



ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I. Disposiciones previas.

Art. 1.- La presente Modificación del Plan parcial 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. Así pues, los criterios de la Modificación no pueden alterar el cómputo de la superficie de suelo destinado a uso dotacional por el Plan Parcial en el ámbito de actuación de esta Modificación y deben mantenerse los techos de edificabilidad privada, con las proporciones de uso (residencial y terciario) establecidas por aquel.

Siguen vigentes las Normas Particulares de Ejecución del Planeamiento, Edificación y Urbanización expresadas en el cuerpo normativo del Plan Parcial y, en todo caso, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General para la regulación de los aspectos urbanísticos generales, al igual que lo establece el propio Plan Parcial en el Capítulo I, en las "Disposiciones previas" de sus Ordenanzas Reguladoras.

CAPITULO II. Sobre la Ejecución del Planeamiento.

Art. 2.- Dado que el ámbito de actuación de la presente Modificación forma parte de uno de los dos polígonos del Plan Parcial, el polígono A, la ejecución del planeamiento sobre el área objeto de modificación se realizará a través de la Junta de Compensación en proceso de formación del polígono A del Plan Parcial Sector 1 "Ademuz" y siguiendo las determinaciones establecidas en el Capítulo II, "Sobre la ejecución del Plan Parcial" del cuerpo normativo de dicho documento.

CAPITULO III. Usos del suelo y edificación.

Art. 3.- Dentro del ámbito de la Modificación las nuevas parcelas definidas, tanto con uso dotacional como con edificabilidad privada, sustituyen a aquellas definidas por el Plan Parcial.



Art.4.- La nueva parcela 2, anteriormente calificada por el Plan Parcial como ET-1, responderá a la siguiente configuración:

Torre de veinticinco plantas, con una ocupación de 20x20, y un aprovechamiento de 10.000 m²t con uso ET-1.

Bloque de quince plantas, con un aprovechamiento máximo de 14.000 m²t con uso ER-1.

Art. 5.- La parcela simétrica de la parcela 2, respecto del eje perséptico de la autovía de Ademuz, dispondrá la edificabilidad con una configuración de volúmenes idéntica a la parcela 2, si bien, su disposición mantendrá el carácter de simetría respecto del eje señalado. La calificación de ET-1 no queda alterada.

Art. 6.- La diferencia de edificabilidad en exceso de la nueva Parcela 1 (ET-1/ER-1 de la Modificación) respecto de la parcela ET-1 del Plan Parcial se destinará al uso residencial. Es decir, la nueva parcela calificada como ET-1/ER-1, colindante con la parcela del Palacio de Congresos, destinará 14.000 m² de techo al uso ET-1 y 19.000 m² al uso ER-1. Las proporciones de uso terciario con residencial establecidas por el Plan Parcial en las Normas Particulares de la Edificación, Sección Primera, "Edificación Residencial Privada Tipo ER-1", se mantendrán para la edificabilidad residencial ER-1 de las parcelas ET-1/ER-1. La concreción de usos permitidos e incompatibles, así como el criterio de ubicación, para la edificabilidad con uso ET-1 y con uso ER-1 será la misma que la establecida por el Plan Parcial.

Art. 7.- La ordenación volumétrica de la nueva parcela ET-1/ER-1 colindante al Palacio, grafiada en los planos de proyecto del documento de la Modificación procede de la ordenación estudiada y propuesta como entorno físico coherente para el Palacio de Congresos por el arquitecto que proyecta este edificio. Su carácter es vinculante.

Art. 8.- En la parcela denominada como 4B por el Plan Parcial, con destino a edificabilidad privada tipo ER-2, con carácter transitorio hasta la ejecución del planeamiento o edificación de la parcela, en su caso, conforme a las disposiciones establecidas por el Plan Parcial, se permitirá el cambio de la actividad comercial de venta al por menor, en la parcela y en el inmueble hoy existente a otra actividad también comercial de venta al por menor, que sea compatible con la zona de acuerdo con las Normas Transitorias del PGOU y demás normativa que le resulte de aplicación. Así mismo se permitirá ejecutar aquellas obras que fueran necesarias para la adecuación del inmueble hoy existente, a las nuevas actividades comerciales, siempre que no se trate de obras de reedificación o reestructuración total a que se



refiere la D. T. 9ª, a) tercer párrafo, del Plan General; sin sobrepasar los 12.000 m² construidos, conforme a lo previsto en el art.3.2 de este Plan Parcial.

Art. 9.- Las demás determinaciones urbanísticas relativas a la edificación de las parcelas calificadas como ER-1, ER-2 y ET-1 son las mismas establecidas por el Plan Parcial.

Art. 10.- En las parcelas de uso dotacional se mantienen las Normas Generales y Particulares establecidas por el Plan Parcial. Con las siguientes salvedades:

- En la parcela de servicio público deportivo se autorizará la construcción de un aparcamiento público tal como queda expresado en el art. 13 de estas normas.

- En la parcela de servicio público Palacio de Congresos se mantiene el índice de ocupación máxima de parcela del 70 % y el límite del techo de edificabilidad asignado por el Plan Parcial, pero para el resto de determinaciones (retranqueos, vallados, etc) se estará a lo que defina el proyecto en desarrollo ya encargado por la Corporación a "Norman Foster and Partners".

- En la parcela calificada como Espacio Libre, ubicada al noroeste del Palacio, se permitirá la ubicación de un área de aparcamiento en superficie, vinculado al Servicio Público del Palacio de Congresos, cuya cuantía en m² de suelo sea equivalente al exceso de suelo de Espacio Libre que aparece en la Modificación respecto de los asignados por el Plan Parcial.

- En las parcelas calificadas como Espacios Libres e incluidas en el ámbito de la Modificación, se autorizará la práctica de actividades deportivas, siempre y cuando las mismas no conlleven la construcción de instalaciones auxiliares anejas, ni ningún tipo de cerramiento de los espacios que pudieran habilitarse para ellas.

CAPITULO IV. Estudios de Detalle.

Art. 11.- La exigencia establecida por el Plan Parcial de vincular a un estudio conjunto la parcela 2 y su homóloga al otro lado de la vía de Ademuz, en el supuesto de plantear un estudio de detalle para alguna de ellas, se sigue manteniendo en esta



Modificación.

En el supuesto de desarrollar un Estudio de Detalle en la nueva parcela ET-1/ER-1 colindante con la parcela del Palacio de Congresos, se deberá incluir la superficie y edificabilidad de toda la parcela, es decir, el Estudio de Detalle comprenderá toda la manzana (manzana de forma triangular, con un lado curvo). No se admitirán Estudios de Detalle sobre áreas parciales de la parcela calificada como ET-1/ER-1 colindante con el Palacio.

Para el resto de posibles Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto por el Capítulo correspondiente del Plan Parcial.

CAPITULO V. Normas de Urbanización.

Art. 12.- Se estará a lo establecido por el Plan Parcial.

CAPITULO VI. Otras disposiciones.

Art. 13.- Se ubicará un aparcamiento público para seiscientos (600) plazas de vehículos turismos, bajo el subsuelo de la parcela calificada de servicio público deportivo. La ocupación en planta no excederá de 7000 m², es decir, se construirá en más de una planta sótano. El desarrollo y ejecución de dicho aparcamiento se realizará conjuntamente con el proyecto de la instalación deportiva prevista en la superficie exterior de la parcela. Serán de aplicación las normas previstas por el Plan General para este tipo de aparcamientos.

Art. 14.- La ampliación del radio de la rotonda del cruce de la vía de Ademuz con el Bulevar o Ronda Norte vincula a las alineaciones de dos parcelas más que lindan con la rotonda y que no están incluidas en el ámbito de la modificación. Estas parcelas deberán modificar su alineación de parcela del mismo modo o con el mismo radio que las otras parcelas lindantes con la rotonda que sí están incluidas en el ámbito.

Valencia, enero de 1994

Fdo.: LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo.: EL JEFE DE SERVICIO

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO / OFICINA TECNICA DE PLANEAMIENTO