan Especial.

Baste decir que el presente Plan Especial cumple dichas determinaciones.

No obstante, la reordenación de volúmenes que se propone mediante este Plan Especial comporta un aumento importante del número

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha **10 de noviembre de 1994.**

de plantas en dos de los bloques previstos respecto a la altura edificable de las parcelas definidas en la ordenación del PLAN GENERAL. Esta circunstancia ha obligado a prever una forma especial para estos edificios que conservan en planta baja la alineación original correspondiente a la Avda. Dr. Tomas de Sala y a la Calle Ingeniero Jose Sirera, mientras que el desarrollo en altura de las 17 plantas restantes se retranquea de esta última 15,08 m. con lo que la distancia a la alineación opuesta de esta calle es de 35,10 m.

Se ha seguido este criterio a fin de garantizar el cumplimiento de la Norma del Plan General que obliga a mantener una separación entre bloques de edificación abierta que no sea inferior a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa de ambos bloques y, en ningún caso inferior a 10 m.

Dado que las edificaciones que se proponen en el Plan Especial deberán tener, como máximo, 18 plantas de altura, a las que corresponde una altura de cornisa de 54,60 m., la separación entre estos paramentos y los bloques contiguos no puede ser inferior a  $54,60 / 2 = 27,30$ , circunstancia que se cumple en todos los paramentos de la nueva Ordenación.

En sentido transversal tambien se establecen unas distancias entre parcelas edificables que satisfacen suficientemente esta exigencia. Los bloques B y C estan separados por un espacio libre de 46 m. de anchura y el bloque B se separa del bloque A, que es el que completa la manzana cerrada de 11 plantas de altura, una distancia de 53,60 m.

Por otra parte, dado que se trata de una zona de edificación abierta (EDA) se ha considerado oportuno no superar el número de 18 plantas de altura que es inferior al número máximo de plantas que se permite en esta zona cuando se aborda la reordenación mediante un Estudio de Detalle, tal como regula el Artículo 6.25 (Condiciones de Volúmen y Forma de los Edificios) de las Normas Urbanísticas del Plan General en su apartado 10.g.

A ello cabe añadir que en modo alguno la nueva Ordenación incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su

entorno dado que con la nueva separación entre paramentos verticales en los bloques, superior a la inicialmente prevista por el Plan General, puede afirmarse que también resultan mejores las nuevas condiciones de iluminación, visibilidad y asolamiento.



## REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

La urbanización actualmente ejecutada llega hasta el límite del Plan Especial, que coincide con la alineación de la medianera del edificio colindante al oeste del plan, por la C/ Ingeniero Jose Sirera y en la parte de la Avda. Doctor Tomas de Sala que esta clasificada como Suelo Urbano.

En el Ayuntamiento de Valencia se ha presentado un Proyecto de Urbanización de las calles Ingeniero Jose Sirera, Ingeniero Manuel Canovas y Pio X que, aunque esta pendiente de aprobación, hay que relacionarlo con el presente Plan Especial por estar promovido por URBEM S.A., EDIVAL S.A. y VAYMER S.A., siendo las dos primeras entidades promotoras también del Plan Especial.

En realidad se trata de un proyecto de urbanización del área colindante situada al sur del Plan Especial que enlaza con la urbanización del resto del Barrio de San Marcelino. Dicho proyecto se extiende hasta lo que correspondería al ámbito vial de los bloques situados en la alineación sur de la C/ Ingeniero Jose Sirera y se coordinara adecuadamente con el proyecto de urbanización que se realice para el resto del ámbito de este Plan Especial. De esta forma se garantiza la conexión de las infraestructuras correspondientes al Plan Especial con las conducciones principales que discurren por la calle de San Marcelino.

Se describen sucintamente a continuación los esquemas de las redes básicas de servicio (alcantarillado, electricidad y agua) que serán desarrolladas en el proyecto de urbanización específico del ámbito de este Plan Especial.

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



### 1.- ALCANTARILLADO

La red propuesta recoge aguas canalizándolas hasta la calle Ingeniero José Sirera, para posteriormente conectar con el ramal de f60 que llega hasta el límite urbanizado de esta calle y que conecta con otro que discurre por la calle San Marcelino de f100, empalmando al principio de la calle con el Colector de la Rambleta.

Se propone el trazado de un ramal que empalma directamente al de f100 y que recogería las aguas pluviales de la calle Doctor Tomás de Sala mientras no se urbanice el resto de la calle y que tiene la calificación de SNU, correspondiéndose con el tramo VV3014-V.301 de la Ronda Sur del convenio M.O.P.U - Ayto. de Valencia.

La acequia que atraviesa el ámbito del Plan de suroeste a noreste y que se encuentra canalizada se desviará por la calle Ingeniero José Sirera y prolongación de calle de Soria para seguir manteniendo su servicio y no interferir la edificación en las manzanas.

### 2.- ELECTRICIDAD

Actualmente existe una línea aérea de media tensión que atraviesa en dos direcciones los terrenos afectados por el Plan. Por ello se propone construir una línea subterránea de media tensión, a construir con cable P3PFV 3 ( 1 x 150 ) mm<sup>2</sup> Al, para poder desmontar la línea aérea. Así mismo se refleja la posible ubicación del centro de transformación a construir previsto para dos unidades, que se ajustarán a las condiciones técnicas generales, especificadas en la recomendación UNESA 1301 -A y a lo indicado en en la NT- IMBT 1400/0201/1 y demás normas técnicas, desde donde, mediante líneas subterráneas de baja tensión hasta los respectivos zagüanes se alimentarán los suministros previstos.

### 3.- AGUA

La red de agua se proyecta mediante anillos que permitan el poder independizar tramos de tubería sin cortar el suministro al resto de usuarios. Enlaza con la red actual en dos puntos, uno es en la tubería de



φ150 mm. en la esquina de las calles San Marcelino e Ingeniero José Sirera, y otro en el final de la tubería de φ150 mm. que llega hasta el límite de la urbanización de la Avenida Doctor Tomás de Sala.

El Arquitecto



Fdo.: FERNANDO PUENTE



*P*  
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 16 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del PERI - c/ Dr. Tomas Sala aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 17 Febrero 1994.  
Valencia a 10 de Junio de 1994

EL SECRETARIO GENERAL,  
P.D.

*P*  
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 16 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del PERI - c/ Dr. Tomas Sala aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 24 Mayo 1994.  
Valencia a 10 de Junio de 1994

EL SECRETARIO GENERAL,  
P.D.



Aprobado Definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 10 de noviembre de 1994.



COPUT  
DG D'URBANISME  
I ORDENACIÓ TERRITORIAL



## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

### AREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO  
C/ DR. TOMAS SALA - C/ DE SORIA - C/ INGENIERO JOSE SIRERA.

#### NORMAS URBANISTICAS

##### CAPITULO I: Disposiciones Generales

###### Artículo 1- Alcance y contenido.

El presente Plan Especial de Reforma Interior se redacta al amparo de lo previsto en el Artículo 85 de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1192 de 26 de Junio) y su alcance y contenidos se ajustará, en todo momento, a las previsiones del Artículo 2.8 (Planes Especiales de Reforma Interior) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

###### Artículo 2 - Objeto.

El presente Plan Especial tiene por objeto la reordenación urbanística de una pequeña superficie de terrenos incluidos en la categoría del suelo urbano del Plan General con objeto de aumentar la dotación urbanística de espacios libres, con incremento de la destinada a jardines en el Plan General, así como mejorar las condiciones ambientales y estéticas del espacio urbano.

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



COPIA  
DG D'URBANISME  
I'ORDENACIO TERRITORIAL

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



### Artículo 3 - Ambito

La delimitación de los terrenos que son objeto de ordenación por el presente Plan Especial esta integrada por los siguientes límites: al Norte el limite del Suelo Urbano constituido por una linea paralela a la alineación de edificación correspondiente a la Avda. Tomas de Sala, situada a 12 m. de distancia de dicha alineación; Al Este una linea paralela a el eje de la C/ de Soria y a una distancia 19,80 m. del paramento de la edificación extrema prevista en el Plan General; Al Sur una linea coincidente con el eje de la C/ Ingeniero Jose Sirera con un quiebro en la parte Este situado a 30 m. de distancia de la delimitación anterior; Al Oeste una linea, sensiblemente paralela al eje de la C/ San Marcelino, coincidente con la medianera y su prolongación del edificio ya construido.

COPUT  
DG D'URBANISME  
D'ORDENACIÓ URBANA

### Artículo 4 - Complementariedad Normativa.

En todo lo no previsto específicamente en las Normas de este Plan Especial se estará a lo dispuesto en la Legislación Urbanística que sea de aplicación y en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Se aplicarán especialmente las Normas relativas a la ejecución del planeamiento en suelo urbano, Ordenanzas Generales de la Edificación y Ordenanzas Particulares de la Zona de Edificación Abierta.

## CAPITULO 2º - Ordenanzas Particulares de Edificación en el Ambito del P.E.R.I.

### Artículo 5 - Usos

1. El uso global o dominante es el Residencial plurifamiliar (Rpf)
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - a) Terciarios:

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre. 4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

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.

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) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independiente y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.

c) 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).

- Bajo espacios libres privados: o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

La ocupación del subsuelo de la zona pública comprendida entre los bloques señalados con las letras B y C en los planos de ordenación del Plan Especial y de la zona comprendida entre el bloque A y la prolongación de la C/ San Pio X se otorgará mediante mera autorización siempre que la mayoría de plazas se vincule a las edificaciones colindantes y se de cumplimiento a la reserva mínima establecida por las normas urbanísticas del PGOU de Valencia.

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

d) Par.2.- Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja.

e) 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.



Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



f) 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.

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta tercera e inferiores 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 y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.



j) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten, en sus categorías Tre.1, Tre.2 y Tre.3, en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

En la categoría Tre.4 se admitirá en edificio de uso exclusivo en bloque completo y exento.

k) D.- Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

m) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

m1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

m2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primero e inferiores.

m3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

n) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h), i) y j) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

#### Artículo 6 - Condiciones de la Parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.

a) La edificación en las parcelas señaladas con las letras B y C en los planos de ordenación del Plan Especial deberá ser objeto de un proyecto básico unitario, a fin de que ambos edificios tengan idéntica configuración formal, que deberá presentarse en el Ayuntamiento de Valencia para solicitar licencia de edificación en cualquiera de dichas parcelas, sin que se permita ninguna subdivisión de las mismas para ser edificadas de forma fragmentada.

b) La edificación en la parcela señalada con la letra A se ajustará a lo dispuesto en el Art.6.24.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

## 2. Parámetros de emplazamiento:

La ocupación de las parcelas edificables se ajustará en planta baja a las alineaciones definidas en los planos de ordenación de este Plan Especial. En las plantas superiores la edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, salvo en los bloques señalados con las letras B y C, que podrá retranquearse en la forma que se determina en el artículo siguiente de estas Normas.

### Artículo 7. Condiciones volumen y forma de los edificios

1. En la parcela señalada con la letra A del Plan Especial se podrán elevar un total de 11 plantas sobre rasante, (incluido la baja) tal como se figura en el plano número cinco de este Plan Especial (Plano de Usos y Altura)

2.- En las parcelas señaladas con las letras B y C del Plan Especial se podrá elevar un número máximo de 18 plantas de altura (incluido la baja) en cada una de ellas, siendo admisible que el proyecto se desarrolle un número de plantas menor siempre y cuando (dicho número sea el mismo para las dos edificaciones proyectadas en ambas parcelas.)

3. La máxima altura de cornisa de la edificación será la deducida de la aplicación del art. 6.25.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General



de Valencia, en función del número de plantas autorizado en la parcela A y del que definitivamente se aplique en las parcelas B y C.

4. La edificación en plantas superiores a la baja en los bloques señalados con las letras B y C en los planos de ordenación del Plan Especial podrá retanquearse de la alineación exterior señalada en dichos planos siempre y cuando el contorno exterior de la edificación resultante en cada planta quede incluido entre dichas alineaciones exteriores y unas líneas paralelas a las mismas situadas a cinco metros de distancia hacia el interior de cada parcela que también quedan grafadas en los planos de ordenación del Plan Especial.

4. La edificabilidad total de la Parcela señalada con la letra A será la que se derive de la aplicación de los parámetros de emplazamiento y volumen que para la misma establece el presente Plan Especial.

La edificabilidad total de cada una de las Parcelas señaladas con las letras B y C en los planos de ordenación será la siguiente:

$$E_t = E_p + \sum E_{pi}$$

Siendo:

$E_t$  = Edificabilidad total de cada parcela

$E_p$  = Edificabilidad de la planta baja

$E_{pi}$  = Edificabilidad de cada planta alta entre la 2ª y la 18ª

Cuyos valores son:

$$E_p = 1.101,76 \text{ m}^2$$

$$\sum E_{pi} < 9.792 \text{ m}^2$$

y, por consiguiente:

$$E_t < 1.101,76 \text{ m}^2 + 9.792 \text{ m}^2 = 10.893,76 \text{ m}^2$$

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



REGISTRO  
DE URBANISME  
I ORDENACIÓ TERRITORIAL

5. En todo lo no previsto en estas normas y en lo que no las contradiga se estará a lo dispuesto en el art. 6.25 (Condiciones de volumen y forma de los edificios) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

Artículo 8. Ejecución del Planeamiento.

1. Para garantizar el justo reparto de beneficios y cargas y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la propiedad se delimitará una única Unidad de Actuación que incluirá todos los terrenos comprendidos en el ámbito de este Plan Especial, que constituyen el ámbito vial de servicio de las edificaciones incluidas, a los que se agregarán aquellos otros terrenos que, de acuerdo con la legislación urbanística vigente y con las disposiciones que en desarrollo de la misma apruebe el Ayuntamiento de Valencia, deban ser también objeto de cesión gratuita obligatoria como carga urbanística correspondiente al aprovechamiento que para el ámbito de este Plan Especial reconoce el Plan General.

2. Para la ejecución del Plan Especial en todo su ámbito se aplicará el Sistema de Compensación.

3. Complementariamente a lo anterior se estará a lo dispuesto en el Título Tercero, Capítulo Primero (Ejecución del Plan en Suelo Urbano) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia, en todo aquello que resulte de aplicación.

El Arquitecto

Fdo.: FERNANDO PUENTE

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Consejero de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



**COPUT**  
**DG D'URBANISME**  
**I'ORDENACIÓ TERRITORIAL**



Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



CIA

AREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO  
C/ DR. TOMAS SALA - C/ DE SORIA - C/ INGENIERO JOSE SIRERA.

PLAN DE ETAPAS

El presente Plan Especial se ejecutará unitariamente en todo su ámbito constituyendo, para ello, una única Unidad de Actuación.

Las obras de urbanización se comenzarán a partir de la urbanización existente actualmente en la Calle San Marcelino y las que esta previsto realizar en la Calle Ingeniero Jose Sirera mediante la ejecución del Proyecto de Urbanización de los terrenos colindantes a este Plan Especial que ya se encuentra presentado en el Ayuntamiento de Valencia.

Con objeto de que puedan hacerse efectivos los derechos al aprovechamiento urbanístico por parte de los propietarios se establece un plazo de dos años para la ejecución de la urbanización de los terrenos comprendidos en el presente Plan Especial, contados a partir del momento de la aprobación definitiva del mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, podrá otorgarse licencia para autorizar la urbanización y edificación simultaneas en cuyo caso la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar

El Arquitecto

Fdo.: FERNANDO PUENTE





# AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

## AREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO  
C/ DR. TOMAS SALA - C/ DE SORIA - C/ INGENIERO JOSE SIRERA.

### ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 83.2 del Texto refundido de la vigente Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana se incluye, a continuación la evaluación económica de la implantación de los servicios de y de la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del Plan Especial.

### EVALUACION ECONOMICA

Capítulo I	-ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO .....	900.000 Pts.
Capítulo II	-RED DE ALCANTARILLADO .....	3.800.000 Pts.
Capítulo III	-RED ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	2.200.000 Pts.
Capítulo IV	-RED ELECTRICA MEDIA TENSION.....	5.000.000 Pts.
Capítulo V	-RED ELECTRICA BAJA TENSION.....	2.400.000 Pts.
Capítulo VI	-RED ALUMBRADO PUBLICO.....	2.950.000 Pts.
Capítulo VII	-RED TELEFONIA.....	1.800.000 Pts.
Capítulo VIII-	PAVIMENTACION .....	10.500.000 Pts.
Capítulo IX	-JARDINERIA Y RIEGO .....	3.600.000 Pts.
Capítulo X	-EQUIPAMIENTO DE URBANIZACION .....	3.200.000 Pts.
Capítulo XI	-CONTROL DE CALIDAD .....	500.000 Pts.
.....	TOTAL .....	<b>36.850.000 Pts.</b>

Esta cifra estimada de coste de las obras de urbanización, que asciende a la cantidad de treinta y seis millones ochocientos cincuenta mil pesetas supone los siguientes costes medios de repercusión:

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



Repercusión por metro cuadrado de suelo:

36.850.000 Pts. / 14.516,94 m2s = 2.538,4 Pts./m2s

Repercusión por metro cuadrado de techo edificable:

36.850.000 Ptas. / 28.188,03 Ptas.= 1.310,6 Pts./m2t

El Arquitecto



Fdo.: FERNANDO PUENTE

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.



COMPT  
DE D'URBANISME  
I ORDENACIÓ TERRITORIAL

