

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado

por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de Mayo de 1997

Valencia, 13 JUN. 1997

El Registrador General,

## MEMORIA

Valencia, 17 de Enero de 1.997



## INDICE

	PAGINA
CAPITULO 1. SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA	
1.1. Características naturales del territorio.....	1
1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	2
1.3. Estructura de la propiedad del suelo.....	4
CAPITULO 2. BASES URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL	
2.1. Objetivos y criterios básicos en la formulación del Plan Parcial.....	5
2.2. Justificación de la formulación del Plan Parcial en relación a la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.).....	7
2.3. Cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.....	9
CAPITULO 3. DETERMINACIONES Y ORDENACION DEL PLAN PARCIAL	
3.1. Estructura urbanística y relación con el entorno.....	



3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución, justificación y condiciones de conexión y ejecución.....	17
3.3. Sistema de equipamientos públicos y privados.....	20
3.3.1. Equipamientos públicos.....	20
3.3.2. Equipamientos privados.....	23
3.4. Cuadro resumen de características y usos del Plan Parcial.....	24
3.5. Correcciones derivadas del trámite de aprobación definitiva	27

**EQUIPO REDACTOR**

Alejandro Escribano Beltrán

Oscar Terrasa Sales

Arquitectos



## CAPITULO 1. SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA

### 1.1. Características naturales del territorio

El presente Plan Parcial tiene una superficie de 24,77 Ha. y se encuentra ubicado junto al suelo urbano del barrio de Campanar, en la confluencia de la avenida del Maestro Rodrigo y la calle Valle de la Ballestera, al Oeste del casco de la ciudad de Valencia.

Este Sector, con forma irregular, se extiende desde la calle Valle de la Ballestera y la avenida del Maestro Rodrigo hasta las prolongaciones de la calle General Avilés y la prolongación del Bulevar 9 d'Octubre.

La longitud media del sector, en sentido N-S, es de 470,73 m. y su anchura media, en sentido E-O, es de 631,75 m.

La totalidad del terreno está constituido por suelos de huerta, cultivados en su casi totalidad con la lógica excepción de caminos, acequias, alquerías y edificaciones habituales en el conjunto de la Huerta de Valencia. Desde un punto de vista geológico, forma parte de la llanura cuaternaria aluvial de la comarca de L'Horta.

El territorio objeto del Plan está atravesado por una serie de cauces de acequias, de escorrentía en sentido Oeste/Este, que constituyen brazos de las Acequias de Rascaña y Campanar, que discurren por el ámbito de este sector.

En cuanto a la altimetría, nos encontramos ante un terreno sensiblemente llano y de escasa pendiente. Las cotas máximas se encuentran al Noroeste del sector, junto al límite del suelo no urbanizable, con 26,59 m. y la cota mínima aparece en el extremo Sureste, junto a la avenida del Maestro Rodrigo y la calle Valle de la Ballestera con una cota de 20,67 m.



Las condiciones geotécnicas del terreno, deducidas a partir de la edificación colindante, aparecen como adecuadas para el tipo de edificación que debe soportar, con una capa freática potente. A nivel de Plan Parcial no se considera necesario un examen geotécnico detallado, que deberá, no obstante, realizarse para los Proyectos de Urbanización y edificación.

Las condiciones de soleamiento, esorrentía, altimetría y entorno lo configuran como un terreno perfectamente apto para la edificación residencial y terciaria proyectada y el régimen de vientos reinantes, propio de la ciudad, garantiza una óptima ventilación y circulación de aire y unas excelentes condiciones de dispersión de contaminantes aéreos.

### **1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes**

El uso dominante actual de toda la zona es el agrícola y la práctica totalidad del suelo no edificado está cultivado, constituyendo un subconjunto de características homogéneas con el resto de la huerta que rodea la ciudad por el Norte y Oeste. La alta productividad de estos suelos y la presencia de viviendas ocupadas por las propias familias de los agricultores, integrados en la compleja parcelación agraria, han permitido conservar los usos agrícolas colindantes con el casco consolidado, sin la presencia de usos o actividades marginales típicas de los suburbios de las grandes ciudades, característica única y singular de la ciudad de Valencia.

Además de los usos típicamente agrícolas ya reseñados, solamente cabe destacar la presencia de algunas naves, con destino de almacén o de pequeño taller industrial, situadas en los márgenes del Camí del Pouet y en las áreas colindantes al consolidado urbano de la calle Valle de la Ballestera.

El denso tejido territorial formado por los campos cultivados, la red de acequias, los caminos públicos y privados y las viviendas, almacenes agrícolas, pozos y establos, constituye, como ya se ha señalado, un complejo territorio que exige una precisa base cartográfica y topográfica para ser ordenado y urbanizado.



En el apartado anterior se han señalado las principales acequias y escorrentías que atraviesan el sector, brazos de las acequias de Campanar y Rascaña. En cuanto a los caminos públicos, sólo cabe destacar, de Norte a Sur, el Camí del Pouet, dado que el camino del cementerio de Campanar es prácticamente tangente al Plan Parcial en dirección Este-Oeste.

La totalidad de la red de acequias, caminos y alquerías existentes, éstas últimas con sus nombres específicos, aparecen detallados en la serie de planos correspondiente denominada "Estado Actual. Topografía", a escala 1:500, donde aparece la parcelación agrícola, la altimetría y demás detalles cartográficos.

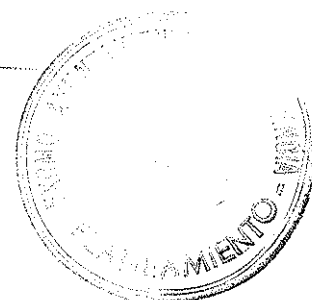
Por último cabe destacar la existencia de una red de saneamiento obsoleta, parcialmente realizada en los años 70 por la Confederación Hidrográfica del Júcar, junto con el colector "Azarbe", que fueron ejecutados con el fin de canalizar las avenidas del río Turia y que no tiene utilidad para el presente Plan Parcial.

Asimismo existen varias líneas aéreas de media tensión, que atraviesan el sector y que dan servicio, tanto a las alquerías y almacenes del área, como a barrios próximos.

Se ha utilizado una base cartográfica digital en soporte magnético de escala 1:500, que ha permitido una precisión mayor al utilizar un sistema CAD para la ordenación del Plan Parcial, con las ventajas de calidad, exactitud y coordinación gráfica que este sistema ofrece.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de Mayo de 1997

Valencia, 13 JUN 1997  
PT.



### 1.3. Estructura de la propiedad del suelo

La parcelación del terreno objeto de este Plan Parcial responde, en sus características generales, a la estructura de propiedad de la Huerta de Valencia. Son, por tanto, terrenos con una alta parcelación, en el que el tamaño medio de cada propiedad oscila entre 800 y 3.000 m<sup>2</sup> (de 1 a 4 hg.).

En los planos de información del presente documento, planos A.10 al A.18 se recogen, tanto el parcelario histórico municipal, como el parcelario municipal actual y los planos catastrales de la Gerencia Territorial del Catastro de Valencia, donde se refleja con exactitud la distribución de la propiedad.



## CAPITULO 2. BASES URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL

### 2.1. Objetivos y criterios básicos en la formulación del Plan Parcial

El presente Plan Parcial de iniciativa privada se formula con el propósito de ordenar y desarrollar uno de los sectores de suelo urbanizable programado previstos por el Plan General de Valencia, en concreto el sector nº 12 “Campanar Sur”.

La vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana (L.R.A.U.) establece en su artículo 52.1 apartado A), que los promotores particulares podrán promover un Plan Parcial en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatorios o si compiten por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las Unidades de Ejecución del Plan que promuevan.

Esta segunda posibilidad es el caso que nos ocupa, donde Nuevo Campanar, S.A. opta a ser el adjudicatario de la urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 que se define en el Plan Parcial. Todo esto permitirá que se pueda desarrollar y gestionar este suelo con mayor agilidad, siempre bajo la tutela de la administración, por los inversores privados, con el fin de poner en el mercado de suelo la principal materia prima del proceso productivo de la vivienda, suelo urbanizado.

Este plan cumple, por tanto, una finalidad que trasciende la simple labor de ordenación que cumple de ordinario un Plan Parcial. Se trata, a través de él, de establecer el marco técnico para la ejecución de un sector de gran importancia en la estructura urbana de la ciudad, de modo que sirva de base a la posterior selección, por medio de los mecanismos previstos por la L.R.A.U., de uno o más operadores privados que asumirán la responsabilidad de su ejecución y urbanización, a través de las Actuaciones Integradas que se establecen en el Plan Parcial.

Resulta evidente que la complejidad de la gestión urbanística derivada del anterior marco legal y, muy especialmente en el caso de Valencia, de la singular estructura de la propiedad del suelo, ha obligado al legislador a buscar nuevas fórmulas, tales como las que prevé la vigente Ley Reguladora, que permit





intervención ágil y eficaz de los agentes privados en la ejecución del planeamiento, condición siempre indispensable para garantizar el cumplimiento de sus previsiones, ya que la participación del sector privado resulta de todo punto imprescindible para este cumplimiento, dadas las limitaciones presupuestarias y de capacidad de gestión que prácticamente todas las administraciones municipales padecen, especialmente las de municipios de gran tamaño como es el caso de Valencia.

Es objetivo central de este Plan Parcial cubrir el vacío de planeamiento que producía la inexistencia de iniciativa de redacción en este sector, previsto por el P.G.O.U. vigente como de iniciativa pública/privada y que transcurrido el primer cuatrienio de vigencia del Plan General, plazo en el que estaba prevista su formulación, no había sido aún iniciado.

Su redacción y tramitación responde tanto al cumplimiento de las previsiones del Plan General, como a la necesaria creación de nuevos suelos urbanizados capaces de albergar la demanda de nuevas viviendas y de encauzar las legítimas inversiones privadas. Ahora bien, como consecuencia de su formulación y aprobación, y de acuerdo con las previsiones tanto del P.G.O.U. como de la L.R.A.U., el Ayuntamiento de Valencia, junto con el/los adjudicatarios de las Actuaciones Integradas, puede acometer una operación de gestión de suelo que tiene una gran trascendencia, por su papel evidente de experiencia piloto y pionera en la formulación de una colaboración, necesaria y beneficiosa para los intereses públicos, entre empresas privadas y administración, tal y como prevé la propia L.R.A.U. A este positivo planteamiento cabe añadir el muy importante efecto en la ciudad que la ejecución de las determinaciones del presente Plan Parcial ha de comportar, tanto en la creación de nuevos e importantes viales (tramo de la Ronda Norte, prolongación de General Avilés) como de equipamientos de gran entidad.

La importancia de esta operación viene determinada por:

- Ejecución y gestión de suelo, aumentando la oferta, hoy escasa, de suelo urbanizado residencial en un entorno adecuado, reequipando este área y ejecutando una necesaria operación de "acabado" de borde urbano y cosido de suelos urbanizables.



- Obtención del suelo necesario para la ejecución de unas infraestructuras de gran trascendencia y alcance metropolitano como son el Bulevar Periférico y la prolongación de la Avda. del General Avilés, garantizando, gracias a la gestión del suelo que este Plan propicia, su realización posterior, ya que el suelo es, en el caso de Valencia, una de las dificultades mayores con que tropieza la ejecución de estas grandes infraestructuras.

Por todo lo anterior, este Plan Parcial de iniciativa privada, del que más adelante se describirán sus características funcionales detalladas, representa una importante contribución a la ejecución del vigente Plan General, que junto a la aplicación de los mecanismos que prevé la L.R.A.U., hará posible la implantación de nuevos suelos urbanizados, única vía posible para lograr cumplir la legítima demanda social de viviendas que exige, a su vez, la plasmación de inversiones privadas para la creación de suelo urbanizado, en las que este Plan Parcial representa un importante eslabón.

## **2.2. Justificación de la formulación del Plan Parcial en relación a la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.)**

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalitat Valenciana, establece las principales determinaciones que deben cumplir los planes parciales que se desarrollen a través de la misma, en sus artículos 21, 22 y 27.E), principalmente.

Dado que se ha realizado un documento de Homologación del Sector a la L.R.A.U., tal y como se prevé en la Disposición Transitoria Primera, apartado 3, obligado al proponerse dentro de este Plan Parcial una modificación de Plan General al objeto de incrementar el número máximo de alturas, este Plan Parcial refleja toda la nueva terminología, así como los condicionantes y determinaciones que incorpora la L.R.A.U., que a continuación se analizan.

El artículo 21.1 de la L.R.A.U. establece que los Planes Parciales complementarán las determinaciones del Plan General, detallando las alineaciones,



las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo se deberán fijar, gráfica o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos del suelo y las edificabilidades previstas. Todas estas determinaciones son contempladas con precisión en el presente Plan Parcial, en el cual se determinan adecuadamente las alineaciones y rasantes, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades de las parcelas (Planos de Ordenación B.1, B.2 y B.3) y se fija normativamente, en las Ordenanzas Reguladoras, la parcelación de los terrenos.

Las reservas dotacionales no estructurales se fijan en el presente Plan Parcial (apartado 3.3 de esta Memoria) según los criterios establecidos en el artículo 22.1, apartados B, C y D. Asimismo, a tenor del informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, celebrada el 21 de Noviembre de 1.996, relativa a este Plan Parcial, se consideran como espacios libres dotacionales aquellos que cumplen expresamente las condiciones exigidas por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico en lo que no difiera con la vigente L.R.A.U., a fin de cumplir con unas condiciones mínimas de calidad. Se ha excluido del cómputo de zonas verdes la rotonda ajardinada ubicada en la confluencia de la Ronda Norte con la prolongación de la Avenida del General Avilés.

En relación al artículo 27.E), el presente documento incorpora toda la documentación que allí se explicita, desde los Planos de Información y Ordenación, hasta las correspondientes Memorias Informativa/Justificativa y las Ordenanzas Reguladoras.

Por último, debe señalarse que se delimitan dos Unidades de Ejecución para su desarrollo a través de las correspondientes Actuaciones Integradas. La primera de ellas (U.E. nº1) representa un 94,20 % del total de suelo ordenado, lo que equivale a 233.347,70 m<sup>2</sup> de suelo y la segunda de las Unidades de Ejecución (U.E. nº2) dispone de 14.371,30 m<sup>2</sup> de suelo, es decir un 5,8 % del total ordenado. Se respeta en ambas el aprovechamiento determinado por el Plan General, por lo que se realiza una previsión de edificabilidad proporcional a los derechos propios de cada Unidad de Ejecución, tal y como se expone en el apartado 3.2 de esta memoria y en el cuadro resumen de características del Plan Parcial (apartado 3.4).



### 2.3. Cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia

Las condiciones de ordenación del sector “Campanar Sur” del P.G.O.U. de Valencia aparecen reflejadas en la Ficha de Características T.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Aunque ya se analizan en el documento de Homologación del Sector, a continuación se expone su cumplimiento pormenorizadamente en el presente Plan Parcial.

Esta ficha, que figura como Anexo I de la presente Memoria, recoge los elementos cuantitativos y cualitativos necesarios para la formulación del Plan Parcial. Destacan, en síntesis, los siguientes:

- Uso dominante: Residencial
- Densidad máxima: 65 viv/Ha.
- Edificabilidad bruta: 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie de sector: 183.400 m<sup>2</sup>
- Sistemas generales adscritos: 54.076 m<sup>2</sup>

Además de las condiciones y determinaciones de esta Ficha de Características, las Normas Urbanísticas del Plan General contienen una serie de requisitos de carácter general para el suelo urbanizable, que aparecen reflejados en el Capítulo 8º del Título 6º de las N.N.U.U. (particularmente, en el art.6.65 “Condiciones de Urbanización” del citado Capítulo).

Las condiciones generales de desarrollo del suelo urbanizable programado contenidas en el Capítulo Cuarto del P.G.O.U. de Valencia, “condiciones de desarrollo del Suelo Urbanizable Programado” perteneciente al Título Segundo “del desarrollo del Plan General” de las Normas Urbanísticas, son de plena aplicación a este suelo urbanizable, tal y como se contempla en el documento de Homologación del Sector.



Las condiciones fundamentales de desarrollo exigidas en dicho capítulo del P.G.O.U. hacen referencia, especialmente, a la exigencia de que "... los planes parciales abarcarán un sector de suelo completo de los definidos en este Plan General..." (art.2.17) así como que "... el ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir la superficie neta del sector y las superficies de reserva de Sistema General (Dotaciones Estructurales) vinculadas especialmente al mismo..." (art. 2.18).

Estos requisitos básicos del Plan General se cumplen en el presente Plan: la totalidad del sector es ordenado mediante un único Plan Parcial y, existiendo superficies de reserva de Sistema General (Dotaciones Estructurales) vinculadas al sector, el ámbito del Plan Parcial las incluye e integra en la gestión urbanística. De este modo, el Plan abarca tres zonas de calificación urbanística:

- PRR: Suelo urbanizable programado de uso dominante residencial.
- E/RV: Sistema estructural de Red Viaria.
- E/SP: Sistema estructural de Servicio Público.

Las calificaciones E/RV y E/SP son sustitutorias de las calificaciones GRV y GSP determinadas en el Plan General y relativas a la anterior legislación urbanística.

Las condiciones establecidas en el art. 2.19 son asimismo cumplidas por el presente Plan, donde se contempla la erradicación de los usos y edificaciones agrícolas actualmente existentes. Asimismo, este documento es instrumento adecuado para garantizar la obtención gratuita, por el municipio, del suelo reservado a Sistema General Interno (Dotación Primario-Estructural).

El presente Plan Parcial cumple todos y cada uno de los requisitos y determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en cuanto a ordenación pormenorizada y reservas dotacionales, tal como se detalla más adelante en este mismo apartado, salvo el ya citado incremento de número de plantas hasta las 10 totales, que convierten a este Plan Parcial en un plan



modificativo de Plan General y sujeto, por tanto, al régimen previsto en el art. 54.1.B) de la L.R.A.U. A su vez, la D.T. 1ª, ap. 3 de esta misma Ley exige la Homologación de Sector para supuestos como éste en el que se aprueben planes que modifiquen determinaciones de los Planes Generales ya aprobados.

En el documento de Homologación, anejo al presente Plan Parcial y que forma parte integrante del Programa de Actuación Integrada que “Nuevo Campanar, S.A.” presenta, se contiene una detallada justificación de la no incidencia en la calidad ambiental de la ordenación de este incremento de número de alturas, por lo que nos remitimos a dicho documento para evitar reiteraciones.

Por otra parte, la medición real de la superficie calificada PRR, utilizando como base una cartografía digital de gran precisión a escala 1:500, da como resultado un total de 188.902 m<sup>2</sup> frente a los 183.400 m<sup>2</sup> estimados en la Ficha de Características, lo que representa un aumento de 5.502 m<sup>2</sup>, inferior al 3% de tolerancia de la medición autorizada por el art. 0.6.3.b) de las Normas Urbanísticas.

La edificabilidad máxima unitaria, residencial y terciaria, no se supera, utilizándose los respectivos coeficientes de 0,78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicados a la superficie real calificada PRR. La edificabilidad resultante es la siguiente:

- Edificabilidad residencial:

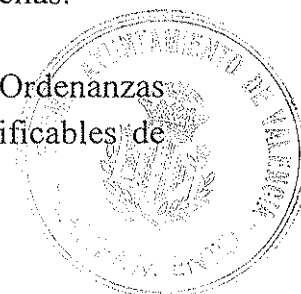
$$188.902 \text{ m}^2 \times 0,78 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 147.343,50 \text{ m}^2$$

- Edificabilidad terciaria:

$$188.902 \text{ m}^2 \times 0,12 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 22.668,30 \text{ m}^2$$

Esta edificabilidad se distribuye entre las diferentes manzanas privadas del Plan (10 en total) de modo homogéneo y proporcional a la superficie de las mismas, de manera que el coeficiente de edificabilidad neto sea idéntico en todas ellas.

El detalle de la distribución de la edificabilidad aparece en las Ordenanzas Regulatoras (art.15), en donde se establecen los metros cuadrados edificables de



uso residencial y terciario de cada manzana. Para el resto de parámetros y reservas de dotaciones, el Plan Parcial cumple sobradamente las exigencias de la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, tal como se detalla en el apartado 3.3 de esta Memoria.

En relación a las condiciones de ordenación que se establecen en la ficha T.12 del anexo II del P.G.O.U., cabe indicar lo siguiente:

- Edificación residencial: Se mantiene la tipología de edificación abierta en parcela con jardín privado y una ocupación máxima de parcela del 50%. Sin embargo, tal como se prevé en el documento "Homologación del Sector" y en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, se incrementa el límite máximo de alturas a diez plantas sobre rasante, frente a las seis plantas previstas en el propio P.G.O.U., sin incremento de edificabilidad y a fin de aumentar las superficies de espacios libres y jardines privados.

- Edificación terciaria: Se mantienen las condiciones de la Ficha de Características del P.G.O.U., a excepción del límite de alturas máximas que, como en la edificación residencial, se sitúa en diez sobre rasante en lugar de las seis alturas previstas en la Ficha del Sector. Todo ello según se determina en la Homologación del Sector a la L.R.A.U.

- Reservas dotacionales: Se establece en la ficha de características del P.G.O.U. una reserva de 6.000 m<sup>2</sup> de suelo, en parcelas mínimas de 2.000 m<sup>2</sup> para servicios públicos y calificadas "SP". La entrada en vigor de la L.R.A.U. flexibiliza, en general, los estándares para reservas dotacionales de los planes parciales. Se deben cumplir unos mínimos, que son ampliamente superados por este Plan Parcial, tal y como se refleja en apartados posteriores y, a su vez, aunque se exige que se determinen los usos previstos para las reservas dotacionales, el art. 58.4 de la L.R.A.U. autoriza el cambio de uso (salvo para zonas verdes y red viaria), por lo que, aunque se califiquen 5.206 m<sup>2</sup> de suelo como "SP" (Servicios Públicos), el suelo calificado DEP (Deportivo), con una superficie adicional de 9.254 m<sup>2</sup>, puede albergar usos equivalentes a los que se prevén en la parcela de servicios públicos, tal y como se determina en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, por lo que se cumple así con lo previsto tanto por el P.G.O.U. como por la L.R.A.U.



Adicionalmente, debe tenerse en cuenta la presencia de una gran reserva calificada GSP (ahora transformada en E/SP por la Homologación) que es interior al Plan Parcial y que podría computarse como parte de las reservas dotacionales del Plan Parcial, tal como autoriza el art. 22.1.D) de la L.R.A.U. para aquellas reservas estructurales que ofrezcan condiciones privilegiadas "de uso cotidiano y disfrute permanente" para la población del sector. No obstante, y pese a la enorme superficie de esta dotación estructural E/SP, que alcanza 25.203 m<sup>2</sup>, y a fin de evitar interpretaciones que pusiesen en duda la validez del cómputo, no ha sido considerada en el cálculo dotacional de reservas de este Plan Parcial, pese a cumplir, en nuestra opinión, con las condiciones exigidas por la L.R.A.U. para ello. En resumen, se superan ampliamente las reservas exigidas por el Plan General y la legislación vigente para este tipo de usos dotacionales.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de Mayo de 1997  
Valencia, 13 JUN. 1997  
~~El Secretario General.~~





### CAPITULO 3. DETERMINACIONES Y ORDENACION DEL PLAN PARCIAL

#### 3.1. Estructura urbanística y relación con el entorno

El Sector “Campanar Sur” del P.G.O.U. de Valencia constituye un área típica de ordenación de borde de casco, ubicándose entre el límite del suelo urbano del núcleo consolidado y alrededores del poblado de Campanar y la traza del Bulevar Periférico, importante vía estructural que enlaza todo el Oeste de la ciudad, desde el cauce de río Turia hasta el Corredor Comarcal Norte.

El sector tiene incluido este Sistema General Viario (Dotación Estructural según la L.R.AU.), tanto a efectos de su planificación como de su gestión de suelo. Dada la existencia de un convenio Administración Central-Ayuntamiento, la ejecución del Bulevar de borde y la prolongación de la avenida del General Avilés se realizará a cargo de la Administración Central, a través del conocido “Plan Felipe” de infraestructura viaria, estando el proyecto de ejecución de esta infraestructura ya finalizado.

La ordenación del Plan Parcial responde, lógicamente, a las características singulares citadas y obedece a los siguientes objetivos:

a) Configurar un área de uso dominante residencial de alta calidad, perfectamente integrada en el entorno urbano colindante, y que permita contemplar el espacio intermedio entre el Bulevar Periférico, el casco consolidado de Campanar, el consolidado urbano del área de la calle Valle de la Ballestera y el Suelo Urbanizable PRR-13, con una ordenación coherente, tanto por la posición de borde urbano, como por la presencia de unas vías de comunicación de gran peso específico.

b) Enlazar adecuadamente toda la red viaria del Plan Parcial con el entorno, respetando las trazas del P.G.O.U., e igualmente respetando para las calles de nuevo trazado no condicionadas en anchura por las del entorno, la



dimensión mínima de 20 m. en su sección transversal exigida por el P.G.O.U. de Valencia.

En particular se prolonga la calle Hernández Lázaro a través de todo el sector, con el fin de conectar el viejo cauce del río Turia con la prolongación de la avenida del General Aviles y por tanto, con el Suelo Urbanizable PRR.13, constituyendo este eje el viario principal en sentido N-S del Plan Parcial.

c) Establecer una ordenación de edificación abierta real de libre composición en las manzanas privadas del Plan, de modo que exista una máxima libertad compositiva de la edificación, compatible, por la situación del sector, con su integración en la trama colindante, con un control riguroso de la imagen final a través de unas Ordenanzas precisas y minuciosas.

d) Diseñar el sistema de equipamientos del Plan Parcial y el viario público de modo que constituya un conjunto perfectamente integrado, estableciendo el diseño pormenorizado de los enlaces de la red viaria y las rotondas del Bulevar Periférico, de modo que se garantice la continuidad y la calidad de diseño del espacio público del plan. Complementariamente, el viario del Plan se ha coordinado con el proyecto ejecutivo del MOPTMA para el Bulevar Periférico o Ronda Norte de Valencia.

e) Aprovechar el jardín central del área como elemento articulador de toda la ordenación, sirviendo, por tanto, de nudo de relación entre las diferentes vías que allí convergen.

f) Incorporación, en el documento de aprobación definitiva, de un vial peatonal, en lugar de rodado, junto a la Ermita de Nuestra Señora de Campanar y El Cristo del Pouet, a fin de mejorar su entorno y facilitar su correcta integración en la ordenación ya que, si bien se encuentra fuera del ámbito estricto del Plan Parcial, forma parte de la memoria histórica del área proponiendo Nuevo Campanar, S.A. entre los compromisos adicionales del P.A.I. su rehabilitación.



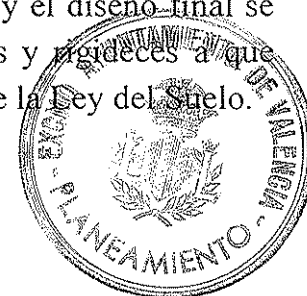
En desarrollo de los anteriores objetivos, el Plan Parcial se estructura según una red viaria a modo damero o malla, que permite enlazar las manzanas resultantes con el viario adyacente, ya sean la avenida Maestro Rodrigo y la calle Valle de la Ballestera, como el futuro Bulevar periférico y la futura prolongación de la avenida General Avilés. Se han ubicado los equipamientos públicos preferentemente junto a los principales ejes viarios, a fin de facilitar su accesibilidad desde barrios adyacentes con ciertas deficiencias dotacionales y sin que se perjudique el nivel de calidad y dotaciones de este sector.

Para dar una idea de la magnitud de estas dotaciones públicas e infraestructuras baste considerar que el 72,45% del suelo del ámbito del Plan Parcial lo constituyen suelos de dominio y uso público, frente al escaso 27,55% del suelo de dominio privado del Plan Parcial (véase art. 4.3 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan). De este total de 179.473 m<sup>2</sup> de suelos de dominio y uso público, 85.066 m<sup>2</sup> constituyen dotaciones públicas en sentido estricto (escolares, deportivas, parques, jardines y servicios públicos), lo que representa un estándar medio de 69,27 m<sup>2</sup>/viv. de equipamientos, cifra muy elevada incluso para ordenaciones residenciales singulares.

El resto de suelos de dominio y uso público lo constituyen los 94.407 m<sup>2</sup> de red viaria, tanto estructural como no estructural, lo que representa el 38,11% de la superficie ordenada, valor situado en la media alta de ordenaciones de este rango y carácter en tipología de edificación abierta, que se sitúa en el entorno del 30/40% del suelo ordenado.

Estas cifras reflejan, mejor que cualquier análisis, el carácter estructurante de este Plan Parcial y su papel de elemento de acabado urbano y de "cosido" entre el suelo urbanizable y el consolidado urbano, que el propio Plan General le atribuye.

La mayor flexibilidad que aporta la vigente L.R.A.U., a la hora de atribuir superficie dotacional a cada tipo de equipamiento (con las necesarias salvedades), permite que la ordenación urbanística esté menos condicionada y el diseño final se optimice, especialmente si consideramos los condicionamientos y exigencias a que conducía el Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley del Suelo.



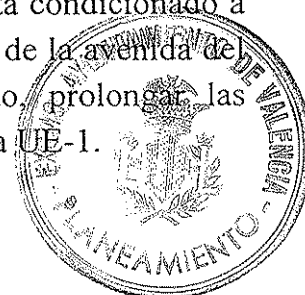
Finalmente, debe destacarse la formulación, en las Ordenanzas Regulatoras, de un marco normativo pensado para ofertar una tipología (la de edificación abierta con jardín privado) con un alto grado de libertad compositiva, que no tiene hoy oferta ni previsión en el suelo urbano, haciendo posible, en una zona especialmente apta para ello, una arquitectura que puede y debe ser singular, a fin de poner en valor un borde urbano de gran importancia visual gracias a las amplias perspectivas que ofrecen las vías que rodean al sector. Todo ello sin perjuicio, como ya se ha señalado, de un eficaz control compositivo a través de las Ordenanzas Regulatoras que sustituyen la forma dibujada de la edificación por rigurosos parámetros de edificación y composición.

### **3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución. Justificación y condiciones de conexión y ejecución**

En el presente Plan Parcial se delimitan dos Unidades de Ejecución, la primera de ellas (UE-1) tiene una superficie total de 233.347,70 m<sup>2</sup>s y la segunda (UE-2) de 14.371,30 m<sup>2</sup>s.

Se han delimitado según los criterios generales que prevé la L.R.A.U., es decir, sus límites se corresponden con los límites del Plan Parcial o, entre ellas, con el viario o equipamientos públicos. Evidentemente, se ha mantenido el aprovechamiento tipo determinado por el Plan General para este sector que es de 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (art. 3.29 de las NN.UU. y Ficha de Características) con un equilibrio exacto entre los aprovechamientos de ambas Unidades de Ejecución, lo que supone un reparto de la edificabilidad de 160.148,70 m<sup>2</sup> para la UE-1 y 9.863,10 m<sup>2</sup> para la UE-2.

Tal como se contempla en el documento de homologación y en el plano "B4" de este Plan Parcial, la Unidad de Ejecución 1 dispone de conexión directa con las redes de infraestructuras y servicios del consolidado urbano, así como con la red viaria, por lo que el desarrollo de la Unidad de ejecución 2 está condicionado a la ejecución de la UE-1, salvo que la ejecución de la prolongación de la avenida del General Avilés permitiera acceder hasta la UE-2 y, por tanto, prolongar las infraestructuras y redes de servicio hasta allí, sin que se ejecutase la UE-1.

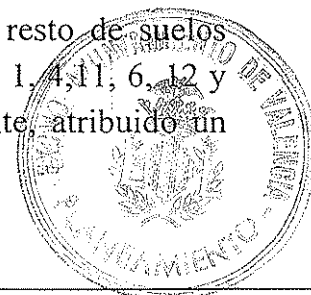


Nuevo Campanar, S.A. opta a la adjudicación de la urbanización de la Unidad de Ejecución 1, a través de un Programa de Actuación Integrada, tal y como prevé la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

En aplicación de la legislación urbanística y del propio Plan General, en las obras de urbanización a ejecutar a cargo de los propietarios de suelo de cada unidad de ejecución, no se han incluido los sistemas generales viarios perimetrales. La exigencia de la Ficha de Características del Plan General es un error evidente del proceso de su redacción, ya que no puede alterarse el contenido del derecho de propiedad reconocido en el cálculo del aprovechamiento Medio del Plan General, al tratarse de una determinación básica del planeamiento, por lo que se debe entender que prevalece el derecho al 90% del aprovechamiento medio frente a una determinación contradictoria que representaría una real disminución de este derecho, al incluirse una obligación de ejecución de infraestructuras que no se incluyó, como carga adicional, en el cálculo del Aprovechamiento Medio del Plan General de Valencia.

Debe recordarse que el cálculo del Aprovechamiento Medio del Plan General de Valencia se lleva a cabo mediante la determinación del valor residual del suelo, metodología que se expone en el capítulo 5 de la Memoria Justificativa del vigente P.G.O.U. (pags. 157 a 177) y en la que interviene, como factor importante, el coste de urbanización unitario (CRU) junto a otras variables, todo ello a fin de homogeneizar los aprovechamientos reales resultantes.

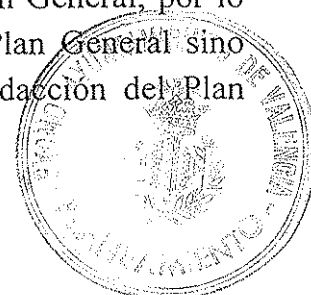
En el citado capítulo 5 de las NN.UU., titulado “Ejecución del Plan y aprovechamiento medio” se exponen todas las variables usadas en el cálculo y, aunque es un complejo proceso, basta observar el contenido numérico del cuadro de la página 170.b) para reconocer el error que se produjo en la redacción del Plan General, al no eliminar el requisito de la exigencia de ejecución de los Sistemas Generales viarios de este Sector, cuando su coste no fue incluido en el coste de urbanización unitario (CRU) del cálculo del aprovechamiento medio, por lo que los valores del A.M. correspondientes al sector “Campanar Sur” no tienen en cuenta esta inversión adicional. Es por esto que este Sector tiene estimado un coste de repercusión de urbanización de 2.233,33 pts./m<sup>2</sup>, idéntico al del resto de suelos urbanizables de uso residencial y densidad media/alta (sectores nos. 1, 4, 11, 6, 12 y 13). Los suelos residenciales de densidad baja tienen, lógicamente, atribuido un



CRU mayor, de 3.333,33 pts./m<sup>2</sup> (sectores nos. 14 y 15), los industriales uno algo menor de 2.142,86 pts./m<sup>2</sup> (sectores nos 7, 8 y 10). En cambio, el sector nº 5 "Monteolivete" tiene atribuido un CRU anormalmente alto de 17.272,72 pts./m<sup>2</sup> porque este sector sí tiene atribuida la ejecución del Sistema General Viario interno porque así lo ofrecieron los propietarios de suelo mayoritarios en alegación presentada que dio lugar a un Convenio Urbanístico. No podría ser de otro modo: atribuir la financiación y ejecución de sistemas generales al suelo urbanizable programado era, sencillamente, ilegal cuando se formuló el P.G.O.U. de Valencia. Sí se podían atribuir, curiosamente, en el urbanizable no programado y es por ello que así se clasificó el área "Avenida de Francia", ya que, de otro modo, sus enormes avenidas interiores, no hubiesen podido ser financiadas.

Pero quizá la mejor demostración de que es cierto lo que aquí decimos es que existe aprobada, por parte del Ministerio de Obras Públicas, la ejecución de la Ronda Norte de Valencia en el tramo colindante a este Plan Parcial y que, supuestamente, debían financiar los propietarios, prueba elocuente de que el propio Ayuntamiento no ha entendido exigible esta obligación a los propietarios.

El error ya citado procede de la segunda versión del P.G.O.U. que se aprueba inicialmente y en el que no se corrige, por olvido esta fase de la Ficha, aún cuando el cálculo del aprovechamiento medio no incluye este coste. De haberse incluido, como ha quedado dicho, el valor de CRU hubiese sido muy superior a las 2.233,3 pts./m<sup>2</sup> y, evidentemente, diferente del resto de suelos urbanizables. Este CRU mayor hubiese dado lugar, lógicamente, a un aprovechamiento medio mayor para el sector "Campanar Sur", a fin de que estas inversiones no descompensarán su derecho a un aprovechamiento medio idéntico al del resto de sectores. Como la definición del derecho de un propietario de suelo urbanizable es un porcentaje (hoy el 90%) del aprovechamiento medio, es obvio que prevalece la definición de derechos contenida en el art. 3.29 de las NN.UU. del Plan General, ya que es plenamente coherente con el cálculo del aprovechamiento medio. Lo único incoherente (ya que se trata de un error) es la frase contenida en la Ficha de Características del sector que no llegó a ser eliminada de esta ficha (ni de la del Sector Campanar Norte) antes de la aprobación definitiva del Plan General, por lo que no cabe plantear esta cuestión como una Modificación de Plan General sino como lo que es: un error derivado del complejo proceso de redacción del Plan



General, en el que es plenamente coherente todo el cálculo del aprovechamiento medio y la definición de derechos de él dimanante.

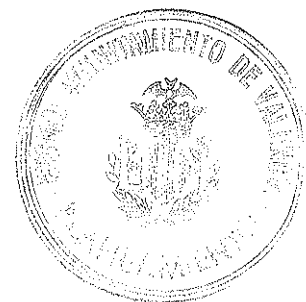
### **3.3. Sistema de equipamientos públicos y privados**

#### 3.3.1. Equipamientos públicos

- Suelos dotacionales públicos:

Los equipamientos públicos del Plan Parcial cumplen los estándares previstos en la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, que en su artículo 22 establece los requisitos mínimos de dotaciones públicas en función de la edificabilidad del Plan Parcial. Se exige un mínimo de 35 m<sup>2</sup> de suelo para equipamientos públicos por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial, 15 m<sup>2</sup> de los mismos para espacios libres (jardines públicos) y además éstos representarán, al menos, un 10 % de la superficie del Sector. Este cómputo se ha realizado sobre la superficie construida de uso residencial ya que, por razones evidentes, no se puede aplicar un estandar dotacional pensado y dimensionado para edificación de uso residencial a una edificabilidad terciaria, ya que ello conduciría al absurdo de reservar dotaciones públicas (como las escolares) para una edificación que no tiene, obviamente, uso residencial. Asimismo la L.R.A.U., en su Disposición Transitoria Octava, obliga al cumplimiento de la reserva para dotaciones escolares que establece el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo estatal, hasta tanto se desarrolle reglamentariamente la L.R.A.U.

En el Plan Parcial se prevén reservas iguales o superiores a las requeridas por la L.R.A.U., reservas que aparecen en la columna "Dotación Plan Parcial" del cuadro siguiente:



<b>TIPO DE EQUIPAMIENTO</b>	<b>Estandar L.R.A.U.</b>	<b>Dotación Plan Parcial</b>	<b>Diferencia</b>
<b>Jardines Públicos</b>	22.101,53 m <sup>2</sup>	22.431,00 m <sup>2</sup>	+ 329,47 m <sup>2</sup>
<b>Escolar</b>	14.304,00 m <sup>2</sup>	15.734,00 m <sup>2</sup>	+ 1.430 m <sup>2</sup>
<b>Deportivo y Servicio Público</b>	15.164,77 m <sup>2</sup>	14.460,00 m <sup>2</sup>	- 704,77 m <sup>2</sup> *
<b>TOTAL</b>	51.570,00 m <sup>2</sup>	52.625,00 m <sup>2</sup>	+ 1.055 m <sup>2</sup>

\* Téngase en cuenta lo señalado en el apartado 2.3 de esta Memoria respecto de la compatibilidad de uso con la calificación EC según la L.R.A.U.

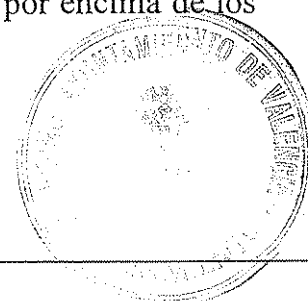
Respecto de estas previsiones del Plan Parcial deben hacerse las siguientes puntualizaciones:

- Jardines Públicos: Como se pone de manifiesto en la tabla anterior, se realiza una reserva de zonas verdes superior a la prevista por la L.R.A.U. (art. 22.1.c) superándose asimismo el 10% de la superficie total del Sector.

Se han contabilizado las superficies de espacios libres con capacidad de inscribir, al menos, un círculo de diametro 12 metros, así como los espacios libres incorporados en el Bulevar periferico (mediana del Bulevar), dado su garantía de ejecución y servicio al Sector.

- Suelo Escolar: Su cómputo se ha realizado conforme a lo determinado en la Disposición Transitoria Octava de la L.R.A.U., por lo que, de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se obtiene para 1.192 viviendas una dotación mínima de 14.304,00 m<sup>2</sup>.

En el Plan Parcial se ha realizado una reserva de 1.430 m<sup>2</sup> por encima de los estándares mínimos, es decir un total de 15.733,74 m<sup>2</sup>.





- Otros Equipamientos: Dado que la L.R.A.U. establece un total mínimo de dotaciones públicas, la suma de las reservas de jardines públicos, escolares y resto de equipamientos debe ser igual o superior a ese mínimo establecido, que en nuestro caso es de un total de 51.570,00 m<sup>2</sup>, por lo que la suma total de equipamientos del Plan Parcial supera en 1.055,00 m<sup>2</sup> ese mínimo.

También se prevé en la L.R.A.U. que el Plan Parcial determinará los posibles usos de estos otros equipamientos. En concreto se reservan:

- a) Servicios públicos, con un total de 5.206 m<sup>2</sup> de suelo.
- b) Equipamiento deportivo, con un total de 9.254 m<sup>2</sup> de suelo.

Su ubicación responde, en el caso del Servicio Público, al objetivo de aprovechar una relevante posición urbana frente al enlace o plaza de conexión Bulevar Periférico/Prolongación de General Avilés.

En cuanto al polideportivo, se ha ubicado en una manzana de forma rectangular, al objeto de facilitar su uso como instalación deportiva, ubicada cerca del centro de gravedad de la ordenación.

Sus respectivas condiciones de usos y edificabilidades se encuentran contempladas en las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial.

- Aparcamientos: En el artículo 22.1.D de la L.R.A.U. se determina que: “Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación reglamentariamente determinada, debe preverse más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria”. Así, el presente Plan Parcial establece en sus Ordenanzas (art. 25), los estándares mínimos de aparcamientos. Los aparcamientos grafiados en la red viaria son parte integrante de la misma y no computan a los efectos del cumplimiento del anteriormente mencionado artículo 22.1.D de la L.R.A.U.



### 3.3.2. Equipamientos privados.

#### - Suelos dotacionales privados:

Los suelos dotacionales privados del Plan parcial están constituidos por una parcela calificada como "Estación de Servicio IS-6". Se trata de una única parcela de 2.000,00 m<sup>2</sup> ubicada en el extremo Sureste del Plan, en excelente posición junto a una importante vía de comunicación. Constituye un servicio de destacado interés que, en la situación que ocupa, no crea impactos negativos en el entorno, dado que se ubica en una manzana aislada sin edificación residencial colindante.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de Mayo de 1997  
Valencia, **13 JUN. 1997**  
El secretario General,



### 3.4. Cuadro resumen de características y usos del Plan Parcial

#### A) CARACTERISTICAS GENERALES:

1. Superficie calificada PRR.....	188.902 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
2. Superficie viario estructural (E/RV)no incluida en la superficie P.R.R.....	33.614 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
3. Superficie servicios públicos estructurales (E/SP).....	25.203 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
4. Superficie total del Plan Parcial (1+2+3).....	247.719 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
5. Número total de viviendas.....	1.228 UD
6. Edificabilidad residencial..... (0,78 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 188.901,96 m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	147.343,50 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
7. Edificabilidad terciaria..... (0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 188.901,96 m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	22.668,30 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>
8. Edificabilidad total..... (0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 188.901,96 m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	170.011,80 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>



## B) REGIMEN DE TITULARIDAD DE SUELO:

9. Suelos de dominio y uso público:

## 9.1. Red viaria:

9.1.1. Estructural (E/RV) exterior al Sector.....	20.484 m <sup>2</sup> s
9.1.2. Estructural (E/RV) interior al Sector.....	12.720 m <sup>2</sup> s
9.1.3. No estructural.....	61.203 m <sup>2</sup> s

## 9.2. Jardines Públicos:

9.2.1. Integrados en la red viaria estructural (Rotonda Bulevar Periférico).....	7.238 m <sup>2</sup> s
9.2.2. No estructurales.....	22.431 m <sup>2</sup> s

9.3. Parque Deportivo..... 9.254 m<sup>2</sup>s

9.4. Equipamiento escolar..... 15.734 m<sup>2</sup>s

## 9.5. Servicios públicos:

9.5.1. Estructural (E/SP).....	25.203 m <sup>2</sup> s
9.5.2. No estructural.....	5.206 m <sup>2</sup> s

9.7. Total suelo de dominio y uso público..... 179.473 m<sup>2</sup>s



10. Suelos de dominio y uso privado:

10.1. Edificación abierta de uso mixto (EAM).....	66.246 m <sup>2</sup> s
10.2. Estación de servicio (IS-6*).....	2.000 m <sup>2</sup> s
10.3. Total suelo de dominio y uso privado.....	<u>68.246 m<sup>2</sup>s</u>
11. <u>Total superficie Plan Parcial</u> .....	<u>247.719 m<sup>2</sup>s</u>

## C) RATIOS BASICOS DEL PLAN PARCIAL:

12. Edificabilidad media de las manzanas privadas EAM.....	2,5664 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
13. Porcentaje de suelo privado del Plan Parcial.....	27,55 %
14. Porcentaje de suelo público del Plan Parcial.....	72,45 %
15. Porcentaje de superficie de red viaria (estructural y no estructural) sobre el total del Plan Parcial.....	38,11 %
16. Estándar medio de suelo dotacional de dominio y uso público por vivienda(excluida red viaria).....	69,27 m <sup>2</sup> /viv



## D) UNIDADES DE EJECUCION:

Unidad de Ejecucion 1:

17. Superficie total.....	233.347,70 m <sup>2</sup> s
18. Edificabilidad total.....	160.148,70 m <sup>2</sup> s
19. Edificabilidad residencial.....	138.795,50 m <sup>2</sup> t
20. Edificabilidad terciaria.....	21.353,20 m <sup>2</sup> t
21. Número máximo de viviendas.....	1.157 Unid.

Unidad de Ejecucion 2:

22. Superficie total.....	14.371,30 m <sup>2</sup> s
23. Edificabilidad total.....	9.863,10 m <sup>2</sup> t
24. Edificabilidad residencial.....	8.548,00 m <sup>2</sup> t
25. Edificabilidad terciaria.....	1.315,10 m <sup>2</sup> t
26. Número máximo de viviendas.....	71 Unid.

**3.5. Correcciones derivadas del trámite de aprobación definitiva.**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 21 de Noviembre de 1.996, emitió informe relativo a este Plan Parcial y a la



Homologación del Sector. Derivados de estos informes se realizan las siguientes correcciones en el documento de Plan Parcial.

a) Ajuste de la reserva de jardines públicos a fin de cumplir con el Anexo de Reglamento de Planeamiento, en los que no contradiga a la vigente L.R.A.U. sin computar como reserva, a efectos del cumplimiento de los estándares de la L.R.A.U., la rotonda del Bulevar 9 d'Octubre, por considerarse que forma parte de un nudo de enlace de tráfico y tener carácter de vial estructural.

b) Modificación de la descripción de las dotaciones de carácter estructural, tal y como se refleja en la Homologación de Sector, también corregida e informada favorablemente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 20 de Diciembre de 1.996.

c) Corrección de las Normas Urbanísticas en el sentido exigido por el citado informe (exigencia de PRI para trasvase de edificabilidad entre manzanas).

Todas estas correcciones quedan justificadas adecuadamente en la Memoria del Plan (apartados 2.2, apartado 3.1 letra f), apartado 3.3.1., así como en el cuadro resumen de características del Plan Parcial, apartado 3.4) en las Normas Urbanísticas (artículo 10 apartado 2) y en los correspondientes Planos de Ordenación B.1, B.2, B.3, B.4, B.5 y B.7, por lo que se redacta un documento refundido de Plan Parcial.

Por último se incorpora una corrección al objeto de mejorar la integración de la "Ermita de Nuestra Señora de Campanar y el Cristo de Pouet" en la ordenación futura del área, modificando un vial de carácter rodado, que ahora pasa a ser peatonal, junto a un jardín público.

Valencia, 17 de Enero de 1.997

Fdo.: Alejandro Escribano  
Arquitecto

