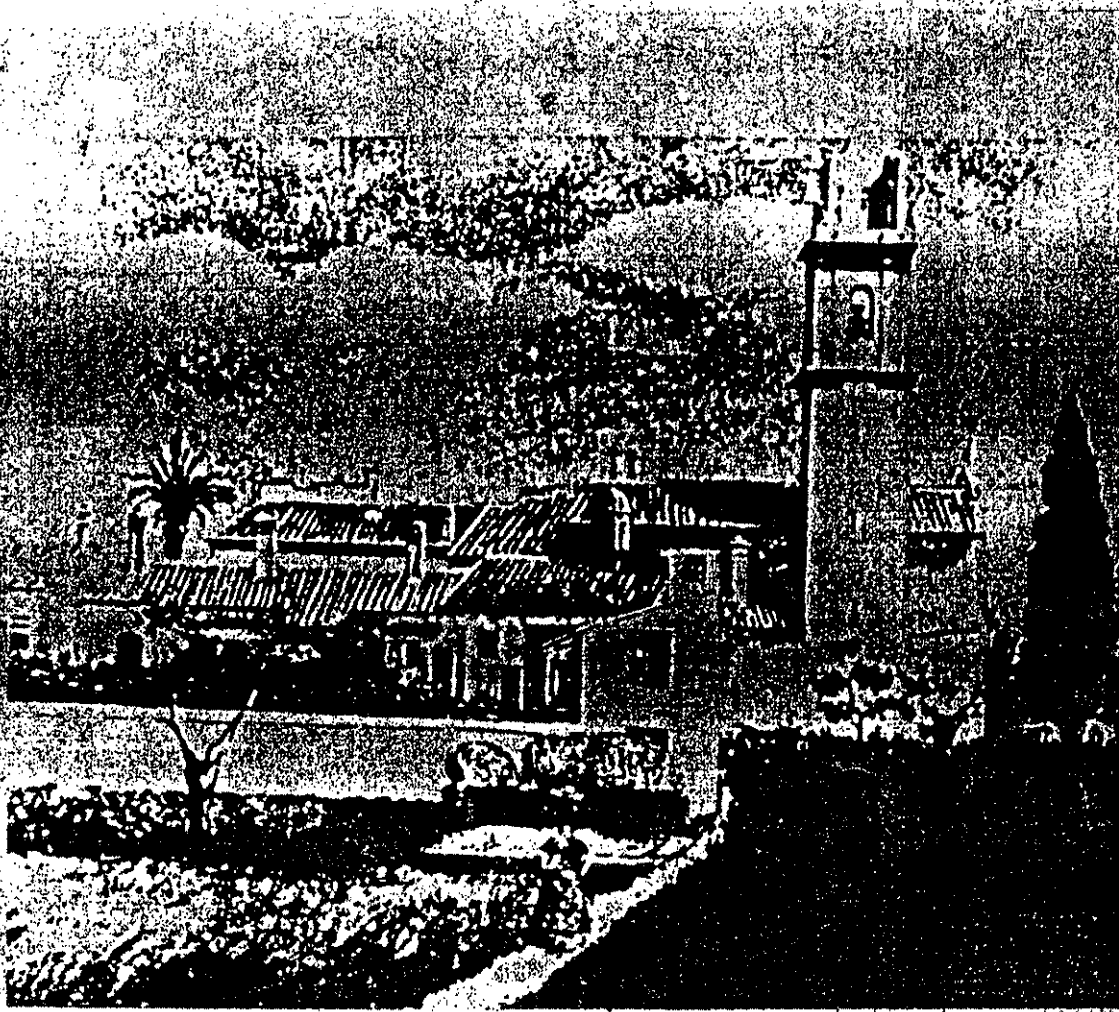




AJUNTAMENT DE VALENCIA

DELEGACION DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE / SERVICIO DE PLANEAMIENTO

DATOS FACILITADOS POR LA OFICINA
 DE INFORMACION URBANISTICA
 VALENCIA, 30/10/91
 FECHA APROBACION INICIAL
 FECHA APROBACION DEFINITIVA 27/06/92
 FECHA VISADO PROYECTO



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado *definitivamente*
 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *el* de *Mayo* de *1992*
 Valencia, **29 OCT. 1992**
 El Secretario General,

MEMORIA JUSTIFICATIVA, ORDENANZAS, ESTUDIO ECONOMICO
FINANCIERO, PLAN DE ETAPAS Y PLANOS DE ORDENACION
Diciembre 1991
Tomo 2

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCION DE CAMPANAR
 AMBITO T-5 DEL P.G.O.U.

CONTENIDO DOCUMENTAL

1. MEMORIA INFORMATIVA (tomo I)
2. PLANOS DE INFORMACION (tomo I)
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA (tomo II) pág. 1
4. ORDENANZAS, LISTADO DE EDIFICIOS CATALOGADOS (tomo II) pág. 58
5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO (tomo II)pág. 132
6. PLAN DE ETAPAS (tomo II).....pág. 178
7. FICHAS DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS
8. PLANOS DE ORDENACION (tomo II)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

1.- Objeto y delimitación del ámbito de actuación.	pag. 3
2.- Procedencia y oportunidad de la redacción del documento.	pag. 4
3.- Adecuación con el planeamiento superior.	pag. 4
4.- Objetivos y criterios de la ordenación.	pag. 7
5.- Análisis de las alternativas de ordenación.	pag. 14
6.- Criterios y estrategias de ejecución del Plan.....	pag. 21
7.- Aproximación a las consecuencias sociales y económicas de la ejecución del planeamiento.....	pag. 22
Anexos Memoria:	
- Catálogo.	pag. 24
- Cuadro superficies.	pag. 21
- El proceso de participación pública.	pag. 37 b
- Relación de propietarios.	pag. 38
- Listado de planos.....	pag. 57

MEMORIA JUSTIFICATIVA**1. Objeto y delimitación del ámbito de actuación.**

El presente documento tiene por objeto la definición de la ordenación urbana del núcleo o casco histórico de Campanar. La dimensión de su superficie asciende a 108.090 m², un total de 10,8 Ha.

Esta definición se fundamenta en las determinaciones generales que la ficha de planeamiento de desarrollo, contenida en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, establece para el ámbito específico del núcleo de Campanar, pormenorizando en todos aquellos aspectos con el nivel de concreción suficiente para la fase de Aprobación Provisional en que se presenta el documento. Se adjunta -a continuación- la ficha de Planeamiento en Desarrollo, T.5.

El ámbito territorial en el que interviene el Plan Especial de Reforma Interior y de Protección de Campanar (P.E.R.I.P.C.) difiere de los límites establecidos por el P.G.O.U. para el citado Plan Especial. Esta nueva delimitación, de conformidad con lo previsto en el art. 2.7 apartado 3, y por el art. 6.8 de las Normas del PGOU, sólo supone la incorporación de una manzana destinada a equipamiento escolar y la inclusión de calles de borde. No afecta a aspectos singulares, ni altera determinaciones fundamentales, estructurantes o básicas de la ordenación previstas por el P.G.O.U.

Las variaciones del límite tienen pues carácter puntual y obedecen a los siguientes aspectos: englobar la urbanización de los bordes del área, reforzar la estructura propia del núcleo y dar una nueva imagen al acceso histórico de Campanar.

MEMORIA JUSTIFICATIVA**2. Procedencia y oportunidad de la redacción del documento.**

El presente documento se redacta en cumplimiento del Programa de Actuación del P.G.O.U. de Valencia, dentro del primer cuatrienio, tal como se establece en el mismo.

El desarrollo de este Plan Especial además de cumplir con la programación del Plan General, responde a criterios de prioridad en la ordenación de aquellas áreas clasificadas como suelo urbano con peculiaridades que requieren de un estudio pormenorizado y exhaustivo y que deben de ser protegidas por constituir un valor patrimonial a conservar como capital fijo de la ciudad. Areas de asentamientos históricos que conforman enclaves o núcleos con carácter propio dentro del continuo urbano -suelo urbano- en que han quedado inmersas.

Este plan es uno más de la serie de Planes de Protección que, en su conjunto, terminará de desarrollar todo el planeamiento del suelo urbano. En primer lugar se inició la revisión de los planes de Ciutat Vella y a continuación, siguiendo con el programa previsto, se sucederán los otros planes de cascos históricos protegidos (CHP) incorporados a la ciudad.

3. Adecuación con el planeamiento superior.

El P.G.O.U., aprobado por resolución del Conseller el 28 de diciembre de 1988 y ratificado por el Pleno del Consell el 30 de diciembre del mismo año, establece entre sus determinaciones el desarrollo de la ordenación del área del núcleo antiguo de Campanar, a través de la figura de un Plan Especial de Reforma Interior y de Protección, tal y como se está procediendo con este documento.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Los objetivos y criterios desarrollan aquellos definidos en la ficha de características correspondiente del Plan General. Se mantiene el uso dominante residencial, se redefinen los elementos protegidos, se definen las alineaciones tanto exteriores como interiores en base a los criterios de protección o de esponjamiento y se diseña la red viaria y la peatonal articulada con los espacios libres, plazas, jardines preexistentes o de nuevo trazado, tanto del área como del borde de la misma.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO		CODIGO	
FICHA DE CARACTERISTICAS		T. 5	
IDENTIFICACION	1. NOMBRE DEL AREA CAMPANAR		
	2. TIPO DE PLAN PLAN ESPECIAL DE REF. INT. <input checked="" type="checkbox"/> PLAN ESPECIAL DE PROTECCION <input checked="" type="checkbox"/> ESTUDIO DE DETALLE <input type="checkbox"/>	3. INICIATIVA PUBLICA <input checked="" type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/>	INDISTINCA <input type="checkbox"/>
	4. JUNTA MUNICIPAL TRANSITS	5. DISTRITOS CAMPANAR	
REGIMEN URBANISTICO	6. SUPERFICIE (m ²) 84.680 m²	7. EDIFICABILIDAD MAXIMA TOTAL AREA TOTAL: ----- AREAS VACANTES: -----	
	8. CUATRIENIO 1 ^o PREFERENTE <input checked="" type="checkbox"/> OBLIGATORIO <input type="checkbox"/>	9. ZONA DOMINANTE CHP-3 CARACTER VINCULANTE <input checked="" type="checkbox"/> PREFERENTE <input type="checkbox"/>	
	10. USO DOMINANTE RESIDENCIAL <input checked="" type="checkbox"/> TERCIARIO <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/>	11. USOS PROMISIDOS (SALVO MENCIÓN EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE)	
GESTION	12. TIPO DE GESTION DELIMITACION DE POLIGONO/S O UNIDAD ACTUACION <input type="checkbox"/> CONVENIO URBANISTICO <input type="checkbox"/>		
	13. CESIONES TOTALES (m ²) (SOLO EN CASO DE UN UNICO POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION).	VIALES PUBLICOS Y AREAS PEATONALES PARKINGS, JARDINES PUBLICOS y AREAS DE ARBO CENTROS DOCENTES PUBLICOS EQUIPAMIENTO DE SERVICIO PUBLICO OTROS	14. SISTEMA DE ACTUACION CO-PENSACION <input type="checkbox"/> PREFERENTE. COOPERACION <input type="checkbox"/> (SOLO SI EXISTE EXPROPIACION <input type="checkbox"/> POLIC. O V.A.)
<p>OBJETIVOS GENERALES;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redefinición de los Catálogos, grados de protección y alcance de los mismos. - Definición de los usos y aprovechamientos desde la perspectiva de la conservación de tipologías arquitectónicas y tramas urbanas preexistentes. - Definición de alineaciones exteriores e interiores en base a criterios de protección, regularización y esponjamiento de espacios públicos y privados. - Revisión, tanto por exclusión como por inclusión, de dotaciones públicas y privadas. - Redefinición de la normativa de usos, en su caso. - Diseño del espacio público y de la red viaria, con previsión de aparcamientos y caracterización y pre-diseño del viario. 			

MEMORIA JUSTIFICATIVA

4. Objetivos y criterios de la ordenación.

En términos generales éstos están establecidos por la ficha que se adjunta, de Planeamiento de Desarrollo, contenida en el Anexo I de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

No obstante, en la pormenorización de los objetivos y criterios conviene hacer las aclaraciones siguientes:

4.1 "Redefinición de los Catálogos, grados de protección y alcance de los mismos".

Se han considerado las circunstancias de la situación actual, los expedientes en trámite de edificios en ruina para el área de intervención del Plan, la revisión -exterior- del estado de conservación, una nueva valoración del grado y nivel de protección -en función de la propuesta de imagen urbana de proyecto- para cada caso específico y para el conjunto en general.

Así, los niveles de protección son independientes de la total o parcial protección de la parcela. El ámbito de la protección afecta generalmente al cuerpo principal de la edificación destinada generalmente a vivienda, y a un porcentaje del patio -un mínimo- indiscutiblemente asociado a la tipología originaria de vivienda unifamiliar con patio.

No quedan protegidos aquellos cuerpos edificados incorporados a la parcela que en origen estaban destinados a almacenamiento de la cosecha o a la cria de animales, producto de la vinculación de éste tipo de residencia a la actividad agrícola de su antiguo usuario y que hoy han quedado obsoletos.

Este Plan Especial no pretende proteger un núcleo residencial agrícola manteniendo este mismo carácter. Aunque hoy sigue perviviendo el carácter agrícola en un porcentaje poco relevante El Plan Especial, en pura lógica, y dentro de la propia evolución urbana que tendrá esta área de la

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ciudad, prevé una transformación tipológica de sus residentes. Los residentes del futuro del casco antiguo del barrio de Campanar, en general, no estarán vinculados a la actividad agrícola y de estarlo, en algún caso, su vivienda no quedará tan directamente ligada a las labores agrícolas.

Como resultado de estas consideraciones aparecen modificaciones, no sustanciales, que reducen el número de elementos catalogados, el porcentaje de parcela protegida o el nivel de protección. En ésta línea, la vinculación de la protección, afecta a una profundidad edificable de 14 metros, en previsión de posibles cuerpos originarios de la tipología que alcancen dicha profundidad, aunque se es consciente de que esto no es generalizable.

En las fichas del catálogo se especifica detalladamente aquellas partes directamente afectadas por la protección, diferenciando entre elementos propios e impropios, siempre referidos al cuerpo principal de la edificación de carácter residencial. Se obvia, del carácter de protección, todo aquello que no forma parte de la estructura original del edificio residencial.

Otro porcentaje de la parcela vinculada a la protección, lo está en cuanto a superficie de patio o espacio libre privado directamente asociado a la tipología genérica de la vivienda -casa con patio-, quedando, el resto de la parcela, libre de protección.

4.2 "Definición de los usos y aprovechamientos desde la perspectiva de la conservación de tipologías arquitectónicas y tramas urbanas preexistentes".

El Plan considera que la trama urbana y las condiciones ambientales y espaciales consolidadas forman parte de los invariantes, o condicionantes, en la definición de nuevos espacios. La trama viaria hoy existente, delimita manzanas formadas por parcelas pasantes, y cuya edificación principal merece la catalogación. No obstante, esto no impide la posibilidad de desagregar parte de la parcela recayente a la calle trasera y

MEMORIA JUSTIFICATIVA

permitir la edificación configurando una nueva fachada que define un nuevo espacio libre o jardín público, una nueva calle o plaza.

Esta nueva fachada exige dar edificabilidad, acotada de tal modo que, respetando la edificación de interés o protegida, deje una superficie de patio indisociable de la unidad tipológica de la edificación principal originaria. Esta edificabilidad está limitada en el Plan por la profundidad establecida, de tal modo, que el tipo de la nueva edificación tiene que desarrollar el programa residencial, en dos plantas. Este planteamiento se produce, en parte, por la imposibilidad de doblar la superficie de las manzanas al estar la trama consolidada y también por la propia intencionalidad del Plan de evitar, en lo posible, el aumento de la densidad de viviendas en el casco de Campanar.

Esta nueva vivienda se sitúa dentro de la oferta tipológica integrable con el núcleo primitivo, compatible con él y actualizada a las necesidades de consumo del habitat del presente, siguiendo una corriente romántica para la actividad residencial en la ciudad.

El uso dominante sigue siendo el residencial y el Plan lo refuerza ofertando nueva edificabilidad residencial, aunque de forma controlada, para evitar un incremento sensible de la densidad. Los otros usos siguen alojándose en áreas parciales o totales de las edificaciones residenciales bien en planta baja o en la planta piso. Para aquellas edificaciones que el Plan califica de tipología de ensanche -ver plano de calificación, ámbitos de ordenanza diferenciada-, la posibilidad de un uso diferente al residencial o dotacional se limitará a la planta baja exclusivamente. Esto queda desarrollado con detalle en la normativa específica del Plan Especial.

La trama urbana preexistente se mantiene exceptuando aquellas áreas en que se produce la unión con la extensión de la ciudad, áreas en que la ciudad en su continuo crecimiento ha alcanzado al núcleo de Campanar con otras morfologías, diferentes, y que han requerido por parte del Plan Especial un nuevo diseño para articular la morfología originaria del

MEMORIA JUSTIFICATIVA

primitivo núcleo agrícola con la ciudad de ensanche con manzana cerrada y de ensanche "racionalista" configurado por bloques de edificación abierta.

4.3 "Definición de alineaciones exteriores e interiores en base a criterios de protección , regularización y esponjamiento de espacios públicos y privados".

El Plan ha mantenido las mismas alineaciones para el área consolidada, y ha propuesto nueva ordenación para los bordes del área. Esta nueva ordenación permite la articulación morfológica con el entorno y posibilita la creación de nuevas áreas con destino a espacio público.

En los bordes, en los que aún hoy es posible la visualización conjunta de gran parte del casco histórico, se ha ordenado potenciando y reforzando la permanencia de ésta situación. Asimismo, se ha conservado el carácter de núcleo histórico singular del barrio antiguo de Campanar, procurando mantenerlo claramente diferenciado en el continuo urbano.

Los nuevos espacios libres -plazas- se han configurado a la escala urbana de un núcleo de baja densidad.

En el área de estricta conservación, área de "cases de poble", -ver plano de calificación y áreas homogéneas de ordenanza-, la normativa puntualiza aquellos aspectos de la Ordenanza de la Edificación, para la renovación o sustitución de todos los edificios no catalogados, de tal modo que refuercen la imagen externa de la tipología originaria del núcleo.

4.4 Revisión de las dotaciones públicas y privadas.

La intervención del Plan Especial se ha centrado en la variación de la disposición del suelo previsto como reserva escolar, lindante con la Avda. del Maestro Rodrigo. Esta reserva se ha mantenido en cuanto a su superficie pero, la ubicación ha sido modificada para reforzar la estructura del núcleo antiguo y aproximar la escuela al mismo; al mismo tiempo, de esta manera, se libera de edificación el borde oeste del núcleo, delimitado

MEMORIA JUSTIFICATIVA

por la avenida antes citada y la Avda. del General Avilés, posibilitando la visión global del asentamiento humano-histórico desde estas grandes vías, lugar donde topográficamente se dan las condiciones paisajísticas óptimas.

Por otra parte, el Plan aporta dos nuevos equipamientos sociales de carácter comunitario, uno en el área coincidente con el cruce de la calle Molino de la Marquesa con el Camino de Campanar y otro en la manzana de la Iglesia, contiguo a esta, en la antigua casa del Barón de Barcheta.

En el anexo de superficies que acompaña a esta memoria, se puede observar con datos la previsión de dotaciones del Plan Especial.

Las otras dotaciones de carácter administrativo y social existentes, la Junta de Distrito, Asociación de Vecinos y el Hogar del Jubilado, no son cuestionadas ya que la normativa que el Plan Especial establece permite y posibilita la transformación a usos dotacionales de aquel aprovechamiento residencial susceptible de albergar la actividad de carácter dotacional o de servicio público; esto siempre y cuando se mantengan los parámetros establecidos de protección a la edificación con valor patrimonial, en el área de conservación y el uso dominante residencial.

4.5 Redefinición de la normativa de usos en su caso.

La limitación normativa para la actividad comercial e industrial, se establece en las ordenanzas específicas del Plan Especial. La actividad comercial e industrial quedará vinculada a la segregación parcial de la superficie destinada a vivienda, exigiéndose siempre la compatibilidad para los casos de posible actividad industrial que resultara molesta aunque esta tuviera carácter artesanal.

La "puntuación" en la normativa de usos se centra en la redefinición de la limitación y la permisividad de estos, y en el control de los aspectos de circulación y aparcamiento. La oferta controlada de aparcamientos, en vía pública y en aparcamiento subterráneo, para

MEMORIA JUSTIFICATIVA

residentes y transeúntes permiten la recuperación de plazas y calles, como espacio libre para el ciudadano.

4.6 "Diseño del espacio público y de la red viaria, con provisión de aparcamientos y caracterización y pre-diseño del viario".

Se formaliza en un plano específico donde se definen las secciones viarias del tráfico rodado y peatonales, en planta y en sección transversal. Se indican los aparcamientos en superficies disponibles, alrededor de 240 plazas, y en aparcamiento subterráneo, unas 280 plazas. Estas últimas deberán estar vinculadas en un 70% al aparcamiento de residentes, para absorber la demanda de aparcamiento de las viviendas afectadas por el Catálogo y a las que el Plan Especial excluye de la exigencia de reserva de aparcamientos por estar en el ámbito de estricta conservación. Para el resto, la normativa exigirá una plaza de aparcamiento por vivienda. Para los locales comerciales, según aforos, se mantiene la reserva exigida por la normativa del Plan General.

Como aspecto destacable de la peatonalización se encuentra la transformación del Camino Viejo de Campanar, el cual se propone íntegramente como peatonal a su paso por el núcleo del caso de Campanar. En esta vía, hoy fundamentalmente comercial, la de mayor tradición y origen del poblado primitivo, se pretende, con esta intervención, potenciar dicha actividad. Para ello se han creado las previsiones antes citadas de aparcamientos públicos. La red peatonal propuesta articula los equipamientos, espacios libres y la actividad comercial.

En los espacios público definidos por el Plan Especial será el proyecto de urbanización el que dé la imagen resultante final.

Se incluye en la documentación un plano, el nº 4 de ordenación, que especifica las "parcelas afectadas por protección y el nivel de protección", de cada uno de los elementos que constituyen el Catálogo. En este plano de protecciones se definen, a título orientativo, las áreas en que

MEMORIA JUSTIFICATIVA

el Plan Especial interviene con carácter conservacionista y aquellas en las que se actúa con carácter de remodelación.

En el documento de ordenación también se incluye un plano de calificación con la delimitación de las áreas de ordenanzas diferenciada, plano nº 6 de ordenación. Un plano que delimita aquellas áreas donde las ordenanzas específicas de la edificación reforzarán y potenciarán las características de homogeneidad de la imagen que implícitamente propone el proyecto.

La ordenación del casco histórico del barrio de Campanar se desarrolla en base a los criterios establecidos por el documento de planeamiento superior vigente, el Plan General, y en base a la información urbanística específica del área de estudio que acompaña el documento. Los planos y la memoria de información están referidos a la fecha de su desarrollo para el documento en su fase de aprobación inicial.

La información urbanística realizada ha permitido la pormenorización necesaria en la concreción de las determinaciones urbanísticas establecidas. La topografía, la estructura de la propiedad y el tipo de parcelación, el análisis tipológico del asentamiento humano, la evolución histórica del mismo, el estado de conservación y de ocupación de la edificación, el análisis de la composición social, la actividad comercial e industrial hoy existente y su previsible evolución, han ayudado a tener una visión global y detallada del núcleo de Campanar. El análisis de toda esta información está implícitamente contenido en las determinaciones del proyecto que se presenta.

La intencionalidad, plasmada en el proyecto, de identificar el poblado antiguo de Campanar como un todo claramente diferenciado del resto de la ciudad, como una pieza con identidad propia -como a lo largo de su historia- ha sido una constante del proyecto. Esta deberá ser reforzada por la puesta en escena de los espacios libres creados en los bordes del área y que actúan como articuladores en el continuo urbano. El

MEMORIA JUSTIFICATIVA

resultado final pretende haber alcanzado la adecuación física, en el territorio urbano, del núcleo que se pretende conservar.

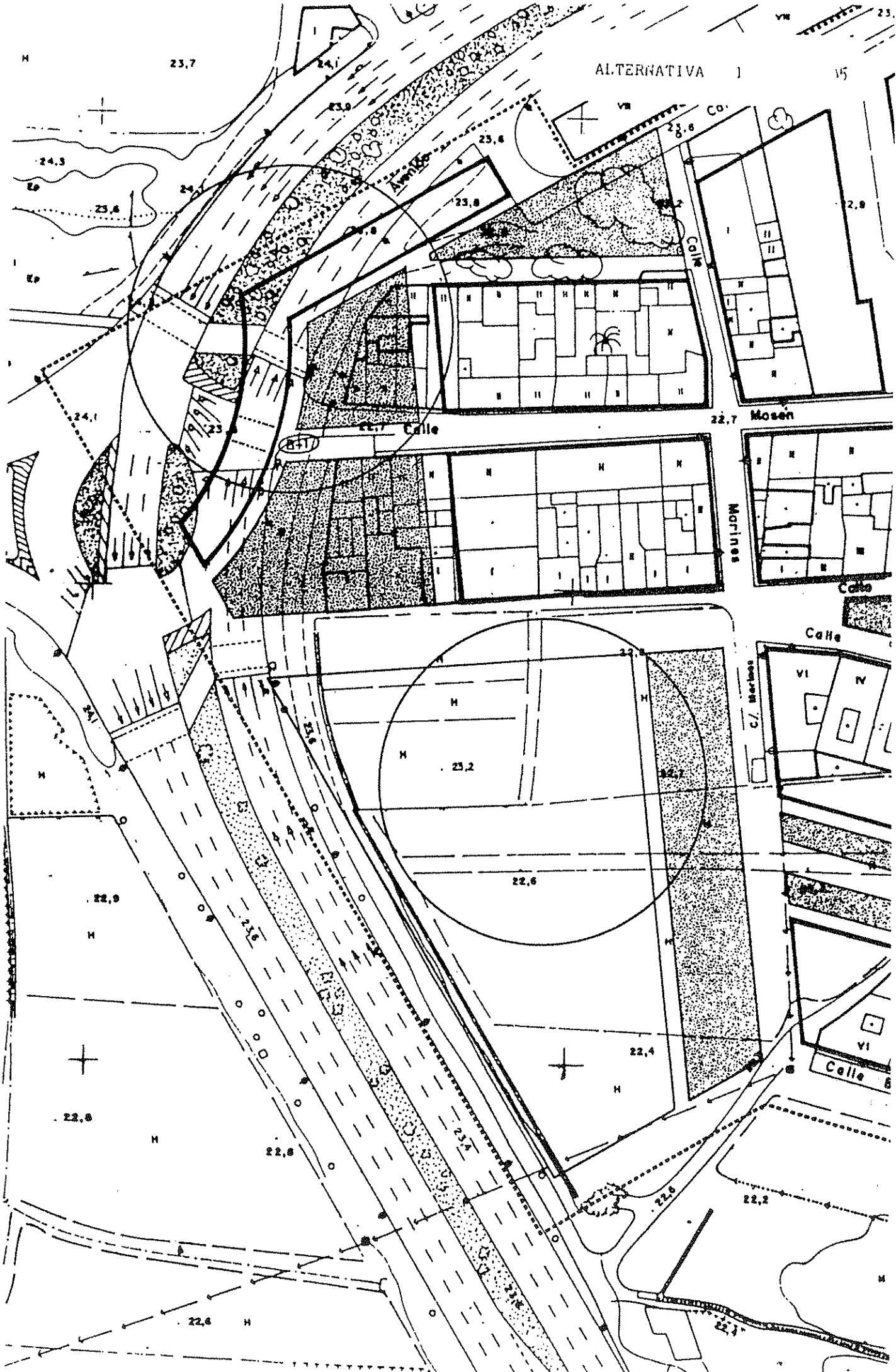
5. Análisis de las alternativas de ordenación.

Las áreas de intervención o de remodelación del Plan Especial ofrecía otras alternativas de ordenación, que han sido cuestionadas en el propio desarrollo de la ordenación.

Alternativa nº 1. Alternativa al actual acceso por el noroeste, el llamado antiguo Camino de Campanar. La propuesta pretendía un borde edificado definiendo la Avda. de General Avilés, rediseñando una media rotonda en el cruce con la Avda. del Maestro Rodrigo. La intervención se desarrollaba con un "crescen" apoyado en las líneas antes citadas -ver dibujo de la alternativa 1-. La edificación tendría carácter residencial y no superaría las dos plantas. Esta solución vincularía una ordenación homogénea para el equipamiento de sistema general que el Plan General reserva al otro lado de la Avda. de Maestro Rodrigo.

El establecer, entre los objetivos y criterios, la visualización global del núcleo de Campanar, hoy aún posible desde este punto geográfico, y también, la imposibilidad de determinar las alineaciones de la edificabilidad del sistema general, al otro lado de la avenida, ha hecho reconsiderar esta propuesta y optar por la ordenación presentada en el plan, un jardín que favorezca el fin paisajístico perseguido.

La propuesta del plan modifica la disposición de la reserva dotacional-docente en su borde este, para reforzar la estructura del núcleo de población y, de este modo, agrupa la superficie de reserva de espacio con destino a jardín, liberando de edificación este borde del núcleo de población y potenciando la visualización del mismo.



ALTERNATIVA 1

15

23.7

24.3

23.6

23.9

23.8

23.6

2.9

24.1

23

22.7 Calle

22.7

Mosen

Morinos

Calle

Calle

C/ Marban

VI

IV

VI

Calle 6

22.9

22.8

H

22.8

22.6

H

23.6

23.2

22.6

22.4

H

22.6

22.2

22.4

H

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Alternativa n^o 2. Esta alternativa se plantea al existir una serie de edificaciones apoyadas sobre la calle Maestro Bagant con cuatro plantas y, puntualmente, un edificio con seis plantas recayente a la calle Jose Noguera.

Estas edificaciones se ubican en dos manzanas con tipología de "cases de poble" no consolidadas, donde el planeamiento vigente, en su día, al no ejecutarse de una forma global, creó una distorsión de la imagen urbana. La alternativa pretende intervenir desde una posición de deslinde morfológico frente a la planteada por el Plan que es más radical pero retoma los orígenes de configuración de dichas manzanas.

La ordenación propuesta por el plan deja en situación de transitoriedad, en un fuera de ordenación diferido, a los edificios de cuatro y seis plantas, mientras que la alternativa los respeta. Pero esta alternativa obliga al ordenar en base a los criterios de mantenimiento de la edificación que está distorsionando la imagen urbana, a que se elimine la manzana triangular delimitada por las calles Macastre y Maestro Bagant; además, la ordenación exige romper con la trama viaria proponiendo la apertura de un vial y el ensanchamiento de la calle Doctor Blay. Ello supone una reducción de la edificabilidad mayor que la provocada por la reducción del número de plantas de los pocos edificios que hoy distorsionan la imagen urbana del barrio, además supone una contradicción con el planeamiento de protección y el objetivo de conservación del casco antiguo de Campanar. Por todo ello la alternativa se ha descartado.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Alternativa nº 3. Coincidente con un tramo del camino de Campanar y con el cruce originario del núcleo de habitación, existe hoy una zona fuertemente alterada, constituida por un grupo de edificios, entre las calles Benifayó y Molino de la Marquesa, en avanzado estado de deterioro. En el planeamiento anterior al Plan General vigente ya se proponía su eliminación y su reconversión en un espacio libre.

La alternativa pretende eliminar las edificaciones en mal estado de conservación y propone abrir un espacio libre y ajardinado para clarificar y limpiar esta área.

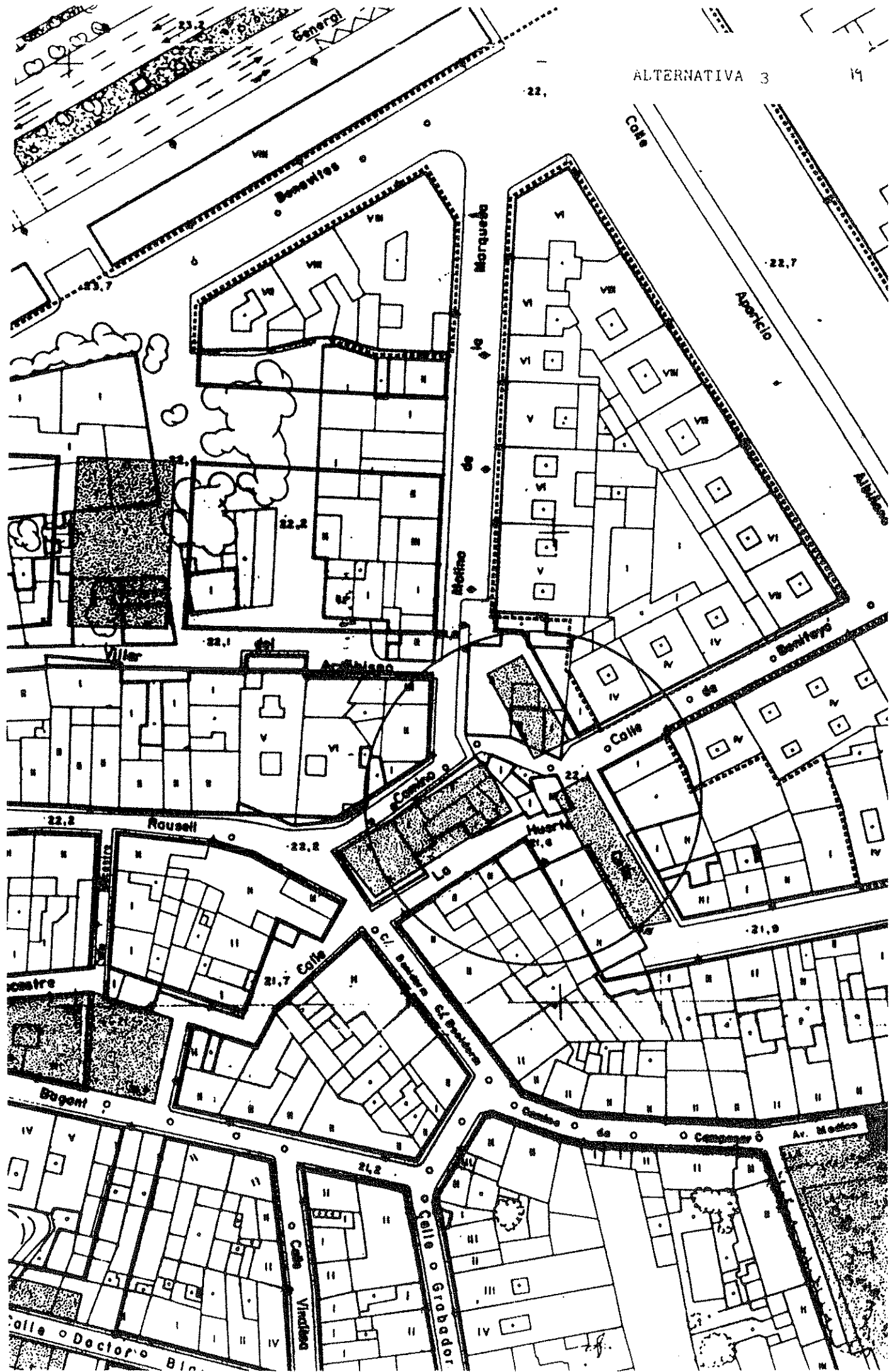
Aún cuando la solución es válida, se cuestiona, no solo por la mayor o menor bondad de las líneas sino por la innecesariedad de la apertura del camino de Campanar que es, en definitiva, uno de los elementos urbanos con más carácter en el barrio y origen del mismo.

El proyecto presentado por el plan mantiene la idea de la alternativa pero conservando el antiguo camino de Campanar. En el lugar de la edificación en mal estado se ubica un edificio con destino a equipamiento social. Esta edificación junto al espacio de articulación, peatonal y parcialmente ajardinado, refuerza la estructura original y da un mayor nivel dotacional al barrio.

Alternativa nº 4. Supone un cambio de alineaciones en el borde este de la manzana definida por las calles Barón de Barcheta, Grabador Enguidanos, Dragaminas y un jardín.

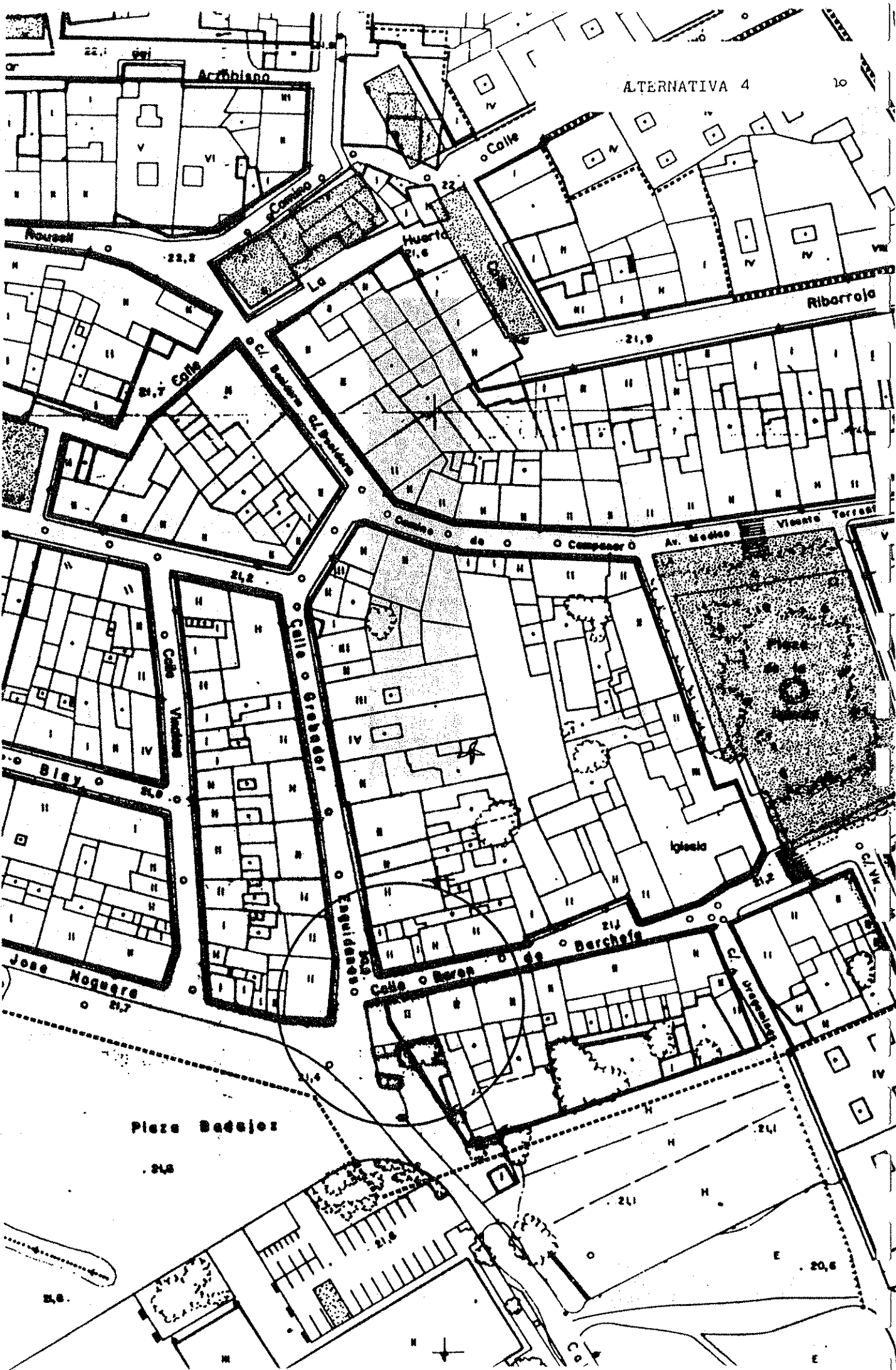
Esta alternativa al igual que la del proyecto pretende configurar la calle Grabador Enguidanos en el tramo que afecta a la manzana citada. Ambas soluciones son válidas y se apoyan en el objetivo pretendido y en el mal estado de la edificación que queda afectada.

Se descarta la alternativa por ser esta más restrictiva en cuanto a la opcionalidad de volumetría edificable.



ALTERNATIVA 4

10



MEMORIA JUSTIFICATIVA**6. Criterios y estrategias de ejecución del Plan.**

Los criterios, respecto a la ejecución, se concretan en la gestión por Unidades de Actuación para la obtención del suelo y urbanización de todos aquellos espacios libres que propone el proyecto.

Unidades de Actuación por el sistema de compensación, en la mayoría de los casos, o por expropiación, para alguna actuación puntual de recalificación o de carácter de urgencia, para aquellas áreas con circunstancias especiales.

Estas unidades están definidas en el plano nº 5 de ordenación, plano de Gestión Urbanística.

En la programación y en la evaluación económica se incluyen las obras de urbanización con carácter de reposición, y aquellas otras de nueva urbanización, de calles peatonales o de tráfico rodado, que no están incluidas en las Unidades de Actuación y que son necesarias para dejar el casco de Campanar en un estado urbano óptimo.

Las acciones que se proponen y que no quedan vinculadas a una Unidad de Actuación se desarrollarán según se establece en la programación, incluyéndolas en las partidas presupuestarias que anualmente se fijan para las obras de urbanización.

Para aquellas propiedades no incluidas en una Unidad de Actuación se mantiene la gestión prevista por el Plan General.

En el Estudio Económico Financiero del Plan, se desarrolla el contenido de cada acción, su valoración, el organismo ejecutor y el cuatrienio en que se establece el compromiso de su ejecución.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

7. Aproximación a las consecuencias sociales y económicas de la ejecución del planeamiento.

Exceptuando un pequeño grupo de viviendas que están en el acceso noroeste, en el inicio del camino de Campanar, casas que están ahora habitadas, en su mayoría. El resto de las intervenciones incide sobre edificación que ahora está abandonada y en mal estado de conservación.

No obstante, tanto para el caso citado como para el resto, las aperturas de nuevos espacios y jardines se compensa con nueva edificación y se gestiona por Unidades de Actuación por Compensación, que garantizan la justa distribución de beneficios y cargas.

La delimitación de las Unidades de Actuación se ha determinado con un ámbito en el que la edificabilidad ofertada esté equilibrada con las cargas exigidas.

La mejora de la calidad de vida es una consecuencia del planeamiento y un requisito para su realización satisfactoria. El Plan, en su Estudio Económico Financiero, distribuye entre la iniciativa pública y la iniciativa privada, el protagonismo de la nueva edificación, de la rehabilitación, la urbanización y reurbanización, y la creación de nuevos espacios libres. Estos deben servir al esponjamiento del tejido urbano, al mejor aireamiento y soleamiento, y a la recualificación de la escena urbana. La mejora del ambiente se complementa con una reducción del tráfico, mediante peatonalizaciones y nuevas secciones viarias que favorezcan la calidad ambiental urbana.

Las actuaciones de la Administración Pública, junto al incremento del atractivo del barrio, derivado de la mejora de las condiciones de vida que se seguirían de la ejecución de las obras de urbanización y de la creación de nuevos equipamientos, debe inducir a la iniciativa privada a operar en el barrio a través de la construcción de nueva planta y de la rehabilitación de edificios.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las precisiones contenidas en el Plan en cuanto a la edificación de nueva planta, más la actual financiación pública de la rehabilitación de edificios y el cumplimiento por parte de la Administración Pública de las Unidades de Actuación Aisladas y de aquellos Proyectos de Urbanización, de las que se hace responsable dentro de los plazos previstos en el documento del Plan de Etapas del Plan Especial, constituyen la base de la recuperación del "Casco histórico protegido de Campanar".

El cumplimiento de la programación de las Unidades de Actuación de iniciativa privada y pública, es lo que contribuirá a que este Plan Especial sea el motor de la revalorización del núcleo antiguo de Campanar. La iniciativa pública subsidiaria, prevista en la ley, para aquellos casos de demora de la iniciativa privada, posibilitará el cumplimiento del programa y con ello, la ejecución del Plan Especial.

El Plan Especial planteando nuevas operaciones de construcción edilicia para el sector inmobiliario, favorecerá el incremento de las rentas medias que a su vez, revitalizará el comercio y los servicios.

Además de ésta revitalización, el Plan, mediante la peatonalización, la previsión de aparcamientos públicos y la mejora de la escena urbana, pone las condiciones para la reactivación del poblado.

MEMORIA JUSTIFICATIVA**ANEXO CATALOGO**

- a. Análisis tipológico de la casa en el casco histórico de Campanar.
- b. Criterios de selección de los elementos catalogados.
- c. Listado de elementos catalogados.
- d. Ficha de cada uno de los elementos catalogados.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

a. Análisis tipológico de la casa en el casco histórico de Campanar.

Entre las diferentes tipologías de vivienda agrupada existentes en el núcleo de Campanar y, siguiendo el método de clasificación y análisis desarrollado por Carles Bohigues en su estudio "Les cases agrupades y urbanes: tipus y evolució", editado por la Institució Alfons el Magnànim, podemos encontrar que prácticamente ha desaparecido el "tipus primer", el tipo más elemental y más antiguo, en el que la edificación se desarrolla en una sola planta. Casas de un solo cuerpo con dos crujías, con fachada a una "ma" o a dos "mans", con el cuerpo principal separado por un patio donde se alojan dependencias vinculadas a la actividad agrícola y con cubierta inclinada a dos aguas, con teja árabe, y con pendiente perpendicular a la fachada para que las aguas desemboquen en la calle y el patio respectivamente.

Del "tipus segon": la casa en cambra" quedan algunos ejemplares recogidos en el listado del Catálogo del Plan General y que el Plan Especial mantiene su protección. Este tipo se puede considerar como una evolución del anterior, está formado por planta baja y "cambra". Esta "cambra" sirve de almacén para las cosechas. La escalera de comunicación entre ambas plantas se encuentra generalmente en la segunda crujía, en el espacio de la cocina, bien detrás de la chimenea, bien en la pared opuesta.

Los materiales más habituales en éste tipo de casas, entre las encontradas en el casco de Campanar, son los muros de carga de tapial. El acceso principal se resuelve con un arco en la puerta para las casas más antiguas y con un dintel de madera para las más tardías; en las ventanas aparece un arco o dintel elemental. En la distribución interior se utiliza el ladrillo. Los forjados están formados por vigas de madera y revoltones de ladrillo. La cubierta está formada por vigas de madera sobre las cuales se coloca un encañizado o un tablero de rasilla sobre el que a su vez se colocan

MEMORIA JUSTIFICATIVA

las tejas árabes. La escalera de comunicación está formada por una bóveda construida con dos hiladas de rasilla.

El tipo más generalizado y que constituye el porcentaje más alto de los elementos protegidos es el denominado "tipus tercer", aquel en que la cambra pasa a constituir un lugar de habitación, generalmente para alojar algún miembro de la familia. El almacenaje de la cosecha pasa a ocupar otra parte del patio descubierto. En este tipo de casa aparece el balcón con barandilla de forja y el voladizo se construye con un entramado metálico y pavimento cerámico. En los tipos más tardíos este voladizo constituye una prolongación del forjado y la barandilla pasa a ser de fundición. Los muros se construyen con ladrillo, con un acabado en fachada de revoco pintado, en la mayoría de los casos, o directamente con ladrillo visto.

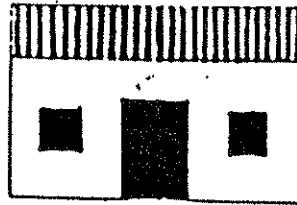
La cambra transformada en lugar habitable y la segregación de la propiedad, con la aparición de la propiedad horizontal, introduce una modificación del tipo; aparece en la fachada una nueva entrada independiente de la principal, la escaleta de acceso a la planta superior se sitúa generalmente en el lateral o en el eje de simetría según la casa sea a dos "mans" o se duplique éste tipo, pero siempre manteniendo su carácter secundario.

Aparece otro "tipo cuarto", una variante del anterior en el que sin estar la casa desvinculada de la actividad agrícola, aparecen cambios en la distribución de los espacios. Casas más tardías que por agregación posterior incorporan la cocina y el cuarto de baño como un espacio independiente, añadiendo una nueva crujía en la planta baja, la cual se transforma en una terraza en la planta superior dando al patio descubierto de la parcela. En el casco antiguo de Campanar, se dá algún ejemplo de éste tipo de casa recogido en el Catálogo.

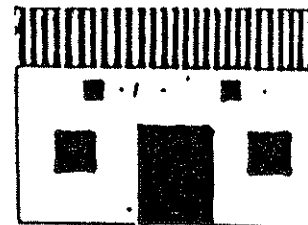
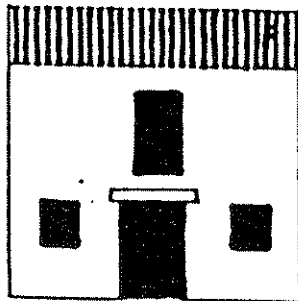
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Esquema d'evolució a partir del tipus bàsic:

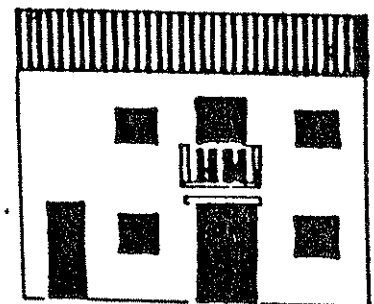
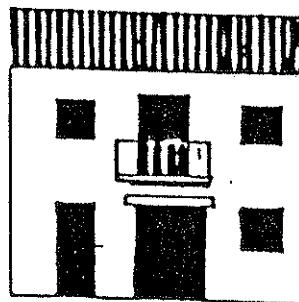
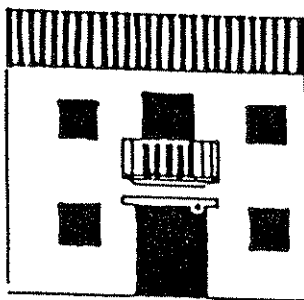
Tipus 1



Tipus 2



Tipus 3



utilització per algun membre
de la família

lloguer o venda de
la planta alta

Gráfico sacado del libro "TEMES D'ETNOGRAFIA VALENCIANA"
Editado por la Fundació Alfons el Magnanim. Diputació de Valencia
1983.

MEMORIA JUSTIFICATIVA**b. Los criterios de selección de los elementos catalogados.**

Los criterios de selección que se han utilizado para la determinación de los elementos a catalogar, están basados fundamentalmente en:

b.1 Razones de tipo cultural. Proteger el patrimonio cultural de una comunidad urbana consideramos que es entender su propia historia y raíces.

b.2 Razones de tipo urbanístico. La protección de la tipología edilicia y de la estructura de su agrupación, permite mantener la coherencia del paisaje de esta área de la ciudad y su propia identidad.

b.3 Razones de tipo económico. Evitando el despilfarro que representa la destrucción del patrimonio.

Junto a estos criterios se ha tenido en cuenta la valoración del estado de conservación y la adaptabilidad del tipo a las necesidades de consumo y la demanda del habitat en la situación actual.

En la selección se han obviado aquellos elementos que quedaban ubicados en un entorno ya muy renovado o con exigencia de remodelación, siempre y cuando el elemento no tuviese una relevancia fuera de lo común.

Los resultados de la selección de los elementos catalogados pretenden incidir en la conservación de dichos elementos en sí mismos y en la justificación de la Ordenanza de edificación que posibilite, en el futuro, la renovación del área a conservar, potenciando el mantenimiento del carácter e identificación propios del casco histórico del barrio de Campanar.

El contenido de los niveles de protección, se establece en las Ordenanzas del presente Plan Especial.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

c. Listado de elementos catalogados.

Este listado aparece en el Anexo de las Ordenanzas del Plan Especial.

RESUMEN DE DATOS

Nº edificios en el ámbito del Plan Especial.	259
Nº edificios catalogados por el PGOU.	72
Nº edificios catalogados.	64
Porcentaje de elementos catalogados respecto al total del área.	24%

	PGOU	P.E.
Nº elementos catalogados con nivel 1	0	1
Nº elementos catalogados con nivel 2	58	23
Nº elementos catalogados con nivel 3	24	31

MEMORIA JUSTIFICATIVA

d. Ficha de cada uno de los elementos catalogados.

(se acompañan al final del documento escrito)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CUADRO DE SUPERFICIES

(S= Superficie ámbito Plan Especial= 84.680 m² = 8,4 Has.)

IDENTIFICACION MANZANA	SUPERFICIE MANZANA (m ²)		SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ²)		SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PRIVADO (m ²)		SUPERFICIE COMERCIAL EN AMBITO ENS CAMPANAR	
	ACTUALMENTE	PLAN ESPECIAL	ACTUALMENTE	PLAN ESPECIAL	PLAN ESPECIAL	PLAN ESPECIAL	PLAN ESPECIAL	PLAN ESPECIAL
A	1.733	1.485	2.208	2.452 (*)	381	...	...	...
B	2.272	1.728	1.997	2.398 (*)	529	...	...	...
C	810	1.675	569	2.316 (*)	517	...	...	...
D + E	960 + 299	1.346	790 + 338	1.560 (*)	580	...	...	...
F + G	211 + 1.517	988	277 + 1.669	1.064 (*)	456	...	...	...
H	3.277	3.844	6.115	5.332 (*)	1.178	...	...	...
I	1.953	1.953	3.035	2.900 (*)	503	...	...	...
J	1.229	1.164	1.580	1.902 (*)	213	...	...	...
K (1)	535	231	810	1.360	..	231	...	...
L	208	EQUIPAMIENTO	497	..	..	...	...	...
M	1.023	1.335	1.236	3.640	..	1.335	...	...

(*) Un % de la edificación es susceptible de ser utilizada como comercial en planta baja total o parcialmente.

(1) En la definición de la manzana, tanto en la situación actual como en la del P.E., se refiere a la fracción de manzana incluida en el ámbito del Plan Especial.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

IDENTIFICACION MANZANA	SUPERFICIE MANZANA (m ²)		SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ²)		SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PRIVADO (m ²)		SUPERFICIE COMERCIAL EN AMBITO ENS CAMPANAR PLAN ESPECIAL	
	ACTUALMENTE	PLAN ESPECIAL	ACTUALMENTE	PLAN ESPECIAL	PLAN ESPECIAL	PLAN ESPECIAL	PLAN ESPECIAL	PLAN ESPECIAL
N	1.592	1.592	2.014	2.074 (*)	555	...	...	...
O	312	312	570	624	..	...	...	...
P	3.245	4.284	8.408	5.472 (*)	1.548	1.098	1.098	1.098
Q	2.587	3.212	4.575	5.170 (*)	865	550	550	550
R	2.154	2.154	4.261	3.118 (*)	595	...	...	...
S	5.961	6.011	9.131	7.862 (*)	2.080	732	732	732
T (2)	5.650	4.799	5.140	5.302 (*)	1.147	...	...	...
U (2)	2.334	2.160	1.764	636 (*)	676	...	...	...
V (1)	734	810	1.083	1.080 (*)	270	...	...	...
W	1.399	1.399	2.560	2.798 (*)	..	793	793	793
X	1.776	1.080	1.184	1.880	..	1.080	1.080	1.080
Y	3.487	3.487	7.420	8.050	209	3.564	3.564	3.564
Z (1)	..	470	..	3.735	..	470	470	470
TOTALES	..	47.519	69.800	69.925	12.302	9.853	9.853	9.853

(2) En los datos de la edificabilidad residencial actual y la propuesta por el Plan Especial, se han descontado la edificabilidad ocupada, en cada caso, por equipamientos.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

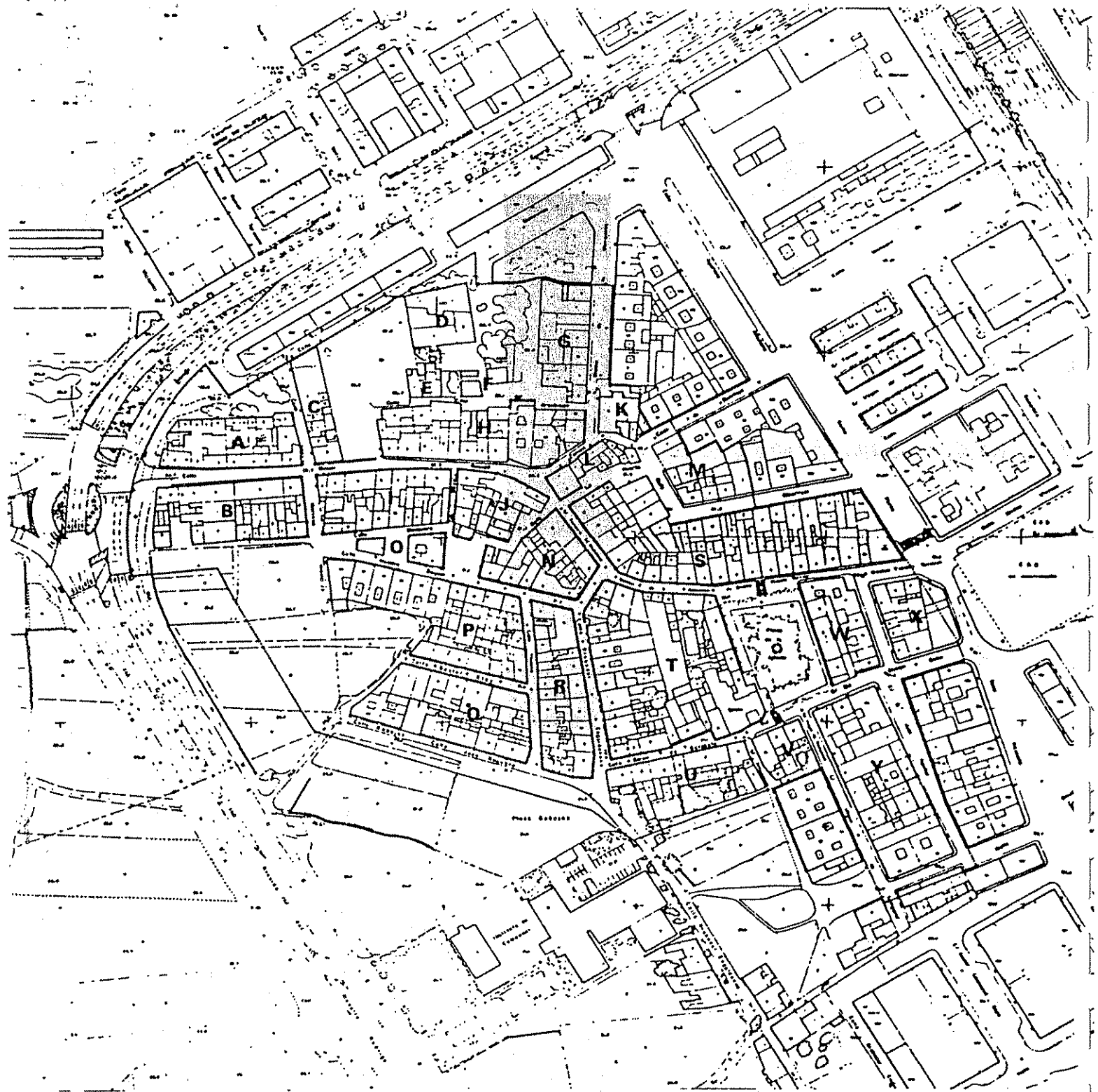
	ACTUALMENTE	PLAN ESPECIAL (potencialmente)
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		
RESIDENCIAL	0,82 m ² /m ²	0,82 m ² /m ²
Nº DE VIVIENDAS	624 viv.	583 viv. (1)
DENSIDAD DE VIVIENDAS	73,6 viv/Ha.	68,8 viv/Ha.
Nº DE HABITANTES	905 hab.	1,749 (2)
DENSIDAD DE HABITANTES	107 hab/Ha.	206 hab/Ha.

NOTA: Se adjuntan planos de identificación de las manzanas en el estado actual y en la propuesta del Plan Especial.

(1) El nº de viviendas se ha obtenido dividiendo por 120 m² la superficie edificable residencial propuesta por el Plan Especial.

(2) Este dato se ha obtenido multiplicando el nº de viviendas por tres miembros por familia. Este nº de habitantes es en el supuesto de que esté todo habitado/ocupado.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

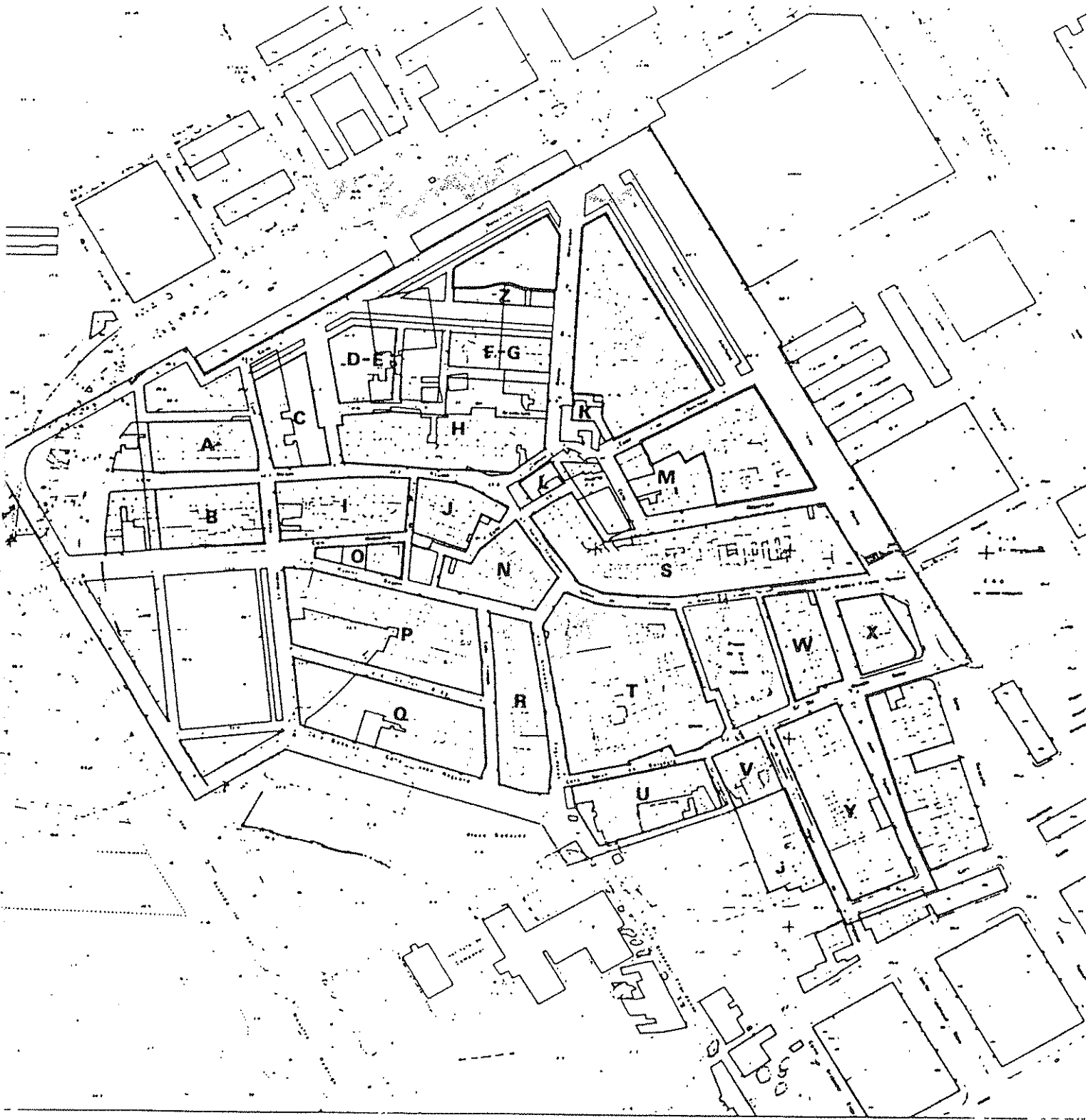


ALINEACIONES SEGUN ESTADO ACTUAL

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

MEMORIA JUSTIFICATIVA



ALINEACIONES SEGUN PLAN ESPECIAL

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

OCUPACION DEL SUELO SEGUN AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

	TOTAL M2	% SUELO DEL P.E.
ZONA VERDE PRIVADA	12.302	11,38
ZONA VERDE PUBLICA	12.473	11,54
EQUIPAMIENTO ESCOLAR PUBLICO	5.376 (3)	4,98
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO	918 (Iglesia)	0,85
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PUBLICO	2.086 (4)	1,95
VIARIO (TRAFICO Y PEATONAL)	40.046	37,00
EDIFICABLE	34.889	32,33
TOTAL	108.090	100,00

Nº PLAZAS APARCAMIENTO:

- En superficie 240 plazas
- En aparcamiento subterráneo 280 plazas.

- Más la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda, exceptuando de obligatoriedad a los edificios catalogados.

(3) De esta superficie, 3.807 m² corresponde a la reserva del P.G.O.U.

(4) Hogar del jubilado, la Junta de vecinos y las dos nuevas superficies con destino a equipamiento comunitario.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CUADRO RESUMEN DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTOS Y DE ESPACIOS LIBRES

<u>M2 Suelo</u>	<u>M2 Existentes</u>	<u>M2 Nueva creación</u>	<u>Total M2</u>
Equipamiento escolar	1.569	3.807	3.807 + 1.569 (1)
Equipamiento comunitario	3.105 (2)	1.715	4.820
Zonas verdes	1.802	11.708	13.510

Observaciones:

Se produce un fuerte incremento en los espacios libres con destino a jardín público. El número de metros cuadrados por habitante pasa de 1,9 a 14,9 m²/hab.

En cuanto a la reserva de suelo escolar que aporta el Plan Especial sí bien es mínima se observa por los datos de población de la Memoria Informativa que la población en edad escolar es:

0-4 años	1,8%	Total población 25 habitantes
5-14 años	7,4%	Total población 131 habitantes
15-19 años	4,0%	Total población 69 habitantes

(1) Incluye las superficies escolares actualmente destinadas a guardería, preescolar o unidades de E.G.B., grafiadas en el Plano 8 de la Información.

(2) 3.105 m² ya están reservados por el P.G.O.U. y computados e

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Es decir, del total de la población, 905 habitantes según los datos de 1986, hay 25 habitantes en edad maternal, 131 en educación general básica y 69 en bachillerato unificado polivalente. Un total de 225 plazas con la distribución expresada. No obstante, el P.G.O.U. ha reservado, en contigüidad con el núcleo de Campanar e incluido en el ámbito del Plan Especial, 3.807 m² para un nuevo centro de E.G.B.

Por ello, el planeamiento propuesto preve que la actual población escolar en nivel E.G.B. y la evolución de la población, en el futuro, sea absorbida por este nuevo centro propuesto por el P.G.O.U. y que la de nivel de B.U.P. sea absorbida por el Instituto lindante con el casco de Campanar.

El equipamiento comunitario pasa de 3,43 metros cuadrados por habitante a 3,81, incluida la oferta privada existente. No obstante, el incremento es todo de carácter público.

MEMORIA JUSTIFICATIVA**EL PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA**

Como consecuencia de los períodos de exposición pública del Plan en sus fases de Avance y Aprobación Inicial se han introducido determinadas modificaciones en el mismo que responde a sugerencias y alegaciones aceptadas por la Comisión de Urbanismo.

Las modificaciones más relevantes que derivan de cada una de las dos fases: Avance y Aprobación Inicial son:

Período de Sugerencias (Avance):

1. Se reduce el número de parcelas afectadas por la ordenación del borde noroeste, borde coincidente con el acceso tradicional a Campanar, el antiguo Camino de Campanar. La nueva ordenación mantiene los invariantes compositivos de la propuesta del Avance pero amplía el ámbito de intervención afectando a menor número de casas.

2. Se introduce como equipamiento social la antigua casa del Barón de Barcheta, a propuesta de la Consellería de Cultura, tras las conversaciones mantenidas con dicho organismo.

3. Se modifica el trazado alternativo a la calle de Villar del Arzobispo, propuesto por el Plan Especial, volviendo dicha calle a su traza de origen, pero asumiendo alineaciones consolidadas producto de intervenciones de renovación edilicia conforme a planeamientos anteriores.

4. Se modifican las alturas y la calificación de la manzana delimitada por las calles de Médico Vicent Torrent, Parra, Obispo Soler y Juan Aguilar. Las tres plantas asignadas por el Plan Especial se reducen a dos y el ámbito de ordenanza correspondiente pasa a ser el de "Casas de Poble de Campanar".

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Periodo de Alegaciones (Aprobación Inicial):

Se rechazan todas las alegaciones presentadas excepto:

1. La modificación solicitada consistente en el cambio de la profundidad edificable a la parcela localizada en la calle de Monsen Rausell nº 9, en la parte correspondiente al testero, pasando de seis a diez metros.
2. La manzana delimitada por las calles del Médico Vicent Torrent, Parra, Obispo Soler y Juan Aguilar, vuelve a la propuesta presentada en el Avance, es decir, se le asigna nuevamente tres plantas y su ámbito de ordenanza correspondiente será el de "ensanche de Campanar".
3. En cuanto a la peatonalización de la calle Monsen Rausell, vía que atraviesa el poblado, si bien se aclara en el informe técnico que sólo afecta a la prohibición del estacionamiento permanente en dicha vía, y que la propuesta del Plan lo que hace es programar una actuación de reurbanización que favorezca un tratamiento cualificado de esta vía como corresponde a un "casco histórico protegido", la Comisión de Urbanismo resuelve que la peatonalización sólo tiene carácter orientativo.

Otras propuestas planteadas para establecer convenios con la propiedad que permitiesen una más ágil obtención de los equipamientos propuestos por el Plan Especial, han sido abandonadas tras efectuar las gestiones correspondientes y constatar que no existe acuerdo para su concreción.

RELACION DE PROPIETARIOS

RELACION DE PROPIETARIOS

RELACION DE PROPIETARIOS

CALLE	Nº	PROPIETARIO	Nº VIVIENDAS
Barón de Barcheta	2	No figura propietario	
	4	Ricos Vilaplana, Agustín	2
	6	Lloret Llácer, Rafael	2
		Aguilar López, Vicenta y Hnos.	1
		Lloret Rosalén, Ramón	1
	8	Aguila Benavent, José	1
		Alcazar Fernández, Sebastián	1
	10	No figura propietario	
	3	Viguer Salvador, Josefa	1
	5	Tatay López, Jaime	1
	7	Santamaria Molina, Miguel	1
		Soril Llorens, Manuel	1
	9	Rosell José, Hd.	1
	11	Belenguer Aguilar, Félix	1
	13	Palau Benlloch, M. Pilar	1
	15	Peral Espi, Gerardo y otros	1
	17	Lleonor Ribes, Vicenta	1
Benidorm	2	Vila López, Francisco y María	2
	4	Tecmicafri Angel	1
	6	Vaya Albiñana, Joaquín	1
	8	Requeni Salavert, Isabel	1
		Vila Llongo, Dolores	1
	10	Vila Llansol, Sixto	2

RELACION DE PROPIETARIOS

	12	Rausell Miralles, Hilario	1
		Faclós Salavert, Manuel	1
	14	Falcó Alfonso, Francisco	1
	16	Martínez Ricos, Manuel	1
		Barberá Martínez, José Manuel	1
	18	Belenguer Llansol, Vicente	3
	1	Olegario Segarra, Carmen	1
	3	Solar	
	5	Balaguer Vila, Amparo	2
	7	Balaguer Vila, Amparo	1
		Llongo Vila, Vicenta	1
	9	Beltrán Castell, Amparo y Josefa	2
	11	Tarazona Beltrán, Carmen	2
	13	Bartual Aznar, Ramón	1
	15	Tarazona Martínez, Adela y Hnos.	2
	17	Llosá Torrijo, Ramón	1
		Castelló López, Francisca	1
	19	Moreno Tarazón, Teresa	1
Benifayó	1	Ciurana Real, Alfredo	2
		Ciurana Real, Enrique	2
	3	March Ruiz, José	1
	7	Falcó Cabrelles, Teresa	1
	9	Falcó Cabrelles, Pilar	1
	11	Benavent Sancho, José	1
	15	Benavent Sancho, José	1

RELACION DE PROPIETARIOS

	17	Borja Montes, Vicente	1
	19	Borja Montes, Vicente	1
	21	Falcó Alonso, Trinidad	1
Pl. de la Iglesia	1	No figura propietario	
	2	Idem.	
	3	Idem.	
	4	Idem.	
	5	Idem.	
	6	Idem.	
	7	Idem.	
	8	Idem.	
	9	Idem.	
	10	Idem.	
	13	Idem.	
	14	Idem.	
	15	Idem.	
	16	Idem.	
	17	Idem.	
	18	Idem.	
	19	Idem.	
	20	Idem.	
	21	Idem.	

RELACION DE PROPIETARIOS

Dr. Blay	4	Idem.	
	6	Idem.	
	8	Idem.	
	10	Idem.	
	12	Idem.	
	14	Idem.	
	16	Idem.	
	1	Idem.	
	3	Idem.	
	5	Idem.	
	7	Idem.	
	9	Idem.	
	11	Idem.	
	13	Idem.	
	15	Idem.	
Grabador Enguídanos	6	Martínez Soler, Francisca	1
	8	Martínez Soler, Francisca	2
	10	Ricos Vilaplana, Agustín	1
	12	Guillot Giménez, Concepción	1
		Guillot Giménez, Antonio	1
	14	Salavert Salavert, Amparo	2
		Barberá Guillot, Eugenio	2

RELACION DE PROPIETARIOS

16	Pascual Tormo, Enriqueta	1
	Salavert Nicolau, Francisco	1
18	Guillot Aguilar, Eugenio	1
	Alcaraz Fernández, Basilio	1
20	No figura propietario	
22	Guillot Ibáñez, Encarnación	1
	Llosá Viquer, Francisco	1
	Ibáñez López, Encarnación	1
3	Fernández Vixquer, Francisco	1
5	Cortes Babiano, Alfonso	1
7	Casamayor Viquer, Vicente	1
	Salavert Delas, José	1
	Garrido Maza, José María	1
	Estruch Soler, José	1
	Roca Torrijos, Bartolomé	1
	Bartual Leonart, Francisco	1
	Mascarós Romero, Ignacio	1
9	Vila Andrés, Ramón	2
	Salavert Benavent, Vicenta	1
	Torrijos Benedito, Vicente	1
	Lozano Fons, Baldomero	1
	Alonso Morato, Francisco	1
	Tramoyeres Domínguez, Francisco	1
11	Santonja Mercader, Vicente	1
13	Santonja Mercader, Vicente	1
15	Santonja Mercader, Vicente	1
17	Santonja Mercader, Vicente	1
19	Santonja Mercader, Vicente	1
21	Martí Faus, Raquel	2
	Castillo Sánchez, Pilar	1

RELACION DE PROPIETARIOS

Gaudencia Torres	17	Llopis Balleres, Enrique	2
	19	Llopis Balleres, Rafael	2
	21	Llopis Balleres, Enrique	2
Juan Aguilar	2	Benavent Viguer, Concepción	2
		Benavent García, José	2
		Estellés Llorens, Vicente	1
		Ribes Giménez, Josefa	1
		García Díana, Remedios	1
		Cuñat García, Vicente	1
		Domínguez Antón, Doroteo	1
		Roig Requeni, Vicente	1
	2	Guillot Aznar, José	1
		Haro López, Francisco	1
		Sorli Gómez, Antonio	1
		Muñoz Muñoz, José	1
		Requens Benlloch, José	1
		Domingo Arrue, Enrique	1
		Martínez Medina, Saturnino	1
		Defez Pardo, Iluminada	1
	4	No figura propietario	
	6	López Ferrer, Vicente	1
		Fernández Sanz, Gerardo	1
		Palencia Moreno, Florencio	1
		Gimeno Huerta, Leopoldo	1
		Montejano Gómez, Victoria	1
León Cano, Ramón		1	
Valero Bueso, Ricardo		1	
Crespo García, M. Desamparados		1	
Martínez Estarlich, Laura		1	
Ortiz Carretero, Julia		1	
Peiró Agulló, Francisco		1	
8	No figura propietario		
10	Madrigal Ortuño, Vicente	2	
	Rodrigo Cervera, Obdulia	2	
	Barberá Salavert, Vicente	2	
	Gómez Tomás, Marcial	2	

RELACION DE PROPIETARIOS

	Luján López, Alfonso	2	
	Gómez Martí, Angel Miguel	2	
	Donat Luis, Ismael	2	
	Cañas Aguilar, José Vicente	2	
	Botifora Vilata, M. Asunción	2	
	Escorihuela Pinto, Teresa	2	
	Martin García, Antonio	1	
	Domingo Martí, Emilio Sergio	2	
	Pallá Molina, Vicente	1	
	Montero Millán, Vicente	1	
	Domingo Martí, Emilio	1	
	Sencherms Sanz, M. Luisa	1	
	Castaño Galán, Vicente	1	
	García Casañ, Pedro	1	
16	Guillot García, Francisco	2	
	Guillot García, Rafael	1	
	Peñalvez Molina, Miguel	1	
	Bartual Benlloch, María	1	
	Balaguer Balastre, José	1	
	Viguer Rausell, Francisco	1	
	Lozano Milla, Simón	1	
	Guillot Guillot, José	1	
	Mocholi Alabau, José	1	
	Jiménez Sáez, Celia	1	
18	No figura propietario		
20	Palanca Lisarde, Matilde	1	
22	Pons Cabrelles, Mariano	1	
24	No figura propietario		
26	No figura propietario		
3	Salavert Juan, José	1	
Maestro Bagant	4	Tarazona Martínez, Adela	1
		Cuñat López, Angeles	1
	6	No figura propietario	
	8	Llosá Torrijo, Ramón	1

RELACION DE PROPIETARIOS

10	Falcó Delas, Asunción	1
12	Falcó Cabrelles, Pilar	1
14	Ciurana Real, Alfredo	2
	Ciurana Real, Enrique	2
18	Ciurana Real, Enrique	1
	Ricos Torrijos, María	3
	Ciurana Real, Alfredo	1
20	Torres Mañez, Marcos	1
22	Lozano Navarro, Miguel	1
30	Torrijos Fabra, Ramón	1
32	Torres Tarazona, Amparo	1
3	García Valero, Juan	2
5	Bost, José	1
7	Falcó Cabrelles, Manuel	1
9	Tramoyeres Calvo, Francisco	1
11	Navarro Faus, José Miguel	1
13	Ciurana Vila, Josefa	2
15	Falcó Cabrelles, Teresa	1
17	Aguilar Benlloch, Adrian y Hm	5
19	No figura propietario	
21	Guillot Barberá, Ramón	2
	Doménech Barberá, Vicente	1

RELACION DE PROPIETARIOS

	23	Guillot Barberá, Vicente	2
		Torrijos Guillot, Elena	1
		Enguis García, José	1
		Pascual Benlloch, Ramón	1
		Tamarit Benedito, Amparo	1
		Arroyo Torres, José	1
	25	Guillot Barberá, José	2
		Alonso Guaita, Francisco	1
		López Bueno, Francisco	1
		Pascual Ibáñez, Jaime	1
		Cebrián Cabañas, Pilar	1
		Roig Benlloch, J Salvador	1
Médico Vicente Torrent Central	1	14	Banco
		Beneyto Reig, Juan	1
		Higón Sánchez, Ernesto	1
		López Ferrer, Rafael	1
		Vila López, Francisco	1
		Martínez Ponz, Manuel	1
		Buso Benavent, Salvador	1
		Martínez Gil, Salvador	1
		Benavent Beut, Vicente	1
		Viguer Rausell, José	1
		Guillot López, Josefa	1
		Guillot López, María	1
		Puyol Buil Adolfo Eugenio	1
		Mateo Yerbes, Antonio	1
		Antolino Puig, Vicente	1
		Pérez Calvo, Carmen	1
		Gimeno Magdalena, José	1
		Company Alcocer, Salvador	1
		Campos Galán, Francisco	1
		Santos Calabuig, M Carmen	1
	16	Salavert Barberá, Carmen	2
		Garces sales, Manuel	2
	18	Estelles Llorens, Vicente	6
		Belenguer Aguilar, Félix	1
	20	Noguera Mascaros, Mariano	1
		Noguera Mascaros, Carmen	1

RELACION DE PROPIETARIOS

	22	Moreno Jacobo	1
	15	Esteban Diago Hm	1
		Gorris Llopis, José	1
	17	Ribes Pérez, José	2
	19	No figura propietario	
Molino de la Marquesa	6	Llosá Torrijos, José	
	8	Martí Benlloch Hermenegildo	1
		García Fernández, José	1
		Pomar Ibáñez, Juan Vicente	1
		Polos Laosa, Manuel	1
		Descalzo Ballesteros, Luis	1
		Belmonte López, Pedro	1
		Miñambres Santas, Antonio	1
		Flores Hernández, Manuel	1
	10	García Alba, Cecilio	1
		Soler Guillot, Ramón	1
		Martí Benlloch, Hermenegildo	2
		Marco Lorente, Antonio	1
		Sáez Llobregat, Vicente	1
		Lozano Perea, M Luz	1
		González Gascón, Bautista	1
		Plaza Baeza, Lucio	1
		Sanz Guillén, Fructuoso	1
		Martí Benlloch, José	1
		Ramón Camarena, Ramón	1
		Andrés Lerma, Vicente	1
		Navarro Ibáñez, Gregorio	1
		Plumed Gil, Maximino	1
		Arias Navarro, Antonio	1
		Plá Arnal, José	
	12	Ferrando Torres, Asunción	1
		Soler Guillot, Ramón	8
	1	Belenguer Llansol, Vicente	2
		Aliaga Ferrer, Miguel	1
		Lombardero Pastor, M Luz	1
		Ferrando Asensio, J Vicente	1

RELACION DE PROPIETARIOS

	Martínez Ribes, Amparo	1	
	Navarro Badía, Juan	1	
	Benlloch Martí, Antonio	1	
	Camacho Navarro, M Esther	1	
	Camacho Navarro, Ruiz	1	
	Jaramillo Mejías, Antonio	1	
	Moreno Garbo, Juan	1	
	Navarro González, Agustín	1	
	Navarro Muñoz, Dolores	1	
	Marco Rubio, Juan	1	
	González López, Pablo	1	
	Blanco Soler, José	1	
5	Vila Ricos, Remedios	1	
7	Vila Ricos, Remedios	1	
9	Barberá Guillot, Vicente	1	
11	Miralles Vidal, Josefa	1	
13	Miranda Aguilar	1	
15	Martí Benlloch, Hermenegildo	3	
17	Peris Navarro, Amparo	1	
23	Propietario desconocido	1	
	Nacher Guillot, Miguel	1	
Mosén Rausell	4	Padrón Arenas, Juan José	1
	Pascual Ibáñez, Jaime	3	
	Sanz Blasco, Juan Vicente	1	
	Tamarit Botella, José	1	
	Ojeda Córdoba, Alfonso	1	
	Mestre Tent, Isabel	1	
6	No figura propietario		
8	Guillot Barberá, Ramón y Hm	1	
10	No figura propietario		

RELACION DE PROPIETARIOS

12	Estruch Galvis, Valentín	1
	Navarro Casani, Ricardo	1
	Benedito Muñoz, Manuel	1
14	Romero García, José y Hm	1
	Escribá Benedito, Rafael	1
	Bello Antelo, Luis	1
	Peris Giner, Rafael	1
16	Belenguer Pascual, Carmen	1
	Puchades Belenguer, Vicente	1
24	Sanaguer Rodrigo Josefina	2
26	No figura propietario	
28	Benloch, Amparo	1
30	Falcó Cabrelles, Manuel	1
	Requeni Salavert, María	1
32	Guillot Martí, Bautista y Vicenta	2
34	Requeni Salavert, José	1
36	No figura propietario	
38	No figura propietario	
40	Tuset Barrachina, José	1
42	Belenguer Requeni, J	1
44	Aguilar Sancho, Elvira y Hna	1
1	Aguilar y Hnos.	1
3	No figura propietario	
5	No figura propietario	
7	Requeni Salavert, Isabel	3
9	Esteve Martínez, Francisco	1

RELACION DE PROPIETARIOS

	11	No figura propietario	
	13	Idem.	
	15	Salavert, Teresa	1
	17	No figura propietario	
	19	Pascual Caballer, Dolores	1
	21	Gorris Llopis, José	1
		Ferriol Ibáñez, Josefa	1
	23	No figura propietario	
	25	No figura propietario	
	27	Benlloch Torres, Salvador	1
	29	Benlloch Torres, Salvador	2
	31	No figura propietario	
	33	No figura propietario	
	35	Torres Martínez, José y otro	1
		Torres Tarazona, Carmelo	1
	37	No figura propietario	
	39	Navarro Casani, Ricardo	1
Macastre	4	No figura propietario	
	6	No figura propietario	
	8	No figura propietario	
	3	Requeni Salavert, Isabel	1
	5	Falcó Cabrelles, Teresa	1
	7	Valleres Alfonso, Antonio	1

RELACION DE PROPIETARIOS

	9	Falcó Delas, Leonor	1
Marines	8	Alonso Guaita, Francisco	1
		Bartual Tamarit, Carmen	1
		Alcázar Fernández, Juan	1
		Benlloch Guillot, Salvador	1
		San-Nicolás Bayarri, Vicente	1
		García Salinas, José	1
		Barberá Guillot, Vicente	1
		Ruiz Bernat, Dolores	1
		Andrés Más, Rosario	1
		Rodrigo Tormos, Vicente	1
		Valdenebro Gracia, Pedro	1
		García Jiménez, José	1
		Bartual Orts, José	1
		Bartual Enguádanos, José	1
		Llorens Carrascosa, Vicente	1
		Llorens Muñoz, Ismael	1
		Llorens Carrascosa, Ismael	1
	18	Ibáñez López, Francisco	1
	20	Guillot Benlloch, Vicente	1
	22	Benavent Benavent, Fernando	1
	24	Ibáñez Fiurana, Amparo y Hnos.	1
	26	Sanchis Fernández, Carmen	1
	13	Belenguer Llansol, Rosa	2
	15	Llansol Viñes, Rosa	2
Rvdo. José Noguera	12	No figura propietario	
	13	No figura propietario	
	14	Ros Gómez, Amparo	9
		Lerma Juan, José	1
		Trinidad Delgado, Jacinta	1

RELACION DE PROPIETARIOS

16	Ros Gómez, Vicente	12
	Ros Gómez, Amparo	11
17	No figura propietario	
18	Moreno Mocholí, Julián	1
	Moreno Mocholí, Vicente	2
	Moreno Mocholí, Amparo	1
	Moreno Mocholí, Concepción	1
19	Caja Ahorros de Valencia	2
	Lanzas Cobos, Francisco	1
	Navarro Hernández, J Francisco	1
	Martínez Moreno, Antonio	1
	Aparisi Moreno, José Vicente	1
	Machancoses Muñoz, Concepción	1
	Gil Monteagudo, Manuel	1
	Herrero Fandos, Justo	1
	Adraos Rueda, Manuel	1
	Vinat Blasco, Antonio	1
	Chuliá Benito, M Amparo	1
	Montesinos Carbo, José	1
	Cebrián Ortiz de Anda Rosa	1
	Campos Mohales, Vicente	1
	Gavilán Jarado, Antonio	1
	Pascual Pascual, Antonio	1
	Rodríguez Romero, Nicolás	1
	Fito García, José	1
	Pérez Martínez, Blas	1
	Ruiz Vicente, Vicenta	1
	Alemaný Alcaraz, J Fernando	1
	Morillas Sánchez, José Luis	1
	García González, María Soledad	1
	Soriano Sancho, Juan Antonio	1
	Floro Martínez, Silvano	1
	Medina Navarro, Juan Ramón	1
20	Ballesteros Barberá, Antonio	1
	Simó López, Carmen	1
	Roca Jiménez, José	1
	Soler Tomás, Remigio	1
	Ten García, Francisca	1
	Ruiz Vicente, Vicenta	1
	Balaguer Gallent, Teresa	1

RELACION DE PROPIETARIOS

	Correcher Mañas, Vicente	1
	Càbo Ros, Joaquín	1
	García Cabrera, Joaquín	1
	Soriano Meliá, Vicente	1
	Ramírez Pérez, Emilia	1
	Meliá Castelló, Fernando	1
	Martínez Pérez, Angel	1
	García Gonzalbes, José	1
	Barbeta Benlloch, Vicente	1
21	Salavert Guillot, Francisco	1
	Rocafort Aparisi, Francisco	1
	Rocafort Delgado, M Carmen	1
	Fuentes Delgado, Daniel	1
	Moyas Mancebo, Santiago José	1
	Teruel Gea, Francisco	1
	Ferrando Serrano, Miguel Angel	1
	Adraos Amaro, José	1
	Herrera Tello, Luís	1
	Lucas Arcos, José	1
	Añón Mortara, Baldomero	1
	Comes Ruiz, Ramón	1
	Giménez Valero, Antonio y otros	1
	García Durán, José	1
	Buendía Fernández, Francisco	1
	Sánchez Monleón, Aurelio	1
	Navarro López, Eustasia	1
	Palomino Tejero, Manuel	1
	Herraiz Arribas, M. Pilar	1
	Borja Lechiguero, José	1
	Cataluña Sánchez, Vicente	1
	Ponce Aura, Teresa	1
	Guillén Capella, Vicente	1
22	Bartual Martínez, Amparo	1
	Ruiz Villegas, Fco. de Asís	1
	Rodrigo Climent, Dolores	1
	Gutierrez Gutierrez, Marcelino	1
	Fernández Biedma, Luis	1
	Alvarez García, Pilar	1
	Fontana Sango, Matías	1
	González Picazo, María	1

RELACION DE PROPIETARIOS

		Palau Tomás, Jerónimo	1
		Auñón Sarrión, Baldomero	1
		Cantero Morillas, Celestina	1
		Igual Diago, Vicente	1
	23	No figura propietario	
Ribarroja	8	Andrés Ferriols, Amparo	1
	10	Altozano Racionero, Eugenio	2
	12	Balaguer Balbastre, Salvadora	1
	14	Guillot Burgos, Vicente	3
	16	Guillot Burgos, Vicente	1
	17	Vila López, José	1
	19	Vila López, José	1
Villar del Arzobispo	4	Salavert Guillot, Vicente	1
	6	Falcó Delas, Amparo	1
	8	Burguete Vicente, Hnos.	1
	10	Guillot Barberá, Ramón Hnos.	1
		Vila Ricos, Josefa	1
	12	Llosá Torrijos, Ramón	1
	14	Ciurana Vila, Vicente Hnos.	1
	16	Soler Navarro, Vicenta	1
	18	Muñoz Valles, Josefa	2
		Llosá Guillot Vicente	2
	20	Andrés Benavent, José	1
	22	Puchades Belenguer, Vicente	1
	7D	No figura propietario	

RELACION DE PROPIETARIOS

	17A	No figura propietario	
	19	Escriba Benedito, Rafael	1
		Escriba Ortiza, Vicente	1
		Benedito Belenguer, D.	1
		Bueno Vila, Francisco	1
Vinalesa	2	Tramoyeres Calvo, Andrés	2
	4	Tramoyeres Andrés, Carmen	2
	6	Barberá Guillot, Eugenio	1
		Martí Belenguer, Ramón	1
		Barberá Guillot, Francisca	1
		Bartual López, Rafael	1
		Arroyo Moreno, Carmen	1
	17	López Vila, José	1
	23	Peral Espí, Gerardo	1

LISTADO DE PLANOS DE ORDENACION

- 1.- Delimitación del ámbito de intervención.
- 2.- Estructura urbana.
 - Equipamientos.
 - Régimen urbanístico y protecciones.
- 3.- Red viaria, peatonal y de transporte público.
 - Aparcamientos.
 - Sistemas espacios libres y zonas verdes.
- 4.- Parcelas afectadas por protecciones.
 - Niveles.
 - Delimitación ámbitos de conservación y de remodelación.
- 5.- Gestión Urbanística.
 - Unidades de Actuación.
- 6.- Calificación del suelo.
 - Ambitos de ordenanza diferenciada.
- 7.- Redes de agua, riego e hidrante.
- 8.- Red de alcantarillado.
- 9.- Red de alumbrado público.
- 10.- Red de energía eléctrica.