

MEMORIA

**OBJETO.-**

Se confacciona al presente proyecto por encargo de Urbicomp S.A., representada por su Administrador D. Fernando Borrás Ramos.

El objeto se centra en la realización de un Plan Parcial de Ordenación de los terrenos propiedad de la citada Entidad, cuyas características y situación se indican más adelante.

Se pretende crear una moderna urbanización dentro de las corrientes actuales, tendentes a la aparición de zonas de descongestión de los grandes núcleos urbanos.

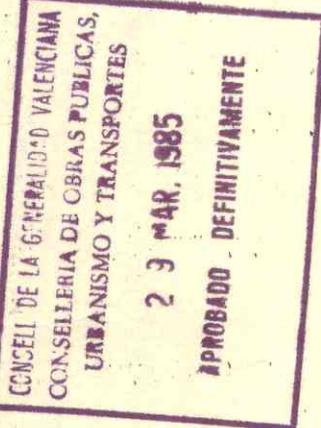
En este aspecto la presente urbanización reúne todas las características fundamentales exigidas en este tipo de ordenaciones, como podemos ver a continuación.

1- La zona puede considerarse como uno de los lugares de clima más sano de la comarca, con abundancia de árboles en sus proximidades, y libre de la clásica e insalubre humedad ambiental de las zonas lindantes con el mar.

2- El tipo de ordenación, y de edificación proyectados, colaboran y aún aumentan esta salubridad, toda vez que tanto en sus calles y zonas públicas como en las parcelas de uso privado, se aumentará el número de espacios verdes y zonas de arbolado.

3- Su orientación, configuración topográfica y panorama, son los más idóneos para el fin perseguido.

4- Su situación, con relación al núcleo urbano,



Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982.  
El Secretario General.



es inmejorable, ya que se halla a 200m. del nuevo acceso a Ademuz, ó prolongación de la Gran Vía de Fdo. el Católico, que una vez terminado será quizá, el acceso más fácil y directo a la Capital.

5- No obstante su proximidad a una importante vía de comunicación, se halla lo suficientemente apartado de ésta, para evitar las molestias y peligros del tráfico de dicha vía.

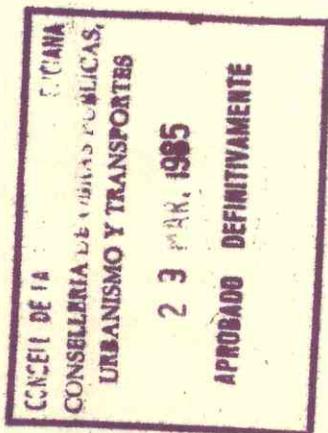
6- Está perfectamente asegurado el abastecimiento de agua, tanto para usos domésticos, como para servicios públicos, riego de zonas verdes, piscinas etc.

7- En su proximidad - colindante a ella- se encuentra la zona-jardín residencial conocida con el nombre de Campo Olivar; luego no se trata de enclavar un determinado tipo de urbanización en medio de tipos distintos, o en lugar árido, sino en cierto modo ampliar un tipo perfectamente definido y ya existente.

Con la simple enumeración de algunas de sus principales características resalta la idoneidad del emplazamiento elegido, para el tipo de urbanización que se persigue, y cuyas características técnicas: de ordenación, etapas, etc. vamos a estudiar a continuación.

TOPOGRAFIA.- El terreno, con una superficie de 171.720 m2., se encuentra enclavado en los términos municipales de Paterna y Góndola.

Limita por el Norte con distintos propietarios;



Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1982

El Secretario General,



en parte con terrenos de D. Salvador Ferrandiz Luna; al Este cin tierras del Baron de Campolivar, camino de Camarena en medio, y con diversas edificaciones de distintos propietarios; y al Oeste con el camino de la Pedrera.

Su utilización hasta el presente ha sido como terreno de labor y su configuración topográfica muestra una diferencia de nivel de unos 20m. en el sentido Norte-Sur y en una longitud total de unos 630m.

La finca, en su zona de contacto con la actual carretera de Valencia a Ademuz, comienza exactamente en el Km. 8.

#### ESTRUCTURA

URBANISTICA.- 1- Red viaria. Ocupa una superficie total de 39.240 m<sup>2</sup>.

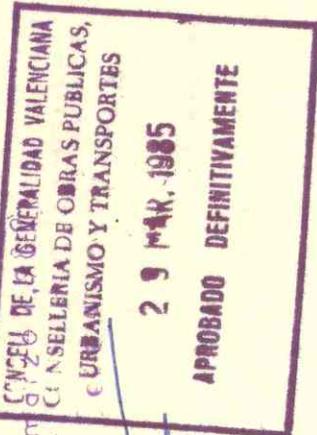
Su estructura fundamental se compone de un anillo elíptico de circunvalación, con una doble comunicación interior en forma de aspa, que da lugar a una división del anillo principal en dos perfectamente diferenciados.

Cada uno de éstos, es atravesado por una vía de enlace de segundo orden.

Existen también dos entradas a la vía principal de circunvalación; en la zona Sur, el acceso principal que comunica con la carretera de Ademuz; y en la parte Norte una vía de segundo orden para acceder a las parcelas allí situadas.

En los planos correspondientes puede verse que el sistema viario fundamental tiene un ancho de 12m. de los cuales se dedican 8m. a calzada; el en-

Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 de Mayo de 1985



lace Noroeste-Sudeste tiene un ancho de 24m., con dos calzadas de 8m. cada una y seto central que separa ambas direcciones de circulación. Por último, las vías secundarias, tienen un ancho total de 10m. con 6m. de calzada.

En todo el conjunto viario, teniendo en cuenta el tipo de edificación, la libertad de movimiento de la población infantil y el ambiente eminentemente tranquilo del conjunto, se limitará la velocidad del tráfico rodado a 40 Km/h.

Junto a los tres caminos actuales, que son límites de la urbanización, se dejan unas franjas de 5m. de ancho, destinadas a zona verde, con objeto de que al realizarse la ordenación de las parcelas colindantes, puedan establecerse vías de separación de ancho adecuado.

2- Aparcamientos. Entre las Ordenanzas Reguladoras se establece la obligatoriedad de que en cada parcela haya un espacio destinado a garaje. Quedan así absorbidas las necesidades de aparcamiento de los coches propios de la urbanización.

Por otro lado hay previstas unas zonas para aparcamiento, en las proximidades de los lugares de uso público, por estimar que es ahí donde corren de utilidad. El total de espacios previstos es suficiente para 68 coches, con una extensión de 970 m<sup>2</sup>.

Para llegar a esta determinación, se han tenido en cuenta, las doc formas que indican las Ordenanzas correspondientes al Plan General.

a) Según la densidad de población, y el aprovechamiento del terreno. En el caso que nos ocupa s

Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.985

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
23 MAR. 1985  
APROBADO DEFINITIVAMENTE

El Secretario General,  
  


densidad - 30 habitantes por Hectárea  
aprovechamiento - 1 m3. por m2.

La simple lectura de estas cifras lleva a la conclusión de la suficiencia del espacio previsto.

b) Se destinará a aparcamiento: un 5% de la superficie edificada destinada a vivienda, y un 15% de la destinada a otros usos.

La primera parte queda cubierta con la obligatoriedad de construir garage en cada parcela.

El 15% restante está sobrepasado, como podemos ver. Existe una provisión de unos 1.500 m2. construidos en edificios de uso público (Iglesia, Guardería infantil, Comercios, Centro Social y oficina de información). El 15% de esta cantidad son 225 m2. cantidad muy inferior a los 970 m2. que realmente existen para aparcamientos.

Por otra parte, se hace notar la facilidad de ampliación de estas zonas, si fuese necesario, a expensas de las destinadas a uso común.

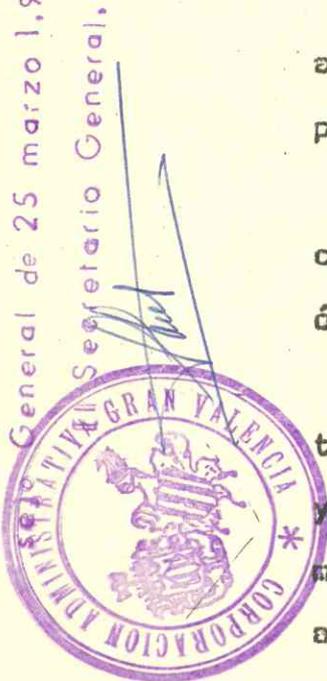
3- Parcelación. Se ha efectuado, de modo que se consigan parcelas de forma regular y aprovechamiento óptimo.

Se han conseguido 79 parcelas para uso privado, todas ellas con acceso directo desde la red viaria, y cuyas superficies oscilan entre los 1.000 y 2500 m2., predominando de modo absoluto las inferiores a 1.500 m2.

Las parcelas forman un conjunto urbanístico abierto, con una separación baja (máximo 60-80 cms.), cuyo principal objeto es servir de deslinde, y el resto con arboladas, setos o cualquier otro elemento



Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982



mento vegetal que contribuya a mantener el aspecto general del conjunto.

4- Centros. Por tratarse de una agrupación de unas ochenta familias, no es necesario estudiar un complicado centro cívico, religioso, asistencial, etc.

Se han previsto cuatro centros públicos, comunes, consistentes en:

- 1.- Oficina de información.
- 2.- Parcela que agrupa la Capilla y Detención Comercial.
- 3.- Centro Social e instalaciones deportivas.
- 4.- Guardería infantil.

De todos ellos, que han sido estudiados con arreglo a las necesidades reales de la urbanización, más adelante se hará una descripción detallada por separado.

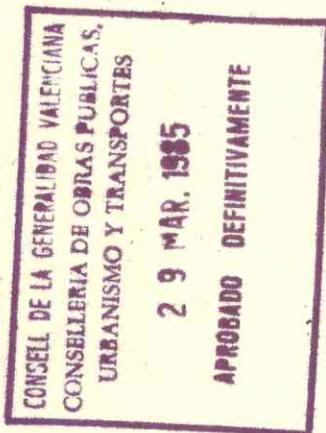
REDES DE

SERVICIO.- 1.- Alcantarillado. Cada parcela estará provista de una fosa séptica individual para el tratamiento de las aguas residuales.

Para las aguas pluviales, que en caso de grandes precipitaciones pueden ocasionar inundaciones por la pendiente que tendrán los viales de la urbanización, se ha previsto un sistema de alcantarillado a base de tubería de cemento centrifugado, con juntas del mismo material, colocada sobre lecho de arena ó tierra fina.

Se colocan pozos de registro en cada cambio de alineación y rasante.

Las acometidas se realizarán a base de pozos de bloqueo.



Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982  
Secretario General.



2.- Agua. Siendo uno de los factores más importantes, Urbicamp S.A. se ha preocupado de asegurar el abastecimiento necesario, mediante una perforación de más de cien metros.

Previa autorización de la Jefatura Provincial de Minas, y con elementos técnicos adecuados a la importancia de la finalidad perseguida, se ha logrado hallar un caudal de agua que debidamente aferado por el Ingeniero de dicha Jefatura de Minas, D. Manuel Muñoz Rodríguez, ha resultado ser del orden de los 1.000 litros por minuto.

Calculando un conjunto de 80 chalets, corresponde a un total de 400 personas. Por el tipo y la importancia de la urbanización suponemos un consumo de 250 litros por habitante y día, lo que da un total de 100.000 litros diarios. Ahora bien, como el pozo es susceptible de proporcionar 1.400.000 litros diarios quedan sobradamente cubiertas no solo las necesidades personales sino también las de piscinas, riego y edificios públicos.

El agua encontrada es de una potabilidad absoluta y de un sabor agradable. Además por el camino de Camarena, existe una conducción de agua, de la que se podría obtener un suministro periódico suficiente para abastecer un algibe con capacidad suficiente para las necesidades de la urbanización.

La red general de conducción de agua, se preve de la siguiente manera.

En la zona próxima a la piscina, en que se encuentra situado el pozo, se instala una caseta con

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
23 MAR. 1985  
APROBADO DEFINITIVAMENTE

Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1,982  
El Secretario General,



un sistema de grupos bomba que extraigan el agua y la impulsen hasta el límite Norte del terreno, lugar que por ser el más elevado, será donde se instalen un sistema de depósitos y algibe con reserva suficiente para casos de avería o falta de energía eléctrica.

Desde los depósitos se establece una red general de distribución a todas las parcelas.

El tipo de tubería empleado es de fibrocemento, "Uralita" tipo D, con presión de trabajo de 15 atmósferas y 20 de prueba.

El sistema de uniones es de Cibault, de fundición siendo de este mismo material todas las demás piezas especiales.

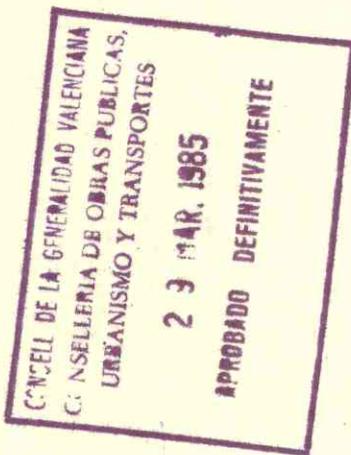
En los planos adjuntos se especifica el trazado de las redes, así como el emplazamiento de válvulas, ventosas y demás obras especiales.

3.- Electricidad. En la parcela en que se encuentra la Guardería Infantil, y con acceso a través de un camino privado se halla enclavada una estación transformadora para las necesidades de esta urbanización.

La baja tensión del transformador, irá provista de un cuadro de mármol con interruptores tripolares de cuchillas y placas fusibles de hilo de plata calibrados al amperaje de las líneas de salida.

La salida será alterna, trifásica, a cuatro hilos con neutro conectado a tierra. El neutro se dimensionará con una sección mitad de la de los conductores activos.

La tensión de servicio será de 220 voltios entre



Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982

Secretario General,



fasas, para la conexión de motores, y de 127 voltios entre fase y neutro para alumbrado y aparatos domésticos de poca potencia.

Toda la red de distribución se ha previsto subterránea empleando cable subterráneo con aislamiento en seco, o bien cables antihumedad con aislamientos plásticos. En ambos casos bajo tubería de fibrocemento.

En el cálculo de las secciones, se proveyó una caída de tensión máxima del 4,5% de la tensión de servicio, inferior a la máxima autorizada del 7%.

Efectuado el cálculo de las secciones de cada tramo, se aumentarán hasta la sección comercial correspondiente, y en general, se respetará en todo, el vigente Reglamento para esta clase de instalaciones.

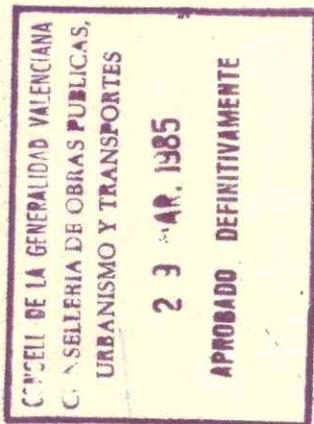
En el plano correspondiente puede verse el trazado de la red general de electricidad, que se halla dividida en dos ramales independientes.

4.- Alumbrado. Por la sencillez de la estructura urbanística, se pretende un nivel de iluminación uniforme, acentuado únicamente en las plazas y zonas de cruce.

Las características básicas que como norma general deberán cumplir las instalaciones serán las siguientes

a) Creación de dos sectores dotados con los aparatos de control, medida y elementos auxiliares que reclamen las instalaciones de alumbrado público.

b) Capacidad suficiente en todos los aparatos de control y medida.



Aprobado inicialmente en Con-  
General de 25 marzo 1,982

El Secretario General,



12 m. de altura, de iguales características que los báculos.

Parece aconsejable establecer un nivel básico de iluminación, que sea reducido a partir de la hora de la noche que se considere oportuno, ya que las características de la Urbanización así lo indican.

El encendido y apagado de las instalaciones se efectuará mediante interruptores eléctricos ó interruptores horarios astronómicos.

DECISION.- 1.- Religiosa. Considerando el conjunto urbanístico que nos ocupa como un "Núcleo Residencial", hasta una capilla con cabida para 300 personas y cuya superficie sea de 800 m. con inclusión de la vivienda del sacerdote.

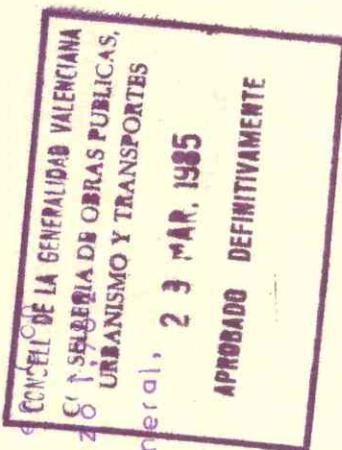
Ahora bien, en el Plan Nacional, se denomina Núcleo Residencial a la unidad urbana cuya extensión sea inferior a 10 Ha. y su población de unos 5.000 habitantes.

En el caso que nos ocupa la extensión es algo superior a las 17 Ha., pero por tratarse de una zona-jardín, de descongestión, su población máxima será de 500 a 550 habitantes. Además, un elevado porcentaje de esta población no será permanente, sino de temporada.

Por todo ello se prevé una capilla con cabida para unas 180 a 200 personas, y sin vivienda para sacerdote, ya que resulta obvia su inutilidad.

El total de superficie construida oscilará alrededor de los 300 m<sup>2</sup>.

2.- Guardería Infantil. En el centro más tranquilo de la Ordenación, se ha establecido una guardería



El Secretario General,  
Aprobado inicialmente  
sejo General de 25-marzo



infantil, por estimarse de gran utilidad.

Por su eminente utilización veraniega, es un tanto absurdo la colocación de dotación escolar, a que hace referencia el Plan Nacional. Precisamente, el mayor número de familias habitará aquí en época de vacaciones escolares.

En cambio, por la proximidad con la Capital, la existencia de un lugar donde dejar los hijos pequeños que no pueden quedarse solos, permitirá los necesarios desplazamientos de las personas mayores.

El conjunto está previsto para 40 niños, y la dotación necesaria para el personal que debe atenderlos, con una construcción de unos 200 m<sup>2</sup>.

3.- Comercial. Nuevamente, la proximidad al núcleo urbano, y la temporalidad de su uso influyen decisivamente en la determinación de la dotación comercial.

Agrupada ésta en el centro de la Ordenación, constará de dos partes: una de ellas destinada a cafetería-restaurante, y la otra a supermercado y comercio de necesidad diaria (alimentación preferentemente). La superficie construida del total se ha cifrado en unos 500 m<sup>2</sup>.

4.- Centro Social y Deportivo. Estará formado por un edificio-club, centro de reunión, dotado de bar con sus servicios, salones y terrazas, y servicios anejos a las instalaciones deportivas, cuya superficie calculada se aproxima a los 300 m<sup>2</sup>.

Se piensa instalar piscina y pistas de tenis, por considerarlos como las dos manifestaciones deportivas más idóneas para el tipo de urbanización planteado

Aprabado inicialmente en Con-

sejo General de 25 marzo 1.982

Secretario General,

CONSEJO DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
23 MAR. 1985  
APROBADO DEFINITIVAMENTE



c) Sumisión a los vigentes Reglamentos de Baja tensión.

d) Empleo de materiales cuya calidad garantice una larga duración y una conservación con reducido gasto.

e) Aparatos luminotécnicos con armadura y reflector metálicos, de elevado rendimiento y adecuada distribución del flujo luminoso.

f) Saculos y columnas metálicas con base apta para alojar en su interior los aparatos auxiliares necesarios.

Se proponen tres tipos de aparatos para alumbrado público.

En zonas de parcelas públicas, se busca un tipo de luz acorde con el ambiente ajardinado, mediante aparatos bajos, tipo setas, cajas empotradas en vallas o similares.

La iluminación general de calles, mediante luminarias con reflector de aluminio anodizado, de características de distribución asimétrica, preferentemente en el sentido del eje longitudinal de la calzada, equipadas con lámpara de vapor de mercurio, a muy alta presión, y color corregido.

En zonas de cruce y ensanchamiento mediante luminarias cilíndricas con espejo de aluminio puro, tratado electrolíticamente, con lámpara de balón fluorescente.

Para su sustentación, se emplearán báculos de 8,50 m. de altura y brazo de 1,20 m. de saliente, construidos con chapa de acero y tratados interior y exteriormente contra la oxidación; y columnas de



5.- Oficina de información. A la derecha en la entrada a la urbanización, se ha pensado en una pequeña edificación, que albergue una oficina de información, y sea a la vez lugar de control y vigilancia del conjunto.

Estará a la vez integrada por la posible vivienda de la persona encargada de esta función, y por las dependencias necesarias para material y almacenaje, que se precisen.

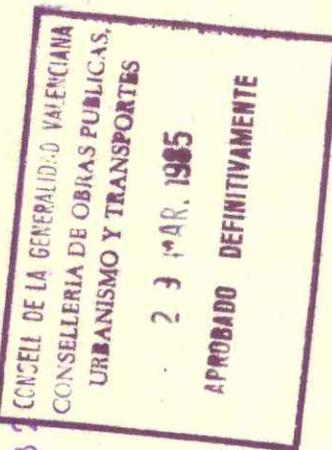
Debe tratarse de un edificio, ó conjunto de edificios, bajos, de una sola planta y con una superficie total no superior a los 100 m<sup>2</sup>.

6.- Espacios libres. En toda ordenación de tipo urbano, donde predomina el suelo edificado, es de gran importancia la creación de espacios verdes que descongestionen.

En el caso que nos ocupa, toda la urbanización está pensada como una descongestión de la Capital, y el elemento dominante es precisamente el espacio libre, con masas arbóreas y vegetación, salpicada por las necesarias edificaciones que alberguen a los habitantes.

Las ordenaciones propias de esta urbanización de limitan en cada parcela el máximo permitido edificable, que es muy bajo, como corresponde a zona-jardín. No puede edificarse más de 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>., ocupando un máximo del 30% de la superficie de la parcela.

Esta misma ordenanza regirá en lo referente a construcciones de uso común, sin más excepción que la Capilla.



·Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.985.  
El Secretario General.



PLAN DE  
ETAPAS.-

Es idea de Urbicamp S.A. la creación de una Comunidad de propietarios que actuando en esta régimen, puedan obtener a precio de coste, por su ejecución directa, la posesión de un chalet emplazado en una zona de características naturales excelentes, y cuyos servicios, dotaciones e instalaciones complementarias se hallen plenamente cubiertas.

Urbicamp S.A. es por tanto, la entidad promotora de esta Comunidad, que consigue cumplir una importante labor social, pues no solo se evitarán sobreprecios y especulaciones, sino que los comuneros, con la obtención de préstamos podrán realizar la obra con el menor coste posible.

Por otra parte, como una vez constituida la Comunidad, se comenzarán la totalidad de las obras, hasta su completa terminación, se conseguirá así, en un plazo de unos dos años aproximadamente, un conjunto de vías, espacios, edificaciones públicas y privadas, perfectamente armónico que responderán a un plan único ejecutado de una sola vez.

Se busca así evitar retrasos innecesarios que dan lugar por un lado a conjuntos desordenados y nada uniformes, y por otro a especulaciones sobre los solares junto de la revalorización propia del tiempo y de las nuevas obras "exteriores" que se vayan realizando.

En resumen: constituida la Comunidad, se ejecutará en una sola etapa toda la Urbanización, y en un plazo calculado entre los dos y tres años.

Por lo tanto, llevando lo anteriormente expuesto

Acordado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982

El Secretario General,



a cifras concretas vemos que de los 103.396 m<sup>2</sup>. de superficie existente en parcelas privadas, solo podrá ser edificado en máximo de 31.017 m<sup>2</sup>.; y de los 28.120 m<sup>2</sup>. de parcelas públicas, deducidas las superficies previstas para las edificaciones comunes, (1.500 m<sup>2</sup>. aproximadamente), quedarán 26.620 m<sup>2</sup>. destinados a zona verde.

La proporción por tanto, superior a los dos tercios, es suficientemente elocuente.

ESTUDIO

NUMERICO.-

Se inserta a continuación un cuadro con un resumen numérico de superficies, volúmenes, etc.

A los datos que lo integran hay que hacer dos observaciones.

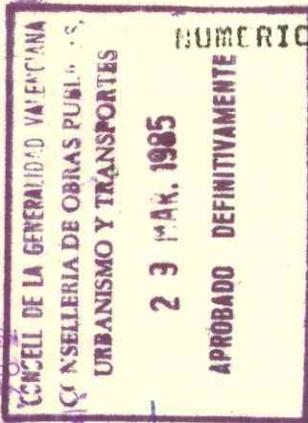
En primer lugar, queda excluida la Capilla de los límites fijados en aprovechamiento y altura máximos.

También hay que tener en cuenta que la superficie destinada a zona verde, ha sido calculada suponiendo que todas las parcelas ocupan en su edificación el máximo permitido del 30%. Como esto no será así, la proporción entre espacio verde y espacio construido será aún más favorable al primero.

ORDENANZAS.- Tomando como base las Ordenanzas del Plan General se establecen las siguientes normas a las que se sujetará todo lo referente a esta Urbanización.

I- ORDENANZAS GENERALES.

- 1) En todo aquello que no esté específicamente tratado en estas ordenanzas especiales, se seguirá lo legislado en las Ordenanzas del Plan General de Valencia y su Comarca, adaptado a la "Solución Ser".
- 2) El presente conjunto urbanístico se encuentra



• Aprobado inicialmente en Com  
El Secretario General de 25 marzo  
El Secretario General



## RESUMEN NUMERICO

CONCEPTO	VALORES TOTALES	USO PRIVADO	USO COMUN
SUPERFICIE TOTAL	171.720		
VIAS	39.240		
APARCAMIENTOS	970		
SUPERFICIE UTIL	131.510	103.390	28.120
CONSTRUCCION	32.517	31.017	1.500
ZONA VERDE	98.993	72.373	26.620
EDIFICABILIDAD		1m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
OCCUPACION PARCELA		30%	30%
ALTURA MAXIMA		7m.	7m.

CONCELI... NA  
 COM. SE... S.  
 URBANISMO Y TRANSPORTES  
  
**29 MAR. 1985**  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE**



Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982

\* EXCEPTO LA CAPILLA

enclavado en una zona señalada como ciudad jardín. La variante adoptada como norma general es la indicada con la letra A, en las mencionadas Ordenanzas del Plan General.

#### II- ORDENANZAS DE OBLIGATORIEDAD.

1). Todos los chalets edificados en las parcelas correspondientes a esta Urbanización, se ajustarán a unos tipos fijos que oportunamente se establecerán.

2). Cada chalet edificado deberá disponer de un garaje privado, lo suficientemente amplio para dar cabida a cuantos vehículos usen los propietarios del chalet.

#### III- ORDENANZAS DE USO.

Se establecen las siguientes restricciones en cuanto a las condiciones de uso que establecen las Ordenanzas del Plan General.

1). Solo se permitirán los garajes para uso privado y nunca como explotación comercial.

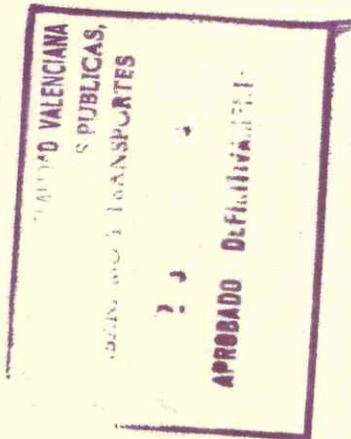
2). No se permite la utilización de los inmuebles para Artesanía, oficinas ó despachos.

3). Se excluye únicamente del precepto anterior, la Oficina de Información establecida a la entrada de la Urbanización.

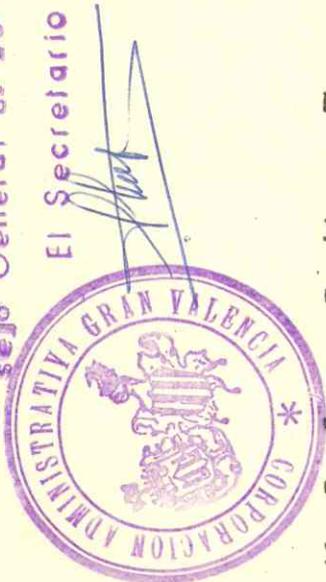
4). Queda prohibida la utilización de las edificaciones para Espectáculos Públicos, Clínicas, Escuelas, Sanatorios, Colegios, Residencias, Pensiones y en general, todo uso que no sea vivienda propia, salvo aquellas edificaciones proyectadas ya para un fin distinto.

#### IV- ALINEACIONES.

1) Toda edificación quedará separada de las ali-



Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1982  
El Secretario General.



reacciones de fachadas un mínimo de 5 m.

2) Así mismo, se separarán 3 m. de las líneas de medianería.

3) No obstante, podrán construirse edificios apurados, siempre que exista acuerdo entre estos propietarios y no quede superficie alguna de medianería al descubierto.

4) Las parcelas números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 17, 19, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 37, 38, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, y 45, una de cuyos lados está limitado por alguno de los caminos existentes, o por las franjas de la zona verde dejadas paralelamente a ellos, deberán retirar su edificación un mínimo de 5 m. de esta alineación.

#### V- ALTURAS.

1) La altura máxima permitida será de 7 m., no pudiendo edificarse más que dos plantas y un sótano o semisótano, enterrado como mínimo un metro en este último supuesto.

#### VI- SUPERFICIES.

1) La superficie ocupada en planta por la edificación no podrá extender del 30% de la superficie de la parcela en que se halle enclavada.

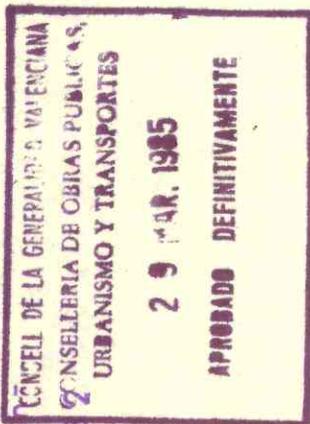
2) La superficie construida de la planta superior, no podrá ser mayor del 60% de la superficie construida de la planta baja.

#### VII- VOLUMEN.

El volumen máximo permitido de edificación dentro de una parcela será de 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### VIII- EDIFICACIONES ESPECIALES.

1) Para las edificaciones especiales destinadas



Arrobado inicialmente en Com.  
General de 25 marzo 1,985  
El Secretario General,



a:

- a) Guardería infantil
- b) Centro social

regirán las normas establecidas anteriormente.

2) Las edificaciones especiales destinadas a:

- a) Oficina de información
- b) Centro comercial.

tendrán su altura limitada a 4 m., no pudiendo tener más que una planta y sótano o semisótano.

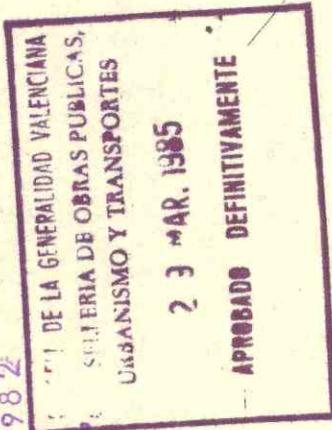
3) Queda excluida de las presentes Ordenanzas la Capilla, cuya composición, altura, volumen, etc. será libre, manteniendo no obstante un criterio de uniformidad y acorde con toda la Urbanización.

4) Las construcciones complementarias, tales como transformador, casetas de servicios, depósitos, etc., se proyectarán procurando mantener el tono de uniformidad del conjunto, y evitando que resulten en modo alguno, no sobrepasando nunca las dimensiones mínimas, que se requieran para su buen funcionamiento y óptimas condiciones técnicas.

#### MEIOS ECONOMICOS

FINANCIEROS.- En el estudio del Plan de Etapas, se ha explicado cómo Urbicamp S.A., actúa como promotora de una Comunidad de Propietarios, que será quien realice directamente la urbanización, a la vez que las edificaciones privadas.

En los Estatutos de dicha Comunidad, para el ingreso en la cual Urbicamp S.A. tiene ya mayor número de peticiones que parcelas, se establecerá de modo claro y tajante dicho extremo, obligando a cuantos adquieran parcela a su construcción y participa-



Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982

El Secretario General



ción en el común de la urbanización dentro de los plazos que se establezcan.

No obstante este sistema, Urbicamp S.A. puede también mediante la oportuna ampliación de capital urbanizar a su costa y proceder luego a la venta de parcelas dotadas ya de todos los servicios.

Cualquiera de ambas soluciones, asegura satisfactoriamente la exacta realización de los servicios vías y dotaciones que componen el conjunto de la Urbanización.

Con todo lo anteriormente expuesto, se considera plenamente justificado el objeto de la presente Memoria.

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
29 MAR. 1985  
APROBADO DEFINITIVAMENTE

Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982  
El Secretario General,



Valencia, Julio de 1.985

El propietario

Los arquitectos

*Manuel Ben...*  
V

*Manuel Currás*

- 9 JUL 1985  
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE VALENCIA  
30 ENÉ 1981  
VISTO A LOS...

EJEMPLAR PARA EL COLEGIO

ORDENANZAS DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL "CRUZ DE GRACIA"  
=====

En la Modificación, las Ordenanzas se mantienen exactamente igual que en el Plan aprobado, excepto el punto 4 del Apartado IV, que queda derogado al haberse suprimido las zonas verdes perimetrales, así como variar la numeración de las parcelas. En consecuencia las Ordenanzas de la Modificación, quedan como sigue:

I- ORDENANZAS GENERALES.

1) En todo aquello que no está específicamente tratado en estas ordenanzas especiales, se seguirá lo legislado en las Ordenanzas del Plan General de Valencia y su Comarca, adaptado a la "Solución Sur".

2) El presente conjunto urbanístico se encuentra enclavado en una zona señalada como ciudad jardín. La variante adoptada como norma general es la indicada con la letra A, en las mencionadas Ordenanzas del Plan -

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES

29 MAR. 1985

APROBADO DEFINITIVAMENTE

I- ORDENANZAS DE OBLIGATORIEDAD.

1) Todos los chalets edificados en las parcelas correspondientes a esta Urbanización, se ajustarán a unos tipos fijos que oportunamente se establecerán.

2) Cada chalet edificado deberá disponer de un garaje privado, lo suficientemente amplio para dar cabida a cuantos vehículos usen los propietarios del chalet.

III- ORDENANZAS DE USO.

Se establecen las siguientes restricciones en cuanto a las condiciones de uso que establecen las Ordenanzas del Plan General.

1) Solo se permitirán los garajes para uso privado y nunca como explotación comercial.

2) No se permite la utilización de los inmuebles para Artesanía, Oficinas o Despachos.

3) Se excluye únicamente del precepto anterior la Oficina de Información establecida a la entrada de la Urbanización.

Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1984

El Secretario General,



4) Queda prohibida la utilización de las edificaciones para Espectáculos públicos, Clínicas, Sanatorios, Escuelas, Colegios, Residencias, Pensiones y en general, todo el uso que no sea vivienda propia, salvo aquellas edificaciones proyectadas ya para un fin distinto.

IV- ALINEACIONES.

- 1) Toda edificación quedará separada de las alineaciones de fachadas un mínimo de 5 m.
- 2) Asimismo se separarán 3 m. de las líneas de medianería.
- 3) No obstante podrán construirse edificios apareados, siempre que exista acuerdo entre ambos propietarios y no quede superficie ninguna de medianería al descubierto.

V- ALTURAS.

- 1) La altura máxima permitida será de 7 m., no pudiendo edificarse más que dos plantas y un sótano o semisótano, enterrado como mínimo un metro en este último supuesto.

VI- SUPERFICIES.

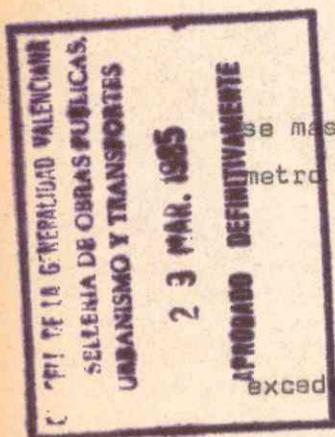
- 1) La superficie ocupada en planta por la edificación, no podrá exceder del 30% de la superficie de la parcela en que se halle enclavada.
- 2) La superficie construida de la planta superior no podrá ser mayor del 60% de la superficie construida de la planta baja.

VII- VOLUMEN.

El volumen máximo permitido de edificación dentro de una parcela sera 1'00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

VIII- EDIFICACIONES ESPECIALES.

- 1) Para las edificaciones especiales destinadas a:
  - a) Guardería infantil.
  - b) Centro social
 las normas establecidas anteriormente.
- 2) Las edificaciones especiales destinadas a:
  - a) Oficina de información.



Aprbado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982



b) Centro comercial.  
tendrán una altura limitada a 4 m., no pudiendo tener más que una planta -  
y sótano o semisótano.

3) Queda excluida de las presentes Ordenanzas la Capilla, cuya  
composición, altura, volumen, etc., será libre, manteniendo no obstante un  
criterio de uniformidad y acorde con toda la Urbanización.

4) Las construcciones suplementarias, tales como transformador,  
casetas de servicios, depósitos, etc., se proyectarán procurando mantener el  
tono de uniformidad del conjunto y evitando que resalten en modo alguno, no  
sobrepasando nunca las dimensiones mínimas que se requieren para su buen -  
funcionamiento y óptimas condiciones técnicas.

Valencia, Diciembre de 1.980

El Arquitecto,

*Angel Currás Cayón*  
*Angel Currás Cayón*

Aprobado inicialmente en Con-  
sejo General de 25 marzo 1.982

El Secretario General,

