

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
Área de Urbanismo  
Servicio de Planeamiento  
Programas de Actuación Integrada**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre la aprobación del programa de actuación integrada correspondiente 'a la unidad de ejecución «calle Abate».*

**ANUNCIO**

El Excelentísimo Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada, adoptó el siguiente acuerdo:

«Vista la alternativa técnica de programa y la proposición jurídico-económica formulada por la entidad Proyectos y Diseño Urbano, S. L., los informes emitidos por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la directora general de Patrimonio Artístico y por los servicios municipales, y de conformidad con el dictamen de la comisión informativa de Urbanismo, se acuerda:

I. Programar la actuación integrada de la unidad de ejecución «Calle Abate» delimitada por el documento de Ordenación Modificativa del Barri del Mercat, entre las calles Abate, Mesón de Teruel y San Vicente Mártir, optando por su gestión indirecta.

II. Aprobar definitivamente la propuesta de ordenación modificativa del Plan Especial de Reforma Interior del Barri del Mercat, formulada por la mercantil Proyectos y Diseño Urbano en el ámbito de la manzana delimitada por las calles San Vicente Mártir, Linterna, Rumbau, y Músico Peydró, con la documentación aportada en fecha 17 de julio de 1997, introduciéndose, de conformidad con el informe de la Oficina Técnica de Planeamiento, la siguiente modificación:

\* Se califica como espacio libre público el recayente a la calle San Vicente, coincidente en parte, con el trazado de la calle Mesón de Teruel; y como espacio libre privado de uso público la nueva plaza interior. Debiendo presentarse en el plazo de 15 días el documento que recoja dicha modificación, así como las correcciones señaladas en el informe de la Oficina Técnica de Planeamiento de 18 de julio de 1997, y las señaladas en el informe de la Dirección General de Patrimonio.

III. Aprobar el programa de actuación integrada presentado para dicha unidad de ejecución, por Proyectos y Diseño Urbano, S. L., con las correcciones y modificaciones en la proposición jurídico-económica establecida en el informe correspondiente de la sección de programas de actuación integrada.

IV. Aprobar el proyecto de urbanización, cuyo presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de 18.220.697 pesetas, I. V. A. excluido, con las correcciones presentadas el día 8 de julio de 1997, si bien condicionándose a que en el plazo de tres meses se presente con las rectificaciones y modificaciones señaladas en el informe de 10 de julio de 1997 del Servicio de Proyectos Urbanos.

V. Adjudicar la ejecución del programa a la entidad mercantil Proyectos y Diseño Urbano, S. L., autora de la única alternativa técnica y única proposición jurídico-económica, que adquiere así la condición de urbanizador de la actuación integrada que se aprueba para la U. E. «Calle Abate» del Plan de Protección y Reforma Interior del Barri del Mercat. No obstante, al haberse introducido por medio de este acuerdo las modificaciones y condicionamientos anteriormente señalados, de conformidad con el artículo 47.6, la adjudicataria podrá, en el plazo de diez días desde que le sea notificado, renunciar a la adjudicación, en otro caso se entenderá que asume las obligaciones derivadas del programa de este acuerdo y de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

VI. De conformidad con el informe sobre las alegaciones presentadas obrante al folio 299, se acuerda:

- Estimar las alegaciones formuladas por doña Amparo Bungal Llop y don Asensio Reina Guirao, habiéndose suprimido el pórtico al que las mismas se refieren en la modificación del P. E. P. R. I: aprobada.
- Estimar la alegación presentada por don José Luis Esparza Estellés en la que solicita la homogeneización de la altura de cornisa del edificio previsto en el solar sito en la calle Linterna, 5 y 7, con el colindante protegido, habiéndose así recogido en el documento de planeamiento aprobado.

- Estimar las alegaciones de don Jaime Bel-Lan Costa relativas a:

- La necesidad de cédula de urbanización y de la emisión de informes por la Administración Autonómica; habiéndose expedido dicha cédula por resolución U-4.264, de 9 de julio de 1997, y evacuado los preceptivos informes por las Consellerías de Cultura y de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- La disparidad de mediciones existente entre el documento de planeamiento y el proyecto de urbanización, que deben subsanarse en los términos señalados en el informe de la Sección de Proyectos de Infraestructura de 10 de julio de 1997.
- Estimar parcialmente la propuesta de mantener el carácter público de los nuevos espacios libres en los términos que se señalan en el apartado 11 de este acuerdo y en el informe de la Oficina Técnica de Planeamiento de 18 de julio de 1997.

- Desestimar el resto de alegaciones formuladas por don Jaime Bel-Lan Costa por cuanto:

- El ámbito de la actuación es acorde con lo previsto en los artículos 23, 52, 33.5, 12 y 30 de la L. R. A. U., sin perjuicio de que la parte correspondiente de obras de urbanización no incluidas en la unidad de ejecución, sean de cargo exclusivo del urbanizador.
- Corresponde al proyecto de reparcelación la concreción de los derechos que correspondan a los propietarios de suelo y arrendatarios.
- Las modificaciones de la ordenación aprobada relativas al ámbito de calificación, catalogación y descatalogación de edificios, ámbito de discrepancia urbanístico-patrimonial, espacios libres de nueva creación han sido informadas favorablemente por la Dirección General de Patrimonio, por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y la Oficina Técnica de Planeamiento, considerándose coherentes con la renovación propuesta, no existiendo incremento de aprovechamiento en la unidad de ejecución, como consecuencia de la corrección efectuada en base a los informes emitidos.

VII. Anunciar a la empresa adjudicataria que deberá prestar garantía, financiera o real, por importe de 1.479.520 pesetas, en el plazo de quince días siguientes a la entrada en vigor del programa de actuación integrada, advirtiéndole de que la misma deberá actualizarse en caso de que, de conformidad con la legislación vigente, se produjese, durante la ejecución del programa, una modificación del importe de las cargas inicialmente previstas.

VIII. Condicionar la publicación del acuerdo a que, una vez corregida la documentación de modificación del P. E. P. R. I. del Barri del Mercat, conforme a lo señalado en el apartado II, conste en el expediente diligenciado por la Consellería de Cultura, con emisión del informe favorable a su validación patrimonial.

IX. Se faculta al concejal delegado de Urbanismo, tan ampliamente como proceda en derecho, para dictar cuantos actos sean necesarios en orden a la plena ejecución del presente acuerdo, salvo en aquellos casos que corresponda legalmente al pleno.»

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, dentro del plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Como requisito para la interposición de dicho recurso deberá efectuar la comunicación previa de dicha interposición al órgano administrativo municipal autor del acto, según exige el artículo 110.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local 7/85, de 2 de abril, y en el artículo 59 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, se publican las Ordenanzas Modificativas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del «Barri del Mercat» de Valencia.

**1.3.1.2. Ordenanzas modificativas.**

Título primero.- Régimen general del suelo:

Capítulo segundo.- Calificación urbanística.

Artículo M-1.2.- Calificación urbanística en el ámbito del Plan Especial del Barri del Mercat.

**M-1.2.2.a y b.- Áreas de calificación urbanística.**

El ámbito de actuación del presente documento se sitúa entre las áreas de calificación CHP-151 Bar Històric del Mercat y la CHP-152 reforma interior carrer San Vicent.

El presente documento modifica, parcialmente, la delimitación entre dichas áreas dentro del ámbito de la modificación del P. E. P. R. I., ajustándola a la delimitación de la «U. E. calle Abate» y la totalidad de las parcelas catastrales afectadas por la modificación (Rumbau, 2; Mesón de Teruel, 8, 6 y 4; San Vicente, 26 y 24, y Linterna, 3), quedando éstas dentro de la CHP-152, según se grafía en el plano OM-4.1 denominado «Ordenación modificativa: Ámbitos de calificación urbanística».

**M-1.2.2.e.-Sistemas locales dotacionales. Equipamientos y usos del suelo.**  
Se anulan las determinaciones consecuencia de la U. A.-14.

En la nueva «Unidad de ejecución calle Abate», se propone la creación de dos plazas que denominamos a nivel documental: «Plaza de Abate» y «Plaza Mesón de Teruel», que se forman con suelo EL-2\* (Espacio libre de titularidad privada y uso público superficial a nivel de rasante, siendo el subsuelo de uso privado del titular) y con suelo EL-2 (espacio libre), respectivamente.

Las superficies de estas plazas son:

	E.L.-2*	E.L.-2	Total
Nueva plaza Abate	260,00 m. <sup>2</sup>	0,00 m. <sup>2</sup>	260,00 m. <sup>2</sup>
Nueva Pl. Masón de Teruel	0,00 m. <sup>2</sup>	365,00 m. <sup>2</sup>	365,00 m. <sup>2</sup>
Totales .....		365,00 m. <sup>2</sup>	625,00 m. <sup>2</sup>

(\*)Véase plano OM-4.6. Ordenación modificativa: Equipamiento y usos del suelo.

Título tercero.- De la ejecución del planeamiento.

**Artículo M-3.2.-Delimitación de unidades de actuación**

El P. E. P. R. I. determina en el ámbito de actuación la U. A.- 14, así se señala en el plano de gestión.

El presente documento propone la anulación de la U. A.-14 para solucionar la discrepancia urbanística-patrimonial surgida en el P. E. P. R. I.

El presente documento propone la creación de la U. E. calle Abate ya descrita anteriormente, según se grafía en el plano OM-4.4 denominado Ordenación modificativa: Delimitación de actuaciones. El documento de delimitación de la citada U. E. calle Abate se adjunta a la presente-alternativa como documento en desarrollo del programa.

Título quinto.-Condiciones particulares de los usos y la edificación en los distintos ámbitos de calificación urbanística:

Capítulo segundo.-Área de calificación urbanística CHP-152 Reforma interior carrer de San Vicent.

Sección primera.- Ámbito y usos.

**Artículo M-5.8.- Ámbito**

El área CHP-152 Reforma interior carrer de San Vicent se extiende al ámbito expresamente grafado con este título en el plano de Ámbitos de Calificación Urbanística.

El presente documento modifica, parcialmente, la delimitación entre dichas áreas dentro del ámbito de la modificación del P. E. P. R. I., ajustándola a la delimitación de la «U. E. calle Abate» y la totalidad de las parcelas catastrales afectadas por la modificación (Rumbau, 2; Mesón de Teruel, 8, 6 y 4; San Vicente, 26 y 24, y Linterna, 3), quedando éstas dentro de la CHP-152, según se grafía en el plano OM-4.1 denominado Ordenación modificativa: Ámbitos de calificación urbanística.

Sección segunda.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

**Artículo M-5.10.2.-Parámetros de emplazamiento.**

El P. E. P. R. I. determina textualmente:

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de régimen urbanístico. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública.

La profundidad edificable será la señalada en el plano de régimen urbanístico. No obstante, en aquellas parcelas que no tengan señalada expresamente la profundidad edificable o las que comprendan alguna porción de patio de manzana en los que el plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, se liberará un patio de fondo de parcela (libre de edificación sobre rasante) con las características especificadas en el artículo 5.3, apartado 2.

En el ámbito de la modificación del P. E. P. R. L., lo determinado por el presente artículo, se referirá al plano de régimen urbanístico de ordenación modificativa OM-4.3

**Artículo M-5.11.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

A) Edificios referidos a un edificio protegido individualmente en su entorno.

Sobré estos edificios se grafía expresamente en el plano de régimen urbanístico una letra minúscula (a, b, e, etc.), que indica que la altura de cornisa del edificio debe ser idéntica a la del edificio protegido individualmente, situado en su entorno, y sobre el que se señala la misma letra mayúscula (A, B, C, etc.). El número de plantas autorizado será el correspondiente al grafado en dicho plano a continuación de la letra minúscula mencionada.

En el ámbito de la modificación del P. E. P. R. I., lo determinado por el presente artículo, se referirá al plano de régimen urbanístico de ordenación modificativa OM-4.3.

B) Edificios no protegidos individualmente:

1. Altura de cornisa:
2. Número de plantas:
5. Construcciones por encima de altura decomisa del edificio.
7. Planta baja.
8. Construcciones en patio de manzana.
9. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior.

Para el edificio del ámbito del la U. E. «calle Abate» los parámetros a que se refiere el presente artículo quedan modificados en el sentido que determinan los planos de ordenanza gráfica de la ordenación modificativa OM-5.1; OM-5.2; OM-5.3. Los cuerpos y elementos salientes a la nueva plaza calle Abate serán los que determina el P. E. P. R. I. en este mismo artículo. Los cuerpos y elementos salientes a la nueva plaza Mesón de Teruel, y calle San Vicente serán los que determina el edificio de referencia.

**Artículo M-5.13.- Condiciones estéticas.**

En el ámbito de modificación del P. E. P. R. I. se estará a lo dispuesto por el P. E. P. R. I., salvo para el edificio del ámbito de la U. E. «calle Abate», en el cual, las condiciones a que se refiere el presente artículo quedan modificados en el sentido que determinan los planos de ordenanza gráfica de la ordenación modificativa, citados en el artículo anterior, referidas a los invariantes tipológicos del edificio protegido de calle Rumbau, número 2, con fachadas principales a calle San Vicente y nueva plaza Mesón de Teruel, popularmente conocido como el edificio de Vda. de Miguel Roca, del arquitecto don Francisco Mora

Capítulo sexto.- Los sistemas locales.

Sección primera.- Los sistemas locales de espacios libres.

**Artículo M-5.28.-Espacios libres de destino público.**

2. EL-2. Espacios libres públicos:

Los espacios libres públicos, son aquellos espacios urbanos libres de edificación expresamente señalados por el plan especial (EL-2) para su tratamiento peatonal y arbolado.

El artículo 5.28 de las ordenanzas del plan especial no cita ningún EL-2 en el ámbito de actuación del presente documento aún cuando en la memoria y planos se determina, el de la plaza M. Peydró-Abate.

En la nueva «Unidad de ejecución calle Abate», se propone la creación de dos plazas que denominamos a nivel documental: «Plaza de Abate» y «Plaza Mesón de Teruel», que se forman con suelo EL-2\* (espacio libre de titularidad privada y uso público superficial a nivel de rasante, siendo el subsuelo de uso privado del titular) y con suelo EL-2 (espacio libre), respectivamente.

Las superficies de estas plazas son:

	E.L.-2*		E.L.-2
Total.			
Nueva plaza Abate	260,00 m. <sup>2</sup>	0,00 m. <sup>2</sup>	260,00 m. <sup>2</sup>
Nueva Pl. Mesón de Teruel	0,00 m. <sup>2</sup>	365,00 m. <sup>2</sup>	365,00 m. <sup>2</sup>
Totales .....	365,00 m. <sup>2</sup>		625,00 m. <sup>2</sup>

(\*). Véase plano OM-4.6. Ordenación modificativa: Equipamiento y usos del suelo.

1.3.2. Justificación de la adecuación de la modificación propuesta a las directrices del planeamiento de rango superior (P. G. O. U.) y P. E. P. R. I. coherencia interna, correlación entre objetivos y ordenación modificativa propuesta.

1.3.2.1. Justificación de la adecuación de la modificación propuesta a las directrices del planeamiento de rango superior: P. G. O. U. de Valencia. La presente alternativa de ordenación no modifica las determinaciones del planeamiento general vigente.

1.3.2.2. Justificación de la adecuación de la modificación propuesta a las directrices de ordenación y determinaciones del P. E. P. R. I.

1.3.2.2.1. Adecuación a los objetivos y criterios generales del P. E. P. R. I. La presente alternativa de ordenación modificativa satisface los objetivos y criterios generales del P. E. P. R. I., que le son de aplicación, establecidos en el apartado 3 del documento de ordenación del citado plan.

1.3.2.2.2. Niveles de equipamiento y delimitación de unidades de ejecución.

Con la superficie de 365,00 m.<sup>2</sup> de E.L.-2 se consigue la dotación local de E.L.-2 necesaria como consecuencia del incremento, de aprovechamiento originada por la variación de alturas que se proponen en coherencia con los objetivos iniciales, ya que:

Incremento de aprovechamiento por la modificación parcial de alturas.

Edif.	Sup.	N.º PL	Aprov. Pep.	N.º PL	Aprov.	Dif.
A	46,00	5	230,00	3	138,00	-92,00
B	80,50	1	80,50	3	241,50	161,00
C	78,00	1	78,00	8	624,00	546,00
D	350,00	5	1.750,00	8	2.800,00	1.050,00
E	60,00	5	300,00	4	240,00	-60,00
F	62,00	5	310,00	6	372,00	62,00
G	100,00	5	500,00	8	800,00	300,00
H	93,00	5	465,00	3	279,00	-186,00
I	70,00	1	70,00	3	210,00	140,00
J	24,00	5	120,00	7	168,00	48,00
K	24,00	5	120,00	6	144,00	24,00

Total ..... 1.993,00

Justificación de incremento de aprovechamiento-incremento de E.L.-2

Incremento de habitantes:

365,00 m.<sup>2</sup> de E.L.-2: 4,74 m.<sup>2</sup>/habitante = 77 habitantes.

Incremento de viviendas:

77 habitantes: 3,5 habitantes/vivienda = 22 viviendas.

M.<sup>2</sup> aprovechamiento Corresp.:

22 viviendas × 120 m.<sup>2</sup>/vivienda = 2.640,14 m.<sup>2</sup>

Comprobación

2.640,14 m.<sup>2</sup> Aprov. posible > 1.993,00 m.<sup>2</sup> incr. Aprov. proyectado.

Por otra parte, la delimitación de la U. E., calle Abate, se ajusta fielmente a los criterios y condicionantes que para la delimitación de unidades de actuación el plan especial establece. En particular el apartado 7.3, subapartado b, del documento de ordenación, del P. E. P. R. I., refiriéndose a la delimitación de unidades de actuación propuestas por el plan, y en concreto a la delimitación de la U. A. 14, que es, la que esta alternativa de ordenación sustituye por la U. E. calle Abate, literalmente establece:

«7.3. Unidades de actuación.

Las unidades de actuación recogen aquellas propuestas que comportan la creación de nuevos espacios urbanos integrados en el conjunto de la trama de calles del barrio.

b) Áreas de regeneración.

Otras unidades de actuación, tienen por objeto la creación de nuevas plazas de pequeño tamaño, en áreas congestionadas o degradadas, ...Se trata de áreas de regeneración donde el objetivo prioritario es la sustitución de la vivienda insalubre o simplemente obsoleta y la mejora de la escena urbana.»

La delimitación de la U. E. «calle Abate» que esta alternativa propone, queda justificada por cuanto comporta la creación de nuevos espacios urbanos integrados en el conjunto de la trama de calles del barrio, tiene por objeto la creación de nuevas plazas. de pequeño tamaño, en áreas congestionadas o degradadas, y su ámbito coincide con un área de necesaria regeneración donde el objetivo prioritario es la sustitución de la vivienda insalubre o simplemente obsoleta y la mejora de la escena urbana.

1.3.2.2.3. Patrimonio edilicio.

La presente alternativa de ordenación modificativa propone la modificación del catálogo del P. E. P. R. I.: Por una parte catalogando, de nuevo, algunos de los edificios con interés patrimonial ubicados en la anterior U. A.- 14, cuya demolición estaba prevista por el plan para el desarrollo de la citada U. A. Por otra con la descatalogación de los edificios, tipológicamente inadecuados y protegidos sin rigor, ubicados en el ámbito de la nueva U. E. calle Abate.

1. Justificación de las nuevas catalogaciones.

La catalogación con nivel 3 de los edificios con interés arquitectónico, ubicados en el ámbito de la U. A. 14, queda justificada por cuanto con ella se posibilita:

- El acuerdo entre organismos para la resolución de la discrepancia urbanística-patrimonial existente en el plan.
- Las intervenciones y actuaciones en dicha área, tendentes a la recalificación de la misma, en el sentido positivo de otras actuaciones desarrolladas en la zona, ya que con las determinaciones de planeamiento vigentes no se puede autorizar actuación alguna, y el desarrollo de la citada U. A. por el sistema de expropiación, en las condiciones determinadas por el P. E. P. R. I. no es viable.
- La no demolición, en cumplimiento de los objetivos y determinaciones del propio P. E. P. R. I., de aquellos edificios con interés que: «Por su fachada, singularidad o carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno contribuyen sensiblemente a conformar el ambiente urbano, siendo de interés público su presencia en dicho escenario urbano, a fin de preservar estas características ambientales».

2. Justificación de las descatalogaciones.

Los edificios cuya descatalogación se propone, se encuentran en estado de ruina, o han sido ya derribados por la misma razón, y además pertenecen al grupo de inadecuados tipológicamente y protegidos sin rigor, como se puede comprobar tras un análisis de los mismos, o incluso en la descripción que figura en las correspondientes fichas patrimoniales, más aún, si se considera que éstas, fueron desarrolladas muy anteriormente a la redacción del P. E. P. R. I. y con criterios distintos.

El propio P. E. P. R. I. reconoce la existencia «de edificios en estados constructivos irrecuperables...» que será necesario demoler, y al referirse a edificaciones sobre parcelas muy reducidas, como las de la unidad de ejecución que delimitamos, establece:

«La inadecuación tipológica de estas viviendas, cuyos modelos y estándares las convierten, de hecho, en «indeseables» para la demanda semisolvante. Parcelaciones minúsculas, mal ventiladas, poco accesibles, ubicadas en tramas angostas y ambientalmente degradadas, ...en definitiva, se dan en las zonas históricas degradadas un número significativamente alto de viviendas para las que no puede proponerse su conservación inalterada.»

«En general es criterio de este plan especial de protección y reforma interior no se olvide potenciar, la sustitución puntual; pero cuando el parcelario inicial sea inadecuado -por excesivamente fragmentado, desproporcionado, angosto ... - se propone la reparcelación o agrupación de parcelas»

La propuesta de delimitación de la U. E. calle Abate, para la creación de las plazas, el enlace peatonal y la-agrupación de las parcelas, satisface, en relación con la protección del patrimonio edilicio, los objetivos y criterios del P. E. P. R. I. La descatalogación de los edificios protegidos contenidos en el ámbito de la nueva U. E. «calle Abate», no significa merma en cuanto a la protección edilicia en el plan, y no tan sólo por las nuevas protecciones que se establecen en el ámbito de la anterior U. A.-14, sino porque además, también se determinan, mediante ordenanza gráfica referida al edificio con mayor interés existente en el ámbito de la U. E. (edificio del arquitecto F. Mora, Vda. de Miguel Roca), los parámetros e invariantes tipo-morfológicos a los que habrá de someterse, con una interpretación actual, la única edificación que se propone en la U. E. calle Abate. Esta ordenanza gráfica pretende la conceptualización de la nueva plaza Mesón de Teruel, como conjunto unitario articulado morfológicamente en el marco de la calle San Vicente.

1.3.2.3. Coherencia interna, correlación entre objetivos y ordenación modificativa propuesta.

La alternativa de modificación del P. E. P. R. I. contenida en el presente documento, es el resultado del desarrollo y/o modificación parcial de las determinaciones del plan, considerando los criterios enunciados, con el fin de satisfacer los objetivos inicialmente propuestos.

En síntesis, con la modificación propuesta se satisfacen los objetivos al principio del documento enunciados:

1. La solución de la discrepancia urbanística-patrimonial de la U. E. 14.
2. Resolver, urbanística y funcionalmente el problema de marginación existente en el final, sin salida, de la calle Abate.
3. La sustitución de la calle Mesón de Teruel por una plaza anexa a la calle S. Vicente, con los criterios inicialmente establecidos:

1. Integración.
2. Supresión de impactos urbanos existentes.
3. Aprovechamiento urbanístico: Equivalencia entre el aprovechamiento urbanístico subjetivo total determinado por el P. E. P. R. A. y el propuesto por la presente modificación para el ámbito de la nueva unidad de ejecución calle Abate.

A tal fin se adjunta al presente documento el estudio del aprovechamiento permitido inicialmente por el P. E. P. R. I. y el resultante de la modificación que se propone, en el que puede comprobarse que se cumple con este criterio, ya que los aprovechamientos son aproximadamente equivalentes.

(\*). Véanse planos anexos 1 y 2.

4. Modificación de determinaciones del planeamiento estrictamente necesarias.

Valencia, a seis de mayo de mil novecientos noventa y ocho.- El secretario adjunto, P. D., firma ilegible.