

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL "CAMPANAR SUR" SECTOR PRR-12
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA



Aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario
de 31 de marzo de 2000.

EL SECRETARIO ADJUNTO,

MEMORIA

*Documento modificado según Acuerdo Plenario
de fecha 31 de marzo de 2000.*

Valencia, 7 de Abril de 2000

ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.

Urbanismo y Arquitectura

C/ Arquitecto Mora, 5

46010 - Valencia

Tel. 963 935 446 Fax. 963 623 577

INDICE

	PAGINA
MEMORIA INFORMATIVA	
1.1.- Introducción.....	3
1.2.- Antecedentes.....	3
MEMORIA JUSTIFICATIVA	
2.1.- Descripción de las modificaciones de Plan Parcial propuestas.....	4
2.2.- Justificación de las modificaciones puntuales del Plan Parcial.....	4
2.3.- Justificación de inalteración de determinaciones sustanciales del Plan Parcial.....	7
2.4.- Justificación de inalteración del sistema de equipamientos públicos previstos en el Plan Parcial.....	9
2.5.- Justificación del cumplimiento de los artículos 19, 28, 52, 54 y 55 de la LRAU.....	9
2.6.- Cuadro resumen de características del Plan Parcial.....	14
ORDENANZAS REGULADORAS	15
CATÁLOGO	21

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto Director

Salomé Moreno Navarro
Arquitecta

Carlos Aubán Nogués
Arquitecto

Julia Pizcueta Sales
Abogada

MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Introducción.

Es objeto del presente documento ajustar y modificar las determinaciones del Plan Parcial del Sector PRR-12 del PGOU de Valencia, en el ámbito de la Unidad de Ejecución 2 de dicho Plan Parcial, incorporando las modificaciones puntuales que posteriormente se describen.

1.2.- Antecedentes.

El Plan Parcial correspondiente al Sector PRR-12 del PGOU de Valencia, homologado en fecha 10 de Abril de 1.997 (DOGV del 2 de Julio de 1.997), fue aprobado definitivamente el 30 de Mayo de 1.997 (BOP de 8 de Julio de 1.997) con posterioridad fue aprobada una modificación de Plan General redactada, en desarrollo del Convenio sobre la manzana de Jesuítas, de fecha Noviembre de 1.998, afectando, en parte, al ámbito del Plan Parcial del Sector PRR-12 del PGOU de Valencia.

En el documento hoy en vigor, tras la modificación efectuada, se encuentran definidos dos ámbitos de gestión: la Unidad de Ejecución 1, que ya ha completado su gestión urbanística encontrándose en este momento en ejecución las correspondientes obras de urbanización, y la Unidad de Ejecución 2, cuyo Programa de Actuación Integrada presenta Inmotec, S.A..

Uno de los documentos que integra la Alternativa Técnica de este Programa contempla una propuesta de modificación puntual de Plan Parcial motivada por la decisión de proteger un edificio existente en la Unidad de Ejecución 2. Hecho este que ha llevado a la redacción de la presente propuesta de modificación puntual del Plan Parcial del Sector PRR-12 del PGOU de Valencia.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- Descripción de las modificaciones de Plan Parcial propuestas.

Las modificaciones que se proponen en el presente documento afectan única y exclusivamente al ámbito de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial, no alterándose ninguna de las determinaciones que afectan a la Unidad de Ejecución 1 que, como ya se ha manifestado, se encuentra en ejecución y con la gestión urbanística finalizada.

Las principales modificaciones se refieren a lo siguiente:

a) Reubicación de la zona verde en el ámbito de la Unidad de Ejecución 2, que pasa a situarse en la zona ahora edificable, integrándose en esta zona verde la alquería de Puchades, para facilitar su protección.

b) Modificación de la disposición de la manzana de destino privado, manzana 1 del Plan Parcial en vigor, que se propone ubicar en el lugar que ahora ocupa la zona verde.

c) Declarar edificio protegido a la "Alquería de Puchades", calificándolo como Dotacional Multiuso de titularidad privada (DM*). Su patio interior se califica como Espacio Libre de titularidad privada (EL*).

d) Disminución de la superficie de parcela edificable en cantidad igual a la superficie ocupada por la construcción de la Alquería de Puchades, con el fin de no disminuir la zona verde actual.

2.2.- Justificación de las modificaciones puntuales del Plan Parcial.

Las modificaciones relacionadas en el epígrafe anterior se proponen con el objeto de mejorar la calidad urbana del ámbito definido y son consecuencia de la

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL "CAMPANAR SUR" SECTOR PRR-12
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

decisión de proteger la Alquería de Puchades, en un intento de recuperar la memoria histórica en un enclave muy singular de la ciudad de Valencia.

Veamos a continuación, una a una, las consideraciones y justificaciones relativas a las modificaciones propuestas:

a) Reubicación de la zona verde en el ámbito de la Unidad de Ejecución 2, que pasa a situarse en la zona ahora edificable; integrándose en esta zona verde la alquería de Puchades, para facilitar su protección.

Con esta modificación se propone reubicar las dotaciones destinadas a espacios libres a fin de crear un entorno adecuado para la Alquería de Puchades, que pasará a estar protegida. La nueva localización de la zona verde (espacio libre de uso público) queda integrada con la edificación correspondiente a la alquería conformando un ámbito de dimensiones adecuadas al entorno y sirviendo de elemento de enlace entre ésta y la nueva urbanización, dando lugar a una zona verde dotada de contenido.

La reducción de superficie de parcela destinada a zona verde se ve compensada con la nueva zona verde de titularidad privada que se conforma en el recinto del patio de la Alquería de Puchades, siendo la suma de estas dos superficies idéntica a la establecida en el Plan Parcial. Por todo ello, esta modificación realizada para mejorar la ordenación del conjunto no altera, en negativo, el cómputo total de dotaciones del Plan Parcial.

b) Modificación de la disposición de la manzana de destino privado, manzana 1 del Plan Parcial en vigor, que se propone ubicar en el lugar que ahora ocupa la zona verde.

Con esta modificación se pretende que, en lugar de ordenarse la edificación en el ámbito de la Unidad de Ejecución 2, volcada hacia el interior del Plan Parcial, éste lo haga hacia la Avda. del General Avilés en el mismo lugar en el que ahora se encuentra la zona verde.

Con esta nueva distribución de manzanas privadas, la ordenación urbanística propuesta mantiene el viario del entorno, sin realizar sobre él ninguna modificación.

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL "CAMPANAR SUR" SECTOR PRR-12
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

c) Declarar edificio protegido a la "Alquería de Puchades", calificándolo como Dotacional Multiuso de titularidad privada (DM*). Su patio interior se califica como Espacio Libre de titularidad privada (EL*).

Esta modificación se ha realizado con el fin de conservar un edificio que cuenta con un gran valor, por ser una de las más emblemáticas alquerías y constituir un ejemplo bien conservado de una construcción característica de la huerta de Valencia, todo lo cual hace aconsejable su conservación y protección.

Al tratarse de un edificio muy intervenido en el tiempo, se ha procedido a realizar un estudio arqueológico de la misma, llevado a cabo por el arqueólogo D. Víctor M. Algarra Pardo, cuyas conclusiones de conservación son las que se han plasmado en planos correspondientes a la modificación de Plan Parcial.

Su calificación como Dotación de titularidad privada deja abierta una cantidad de posibilidades equiparables a los usos permitidos en la calificación Servicio Público (SP), aunque por sus características se ha preferido otorgarle una calificación específica como Dotacional Multiuso de titularidad privada (DM*), a fin de facilitar una extensa gama de usos potenciales coherentes con el objetivo de presentación del edificio, pero evitando aquéllos que lo desnaturalizarían si se calificase directamente como terciario (TER).

Del mismo modo y siguiendo idéntico criterio de coherencia, se respeta el ámbito de patio correspondiente a la alquería primitiva calificándolo como espacio libre de titularidad privada (EL*) para que, sin dejar de ser una zona verde, se adscriba en el mismo ámbito de la Alquería, tal y como se concibió en un principio. El espacio que originariamente ocupaba el patio es, como se señala en el estudio arqueológico realizado, fácilmente reconocible y por lo tanto la delimitación que se ha hecho del mismo se ciñe estrictamente a ese recinto.

d) Disminución de la superficie edificable en cantidad igual a la superficie ocupada por la construida de la Alquería de Puchades con el fin de no disminuir la zona verde actual.

Al decidir declarar como edificio protegido a la Alquería de Puchades sucede que, al encontrarse sobre manzana edificable, ésta ha de cambiarse de sitio pasando

a ocupar la zona verde existente, por lo que ha de desplazarse para ocupar los terrenos edificables. Con esta situación, la Alquería queda situada sobre zona verde, ocupando la parte edificable 160 m² de la misma. Es por esto que, para no disminuir la zona calificada como Espacios Libres, se reduce la superficie edificable actual en 160 m²s, lo que permite mantener inalterada la superficie total de espacios libres.

2.3.- Justificación de la inalteración de determinaciones sustanciales del Plan Parcial.

Aprobado el Plan Parcial "Ademuz" definitivamente el 30 de Mayo de 1997 y aprobada con anterioridad la Homologación del Sector a la L.R.A.U. en fecha 20 de Abril de 1.997, es en este documento donde queda definido, con rigor y adecuadamente, cuales son las determinaciones estructurales del Plan Parcial. A continuación se expondrá la justificación de la inalteración de las determinaciones de carácter estructural o primario que en dicha Homologación se fijan.

En la Homologación de Sector en trámite, se define como Ordenación Estructural, según el artículo 17.1 de la L.R.A.U., las siguientes determinaciones:

A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

B) Clasificación del suelo.

C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa específica.

D) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento.

E) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

F) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas, así como el coeficiente de máxima edificabilidad.

G) Delimitación de la red primaria estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Las modificaciones puntuales de plan Parcial que se proponen no alteran ni las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, ni la clasificación de suelo, ni la división en zonas de ordenación urbanística (se mantiene la calificación PRR) e, igualmente, se mantiene inalterada la delimitación del Sector estructural de dicho límite.

Asimismo, se mantienen los parámetros de la Ficha de Características del Sector, tal y como se prevé en la Homologación de Sector en trámite, que establece como determinaciones de carácter estructural las siguientes:

- | | |
|--|--|
| - Edificabilidad máxima..... | 0,90 m ² t/m ² s |
| - Edificabilidad residencial..... | 0,78 m ² t/m ² s |
| - Edificabilidad terciaria..... | 0,12 m ² t/m ² s |
| - Densidad máxima..... | 65 viv/Ha |
| - Tipología de edificación abierta para las nuevas edificaciones, con un número máximo de plantas de 10, sin perjuicio de aplicar el régimen de Estudios de Detalle. | |

En cuanto a la red primario-estructural de dotaciones públicas, la red viaria no sufre modificaciones mientras que la zona verde que limita con la manzana nº 1, cambia su ubicación como consecuencia de la protección del edificio de la Alquería de Puchades, disminuyendo la superficie edificable en cantidad igual a la superficie ocupada por la alquería, pero esta zona verde no tiene carácter estructural.

En conclusión, no se alteran los parámetros dotacionales de la red primaria, produciéndose alteraciones solamente en las dotaciones no estructurales.

2.4.- Justificación de inalteración del sistema de equipamientos públicos previstos en el Plan Parcial.

Las modificaciones propuestas en el presente documento no alteran la edificabilidad total del Sector, por lo que, según las previsiones de la L.R.A.U., el cómputo de dotaciones públicas no se ve alterado en cuanto a los mínimos necesarios para el cumplimiento de la legislación en vigor y, por tanto, si el Plan Parcial aprobado definitivamente cumplía con la superficie total de dotaciones mínimas, la presente modificación puntual seguirá cumpliendo, máxime si el conjunto total de dotaciones ha aumentado respecto al Plan Parcial con las modificaciones aquí propuestas, al aparecer una Dotación de titularidad privada (DM*) que no existía en el Plan Parcial original.

En conclusión, la modificación propuesta no supone una alteración negativa del conjunto de dotaciones del Plan Parcial, sino al contrario, ya que se reduce el porcentaje de superficie de la manzana edificable en beneficio de una Dotación de nueva creación ubicada en la zona verde y que se corresponde con la Alquería de Puchades.

2.5.- Justificación del cumplimiento de los artículos 19, 28, 52 , 54 y 55 de la L.R.A.U.

2.5.1.- Aplicación del artículo 19 de la L.R.A.U.

En la presente Modificación de Plan Parcial, dadas las modificaciones que se proponen, no será de aplicación el artículo 19 de la L.R.A.U., ya que este se refiere a los límites del planeamiento en relación a la edificabilidad máxima de un barrio o núcleo de población y al condicionante del volumen máximo a atribuir a las parcelas privadas, que no superará el característico de la edificación del entorno.

2.5.2.- Aplicación del artículo 28 de la L.R.A.U.

Este artículo de la L.R.A.U. hace referencia a planes parciales que modifiquen las previsiones del Plan General. En la presente modificación, aún cuando se modifica un Plan Parcial aprobado definitivamente que desarrolla las determinaciones del Plan General, se entiende que es de aplicación al caso en las siguientes cuestiones:

- a) La justificación detallada de la reforma pretendida, especialmente en relación con el conjunto del Sector y su entorno inmediato y con la red primaria de dotaciones.
- b) Incorporación de planos de ordenación pormenorizada del conjunto del Sector y sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación.
- c) Por último, todo instrumento de planeamiento que modifique parcialmente determinaciones de otro deberá acompañar un documento de refundición que refleje las nuevas determinaciones.

Todas estas determinaciones del artículo 28 se cumplen en la presente documentación, dado que se incorpora justificación detallada de la reforma pretendida, especialmente en relación al conjunto del sector y la red primaria de dotaciones, que no se ve alterada, y asimismo se incorporan planos de ordenación detallada de la Unidad de Ejecución B, en los que se puede comprobar gráficamente las mejoras de la ordenación propuesta. Se incorporan planos refundidos del Plan Parcial relativos a la ordenación, y caso de ser aprobada la modificación de Plan Parcial, las Ordenanzas Regulatoras que se modifican respetan la estructura del documento aprobado definitivamente de Plan Parcial, por lo que sería perfectamente factible incorporar el documento refundido de Ordenanzas así como lo relativo a la memoria del Plan Parcial en el trámite de aprobación definitiva.

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL "CAMPANAR SUR" SECTOR PRR-12
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

2.5.3.- Aplicación de los artículos 52 y 54 de la L.R.A.U.

El artículo 52 de la L.R.A.U. establece el régimen para la elaboración, tramitación y aprobación de los Programas de Actuación Integrada, y además establece las siguientes determinaciones que se exponen resumidas y que afectan a la presente modificación de Plan Parcial:

a) Los promotores particulares podrán promover planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las Unidades de Ejecución del Plan que promuevan.

b) La exposición al público se efectuará junto con el Programa de Actuación Integrada.

c) Corresponde al Ayuntamiento - Pleno la aprobación definitiva de los Planes y Programas, siempre que cuenten con Cédula de Urbanización o cuando esta sea innecesaria.

Expuesto todo lo anterior, es evidente que corresponde a Inmotec, S.A., en competencia por la adjudicación como Agente Urbanizador de la urbanización de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial, la presentación del presente documento de Modificación de Plan Parcial, cuyo trámite se incorpora al procedimiento correspondiente del Programa de Actuación Integrada.

2.5.4.- Aplicación del artículo 55 de la L.R.A.U.

En este artículo, en su apartado 1º, se establece el procedimiento para el cambio y sustitución de determinaciones en los Planes y Programas, que habrán de cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación, y por tanto, será de aplicación al presente caso lo previsto en los artículos 52 y 54 de la propia L.R.A.U.

Asimismo, en su apartado 3º, se establece que toda alteración de la ordenación prevista en un Plan, que aumente el aprovechamiento lucrativo privado o

desafecte el suelo del destino público, deberá contener medidas compensatorias para garantizar la calidad y proporción de las dotaciones públicas. Sin embargo, en esta Modificación de Plan Parcial no se produce un aumento de aprovechamiento lucrativo, si bien 273 m² de suelo calificado como Espacio Libre público (EL) pasa a ser Espacio Libre de titularidad privada. Esto es así, porque al decidir proteger el edificio correspondiente a la Alquería de Puchades, que consta de una parte edificada y de un patio anexo, para dotarla de su sistema organizativo original, patio y edificio han de ser considerados uno, con el fin de obtener un conjunto homogéneo y coherente, tal y como fue pensado en un principio, por lo tanto, aunque ese ámbito fuese inicialmente de uso público, queda más que justificada su desafectación, para integrarse en el ámbito de la alquería.

Por último, en el apartado 4º de este artículo 55, se establece que la modificación de Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá informe previo favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

En la presente Modificación de Plan Parcial se pretende la reubicación de una dotación pública, que cambia su ubicación, sin que esta modificación suponga merma en la superficie total de zonas verdes, ni el conjunto de dotaciones públicas. Asimismo, por todo lo expuesto en los apartados anteriores, se constata que se ha desafectado 273 m² de suelo público para destinarlos a uso privado, todo ello en un intento de mejorar la coherencia urbanística.

No existe incremento de aprovechamiento lucrativo privado ya que el valor del Dotacional Multiuso creado se compensa con la mayor inversión requerida por la ejecución de la zona verde, y para la rehabilitación de la Alquería de Puchades.

2.5.5.- Cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

El artículo 17, Sección I del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, regula la cuantificación de los estándares aplicables a las

modificaciones de planeamiento, y cuyo criterio de aplicación consiste en el mantenimiento de la siguiente relación:

$$ISD_n / IEB_n > ISD_a / IEB_a$$

donde los subíndices "n" y "a" se refieren a la nueva y antigua ordenación respectivamente.

En nuestro caso esta relación se cumple puesto que el ámbito es el mismo y la edificabilidad no ha variado, por contra, sí lo hace la superficie edificable residencial que en todo caso se reduce.

2.6.- Cuadro resumen de características correspondientes a la Modificación del Plan Parcial "Campanar Sur" en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº2.

1. Superficie total de la Unidad de Ejecución nº2 del Plan Parcial "Campanar Sur"	14.371,00 m ² s
2. Edificabilidad total.....	9.863,10 m ² t
3. Edificabilidad residencial.....	8.548,00 m ² t
4. Edificabilidad terciaria.....	1.315,10 m ² t
5. Número máximo de viviendas.....	71 Ud.
6. Suelo Residencial EAM.....	3.683,00 m ² s
7. Espacio libre público.....	4.338,00 m ² s
8. Espacio libre privado.....	273,00 m ² s
9. Espacio libre total.....	4.611,00 m ² s
10. Suelo dotacional privado.....	160,00 m ² s

ORDENANZAS REGULADORAS

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL "CAMPANAR SUR"

ORDENANZAS REGULADORAS

La numeración de los artículos de las presentes ordenanzas coincide con la del Plan Parcial del Sector PRR.12 "Campanar Sur" del PGOU de Valencia, a efectos del cumplimiento del artículo 28 de la L.R.A.U., para la elaboración del documento de refundición que refleje, tanto las nuevas determinaciones, como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Se desarrollan a continuación los textos completos de los artículos de las Ordenanzas del Plan Parcial "Campanar Sur", con la incorporación de las modificaciones y ajustes resultantes de las propuestas de esta Modificación de Plan Parcial.

TITULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS

Art.4. Calificación de suelo.

2. Para las parcelas edificables privadamente de uso dominante residencial, el presente Plan Parcial adopta una única calificación, con la denominación de "Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM) y (EAM2) que constituye, a todos los efectos, una Zona de Calificación Urbanística específica, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de las presentes Ordenanzas y en el artículo 6.25 bis de las NN UU del PGOU de Valencia.

Para la manzana 1 se mantiene la calificación EAM aunque la edificabilidad de la misma es superior al del resto de las manzanas que tienen la misma calificación, al disminuir su superficie para compensar el suelo edificado que ocupa la Alquería de Puchades y no mermar la superficie de zona verde existente.

Además de estas parcelas calificadas EAM y EAM2, el plan califica un suelo dotacional privado para Estación de Servicios IS-6, correspondiente a Sistema Local de Infraestructuras y Servicios y un suelo dotacional privado de nueva creación denominado Dotacional Multiuso (DM*).

Art.5 bis. Régimen de usos compatibles y prohibidos para la calificación Dotacional Multiuso (DM*).

1.- Los usos globales o dominantes en la calificación "Dotacional Multiuso" (DM*) serán exclusivamente los siguientes:

- a) Educativo (Ded): Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas.
- b) Sociocultural (DSC): Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos a desarrollar en instalaciones como bibliotecas, salas de exposiciones, etc... Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

2.- Los usos admisibles, permitidos o compatibles serán los siguientes:

- a) Comercial (Tco): Uso comercial compatible con vivienda, se permite en sus categorías (Tco.1a) y (Tco.1b).
- b) Industrial: Uso industrial compatible con la vivienda, se permite en su categoría (Ind.1) permitiendo así la actividad artesanal.

3.- Se prohíbe cualquier otro uso diferente de los señalados y, en concreto, los usos prohibidos según el acuerdo plenario del Ayuntamiento de 27 de marzo de 1998, que son los siguientes:

A. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

- Cines
- Teatros y Auditorios
- Salas de fiesta (con o sin servicio de cocina)
- Cafés Teatro, conciertos y cantantes
- Discotecas y Salas de Baile
- Exhibiciones especiales

B. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

- Restaurantes, bares y cafeterías con ambientación musical
- Pubs

C. ACTIVIDADES RECREATIVAS

- Casinos de juego
- Salas de Bingo
- Salones recreativos
- Salones de juego

TITULO TERCERO

NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO"(EAM)

Art.15. Edificabilidad

1. La edificabilidad para las manzanas que constituyen esta calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo construido de uso residencial (m2R) y metros cuadrados de techo construido de uso terciario (m2T) máximo para cada manzana. La numeración de manzanas se contiene en el plano B.1 de este Plan.

<u>EDIFICABILIDAD</u>			
<u>manzana</u>	<u>superficie (m2)</u>	<u>m2 R</u>	<u>m2 T</u>
1	3.683	8.548,00	1.315,10
2	8.653	19.246,10	2.961,00
3	7.973	17.733,60	2.728,30
4	5.423	12.061,90	1.855,70
5	4.828	10.738,50	1.652,10
6	10.932	24.315,10	3.740,80
7	6.829	15.189,20	2.336,80
8	10.146	22.566,90	3.471,80
9	5.275	11.732,80	1.805,00
10	2.343	5.211,40	801,70
TOTALES	69.868	147.343,50	22.668,30

2. Para el cómputo de esta edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 5.22 y 5.23 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

3. La manzana 1 tiene una edificabilidad unitaria mayor que las manzanas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 en las que la edificabilidad unitaria se establece como cociente entre la edificabilidad total de la manzana y su superficie. En el caso de la manzana 1 la edificabilidad es mayor al disminuir su superficie y mantener el aprovechamiento que tenía en origen, todo ello como consecuencia de la protección de la Alquería de Puchades y con el fin de que la superficie de zonas verdes no disminuya.

CAPITULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN "DOTACIONAL MULIUSO" (DM*).

Art.32. Condiciones, volumen y forma de los edificios.

Las condiciones del edificio calificado como Dotacional Multiuso (DM*), serán las establecidas en la ficha del catálogo elaborada a tal efecto.

Valencia, 7 de Abril de 2000



Fdo.: Alejandro Escribano
Arquitecto

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL "CAMPANAR SUR" SECTOR PRR-12
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

CATÁLOGO

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL "CAMPANAR SUR" SECTOR PRR-12
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

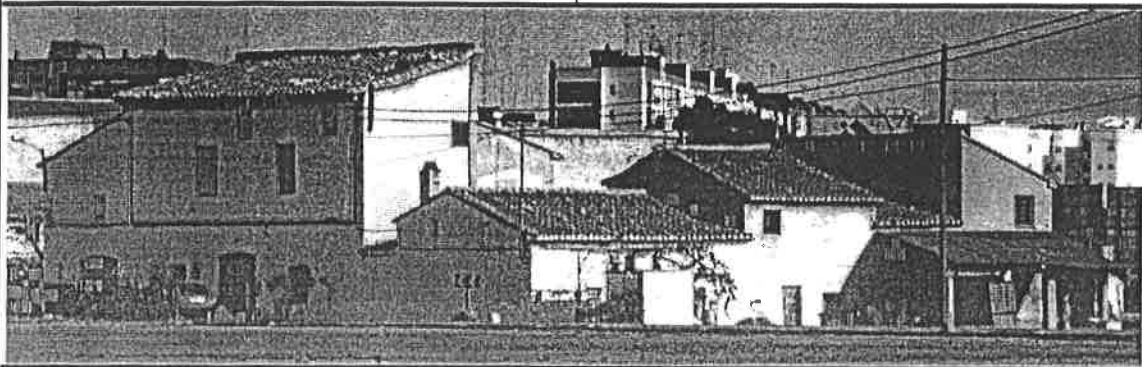
**CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS
CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
PRR-12 "CAMPANAR SUR" DEL PGOU DE VALENCIA**

FICHA N°

1

SITUACIÓN:

Antic Camí del Pouet (Calle H del Plan
Parcial del Sector PRR12)



NIVEL DE PROTECCIÓN:

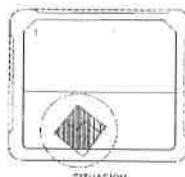
2



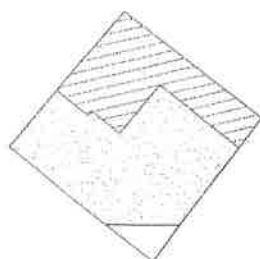
MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL "CAMPANAR SUR" SECTOR PRR-12
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

VOLUMEN PROTEGIDO:


PLANTA DEL VOLUMEN PROTEGIDO Y ORDENANZA DE EDIFICACIÓN



Localización de la Alquería en la Manzana 1 del Plan Parcial PRR-12 "Campanar Sur"



 Volumen protegido (Sup. 160,00 m²)

 Espacio libre (Sup. 273,00 m²)

USO DE SUBSUELO:

No Permitido

OCUPACIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE:

Será la grafiada en planos

USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDOS

Calificación del Uso según PGOU: Dotacional Multiusos (DM)

1.-Usos globales o dominantes definidos en la Calificación:

Dotacional Educativo (EC)

Servicio Público Socio-Cultural (SP).

2.-Usos admisibles, permitidos o compatibles:

Tco.1; Tco.1b; Ind.1.

3.-Usos prohibidos:

Espectáculos públicos, establecimientos públicos y actividades recreativas.