

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

TEXTO REFUNDIDO

**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO C./RAFAEL TENES
ESCRICH - C./MINIATURISTA MESEGUER. BENIMAMET - VALÈNCIA**

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA. NORMAS URBANÍSTICAS. PLANOS.
NOVIEMBRE 2.020

MABANI REAL ESTATE S.L.

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN	3
1.1.- DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA INTEGRACIÓN TERRITORIAL	4
1.2.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	4
2.- OBJETO Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL PRIM	4
2.1.- OBJETO DEL PRIM	4
2.2.- RÉGIMEN JURÍDICO.	5
3.- MEMORIA INFORMATIVA.....	6
3.1.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS.	6
3.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DISPUESTAS POR EL PGOU.	7
3.3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.	9
4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	10
4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.	10
4.2.- APLICACIÓN ART. 141) DEL ROGTUV:	11
4.2.1.- APLICACIÓN ART. 141 APARTADO B) DEL ROGTUV:.....	11
4.2.2.- APLICACIÓN ART. 141 APARTADO E) DEL ROGTUV:.....	11
4.3.- CÁLCULO DE LA CESIÓN DOTACIONAL (PAGO EN METÁLICO) POR LA RECALIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL.	12
4.4.- DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN.	15
4.5.- OBJETIVOS QUE SE PLANTEAN.	16
4.6.- ORDENACIÓN PROPUESTA.	17
4.6.1.- EDIFICACIÓN Y ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EN PARCELA EDA.	17
4.6.2.- ESPACIO LIBRE PÚBLICO.	18
4.6.3.- RED VIARIA.....	18
4.7.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	18
4.8.- NORMATIVA ACÚSTICA.	19
4.9.- JUSTIFICACIÓN ZONAS VERDES DE RED PRIMARIA	19
4.10.- TIPOLOGÍA DE LAS ZONAS VERDES.	20
4.11.- EJECUCIÓN DEL PLAN.	20
4.12.- PLANOS.	20
5.- NORMAS URBANÍSTICAS.....	21
6.- EJECUCIÓN DEL PLAN.	22
7.- PLANOS	22
7.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN	22
7.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN	22

1.- INTRODUCCIÓN.

El Ayuntamiento de València aprobó provisionalmente el Plan de Reforma Interior Modificativo (en adelante PRIM) "C/ Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer", en Benimàmet, con número de expediente en este servicio: E-03001-2009-000157-00.

El PRIM fue remitido al Servicio Territorial de Urbanismo de València (STUV) para su aprobación definitiva, quien remitió informe al Ayuntamiento solicitando aportar la siguiente documentación:

- Documento de justificación de la integración territorial, de conformidad con el art. 74 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV).
- Estudio de integración paisajística, de acuerdo con el art.48.4.a) del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.
- Además, se deberá justificar el cumplimiento del estándar de zonas verdes en relación con el incremento poblacional previsto, en relación con el artículo 52.2.a) de la LUV y el artículo 206 del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU); clarificar el tipo de zona verde previsto de conformidad con el art. 127 del ROGTU e incorporar en la normativa urbanística la subsanación del informe acústico de fecha 17 de abril de 2018, de forma que se exija que el diseño urbano y la definición constructiva del proyecto de edificación tengan en cuenta los objetivos de calidad acústica para el período nocturno.

En cumplimiento de esta solicitud del STUV, con fechas 28 de abril de 2.020 y 29 de mayo de 2.020. MABANI SL presentó ante el Ayuntamiento de València

- Anexo al Plan de Reforma Interior Modificativo.
- Documento Justificativo de la Integración Territorial (en adelante DJIT) del PRIM.
- Anexo al I Estudio de Integración paisajística del PRIM (en adelante EIP).

Con fecha 5 de octubre de 2.020 MABANI SL recibe notificación del Ayuntamiento de València que dice:

Vista la comunicación presentada en el Ayuntamiento de València el 30 de septiembre de 2020, por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, relativa al PRI. Modificativo en C/ Rafael Tenes Escrich y Minisaturista Meseguer, adjunto remito la misma al efecto de facilitar la documentación solicitada.

La solicitud del STUV dice:

Expte. 20180027 SG/pb (Cítese al contestar)
PRI MOD. BENIMAMET
Solicitud documentación

En relación al expediente relativo al Plan de Reforma Interior Modificativo en Benimamet - Valencia, que se está tramitando en este Servicio Territorial de Urbanismo, deberá aportar el texto refundido diligenciado que incorpore la subsanación de la documentación presentada el 7 de julio de 2020 y el error detectado en las superficies de las páginas 5 y 13 junto al resto de documentos que acompañan al PRIM.

En cumplimiento de la solicitud del STUV se redacta:

- Texto refundido Plan de Reforma Interior Modificativo.
- Documento Justificativo de la Integración Territorial del PRIM.
- Texto refundido del Estudio de Integración paisajística del PRIM.

1.1.- DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA INTEGRACIÓN TERRITORIAL

El DJIT integra la ordenación prevista en el ámbito del PRIM a la estructura general del PG de València, A tal efecto modifica la ordenación estructural y pormenorizada del entorno inmediato al PRIM, establece la justificación del cumplimiento de zonas verdes y califica los suelos requeridos para ello como zonas verdes.

1.2.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El Texto Refundido del EIP, modifica el EIP inicial, incorporando la subsanación presentada en el Anexo anterior al EIP, estableciendo criterios de integración paisajística y visual y planteando una nueva alternativa de ordenación e implantación de la edificación en la parcela EDA.

2.- OBJETO Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL PRIM

2.1.- OBJETO DEL PRIM

El objeto del PRIM es la mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU de València al objeto de recalificar a uso residencial el enclave Industrial que a continuación se delimita, de conformidad con lo previsto en el artículo 141 del ROGTU:

Lindante: Norte, Calle Miniaturista Meseguer;

Sur, Calle Rafael Tenes Escrich;

Este, Prolongación Rafael Tenes Escrich, Suelo Dotacional, y

Oeste, Calle en Proyecto, C/ Rafael Tenes Escrich nº 53.

EL PRIM tiene por objeto la mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU de València en la zona mediante la recalificación del suelo que dispone de la calificación de enclave industrial IND-1 a suelo de uso residencial con el objeto de adaptarse a los usos existentes en la zona y de destinar la edificabilidad residencial a viviendas de protección oficial.

Se trata de un reducido ámbito superficial de 3.581,18 m², de una única manzana, rodeada de suelos residenciales y parques públicos. Está delimitado al norte por la Calle Miniaturista Meseguer; al sur por la Calle Rafael Tenes Escrich; al este por la prolongación Rafael Tenes Escrich y suelo dotacional, y al oeste por Calle en Proyecto que conecta la calle Miniaturista Meseguer con la calle Rafael Tenes Escrich nº 53.

2.2.- RÉGIMEN JURÍDICO.

El presente documento forma parte inseparable y complementaria del Programa de Actuación Aislada "C/ Rafael Tenes Escrich – C/ Miniaturista Meseguer" de conformidad a lo previsto en el artículo 147 nº 1 de la LUV.

"Artículo 147. Reglas generales del Programa de Actuación Aislada

1. La alternativa técnica de estos Programas consistirá en un Anteproyecto para la edificación o rehabilitación, según proceda, complementada, en su caso, con alguno de estos documentos: Plan de Reforma Interior, Estudio de Detalle, Proyecto de obras ordinarias para completar la urbanización precisa y Proyecto de Reparcelación, ordinaria, económica u horizontal o Proyecto de Expropiación por tasación conjunta. En el caso de los Programas de Actuación Aislada a que se refieren los apartados 1.a) y 1.b) del artículo anterior, la Alternativa Técnica deberá contener un Proyecto de Urbanización o, en su caso, de obras ordinarias, y un Proyecto de Reparcelación."

La documentación que compone el PRIM es la que se detalla en los artículos 71 y 68 LUV.

"Artículo 71. Documentación del Plan de Reforma Interior.

La documentación del Plan de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial, y además deberá incluir:

- a) Estudio de su incidencia sobre la población afectada.*
- b) El régimen de fuera de ordenación de las edificaciones afectadas, cuando lo hubiere.*
- c) Catálogo complementario, salvo justificación de su innecesariedad en los términos previstos para los Planes Parciales en el artículo 68.*
- d) Documentación gráfica refundida de la ordenación del entorno."*

3.- MEMORIA INFORMATIVA.

3.1.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

- **Características Naturales del territorio.**

Ámbito y situación.

El ámbito de la actuación , con una superficie total de 3.581,18 m², linda por el Norte con la Calle Miniaturista Meseguer, con el Sur, Calle Rafael Tenes Escrich, Este, con prolongación Calle Rafael Tenes Escrich, Suelo Dotacional, y por el Oeste Calle en Proyecto, C/ Rafael Tenes Escrich nº 53. Dicha delimitación se ajusta a lo preceptuado en el artículo 248 del ROGTUV, por cuanto:

“Artículo 248. Configuración de ámbito inicial y de resultado en las Actuaciones Aisladas (en referencia a los artículos 15 y 146 LUV)

1. El ámbito espacial propio de los Programas de Actuaciones Aisladas será, cuanto menos, una superficie igual a la de la parcela mínima fijada por el planeamiento.

2. Como consecuencia de la Actuación Aislada podrán resultar una o más parcelas edificables, conforme al planeamiento de aplicación.”

El relieve de la zona es sensiblemente horizontal, con curvas de nivel espaciadas.

- **Usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.**

Vegetación y cultivos.

El suelo objeto de la actuación se halla ocupado en su mayor parte por una edificación de carácter industrial (antigua harinera), existiendo en las parcelas catastrales 2458603YJ2725G0001IF y 46900A008000890000FG cultivos de huerta, estando destinado el resto del suelo a viales, actualmente urbanizados.

Edificaciones.

Como se ha puesto de relieve en el anterior apartado, del total ámbito de actuación, 1.815,43 metros se hallan ocupados por una nave industrial que actualmente se utiliza como almacén de materiales de construcción y oficinas y que como consecuencia del cambio de calificación y ordenación que incorpora el presente documento queda fuera de ordenación.

- **Infraestructuras Existentes.**

La zona posee una serie de infraestructuras en sus inmediaciones a las cuales deberá conectarse. Estas infraestructuras son fundamentalmente:

Red de saneamiento

Se ha podido constatar la existencia dentro de la zona a urbanizar de una red de colectores unitaria y un ramal de colectores de aguas pluviales que aportan caudal a la red de acequias existentes. Se adjuntaron informe emitido por el Servei del Cicle Integral de l’Aigua del Ayuntamiento de Valencia.

Red de agua potable

De acuerdo con el informe que se adjunta y emitido por la Empresa Mixta Valenciana de Aguas, S.A. (Emivasa), empresa gestora del agua potable del Ayuntamiento de Valencia. En los viales a urbanizar existe una red de abastecimiento de agua formada por tuberías de Polietileno y Fibrocemento, de diámetros comprendidos entre los 75 y 90 milímetros.

Red de distribución eléctrica

De acuerdo con el informe que se adjunta y emitido por Iberdrola Distribución

Eléctrica, S.A.U., actualmente, existe una red subterránea de distribución en Alta Tensión (20-11 kV) y un apoyo fin de línea que se verá afectado por las obras del presente proyecto de urbanización.

Red de telecomunicaciones

De acuerdo con los datos e informes obtenidos, los servicios de telecomunicaciones existentes en la zona son:

Telefónica: Facilita el servicio telefónico por fachada de los edificios existentes.

ONO: Dispone de una red subterránea

Red de acequias

De acuerdo con el informe emitido por el Servei del Cicle Integral de l'Aigua del Ayuntamiento de Valencia, existe un colector que recoge agua pluvial para su posterior vertido a una red de acequias existentes, afectada por las obras del proyecto de urbanización que forma parte de la presente actuación.

Estructura parcelaria.

El ámbito delimitado está constituido por las parcelas catastrales 2458603YJ2725G0001IF, 2458602YJ2725H0001XM, 2356302YJ2725E0001IL y 46900A008000890000FG. La primera de ellas supone más del 50% del ámbito de actuación, está ocupada por una edificación industrial.

3.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DISPUESTAS POR EL PGOU.

De conformidad con el PGOU de Valencia de 28 de Diciembre de 1.988, el ámbito delimitado, se clasifica como urbano, con la calificación de Subzona IND-I. Áreas y enclaves industriales.

"Sección Segunda. – Subzona IND-1. Áreas y Enclaves industriales

Artículo 6.55 – Subzona IND-1. Áreas y Enclaves industriales. Condiciones específicas

1. Usos:

Se prohíben además de los definidos en el artículo 6.54 apartado 2, los usos siguientes:

- a) Industriales y almacenes:*
 - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.3). Almacenes (Alm. 3)*
- b) Dotacionales:*
 - Mercados de abastos y mataderos (Dab).*
 - Infraestructuras (Din. 7).*

2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 X 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

3. Parámetros de emplazamiento.

- a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 80 por ciento.
- b) Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros y en ningún caso será superior a la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.
- b) El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 (mínima altura libre de planta: 3 metros), con un máximo de tres plantas.
- c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,40 m²/m²s.
- d) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1^a.
- e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
- f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- g) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- h) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

5. Condiciones estéticas.

- a) Los parámetros de fachada recayentes a vía pública, así como los parámetros laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se complementen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

6. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

De conformidad con dichas ordenanzas, los parámetros urbanísticos más relevantes son:

1.- Total actuación	3.581,18 m ² s
2.- Superficie de uso privado	1.854,87 m ² s
- Ocupación Industrial (IND-1)	1.815,43 m ² s
3.- Edificabilidad	
- Edificabilidad Industrial (IND-1)	4.357,03 m ² t
4.- Superficie destinada a viales	1.765,75 m ² s

No obstante lo anterior, el ámbito se encuentra localizado en un entorno de clara vocación residencial, rodeado por edificaciones destinadas a este uso, y estando prevista en la versión preliminar de la revisión simplificada del Plan General, en los terrenos situados en el linde sur de la actuación, actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable, su reclasificación como Suelo Urbanizable (SUBLE Benimàmet).

3.3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

Desde el punto de vista urbanístico, el suelo se clasifica como urbano y se califica como Industrial, siendo sus características más relevantes las que se enumeran seguidamente:

1.- La falta de apertura en toda su dimensión de la Calle Rafael Tenes Escrich formándose en su extremo un estrechamiento de la misma.

2.- La existencia sobre la parcela edificable de una edificación con el volumen y características anteriormente descritas.

3.- La existencia en el frente recayente a Miniaturista Meseguer, de una urbanización completamente acabada.

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, el instrumento más oportuno para la actuación que se pretende llevar a efecto, es el del PRI de mejora de la ordenación de conformidad con el objeto y finalidad que para los mismos prevén los artículos 38.c,69 y 70 LUV.

“Artículo 38. Instrumentos de planeamiento de carácter espacial

El territorio de la Comunitat Valenciana se ordenará mediante los Instrumentos regulados en la legislación autonómica sobre ordenación del territorio y protección del paisaje y los siguientes:

- c) Planes de Reforma Interior, que, en suelo urbano, establecen o completan la ordenación pormenorizada en operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros, modernizar su destino urbanístico o preservar el patrimonio arquitectónico de interés.”*

“Artículo 69. Plan de Reforma Interior

El Plan de Reforma Interior establecerá la ordenación pormenorizada en aquellas zonas del suelo urbano en las que el Plan General no lo haya hecho.”

“Artículo 70. Ámbito y determinaciones de los Planes de Reforma Interior

- 1. El ámbito de ordenación del Plan de Reforma Interior será el sector, que se delimitará según lo establecido en el artículo 54, pudiendo ajustarse los límites del sector a viarios de la red secundaria.*
- 2. Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuarán a las condiciones exigidas por el artículo 63. Los estándares previstos en el artículo 67 serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con el grado de consolidación existente. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas.*
- 3. Cuando el ámbito del Plan incluya suelos semiconsolidados por la edificación, sus determinaciones se ajustarán a lo determinado en el artículo 67.3 de esta ley para los Planes Parciales.”*

La modificación propuesta, manteniendo la clasificación del suelo urbano, cambia su calificación a residencial EDA, con destino a viviendas de Protección Pública en su totalidad. Cumple con los criterios establecido por el Ayuntamiento de Valencia para la edificabilidad media de las áreas urbanísticamente homogéneas en Suelo Urbanos Consolidado, localizándose el ámbito en la Zona Urbanística Homogénea AUH 23 – Benimamet:

4.2.- APLICACIÓN ART. 141) DEL ROGTUV:

4.2.1.- APLICACIÓN ART. 141 APARTADO B) DEL ROGTUV:

"b) Se obtendrá el índice de edificabilidad residencial de referencia, como cociente entre la edificabilidad residencial prevista por el planeamiento en el ámbito de análisis definido en el apartado a) y de la superficie del mismo menos la superficie de la zona objeto de recalificación"

$$IER = \frac{\text{Edif.. Residencial (AUH 23)}}{(\text{Spf. Computable SCU}) - (\text{Spf. Ámbito PAA})} = \frac{(1.068.774,17 \text{ m}^2)}{(767.556.96)\text{m}^2 - (3.581,18)\text{m}^2}$$

De conformidad con lo anterior, el Índice de Edificabilidad Residencial resultante, será:
IER= 1,398964

La aplicación de dicho índice a los parámetros del PAA, dará como resultado la posibilidad de materializar, previa su adquisición, una edificabilidad máxima de:

$$\text{Edif. EDA} = (\text{Spf. Ámbito PAA}) \times (\text{IER}) = (3.581,18) \text{ m}^2 \times (1,398963) \text{ m}^2 = 5.009,94 \text{ m}^2 \text{ Tr}$$

No obstante lo anterior el objeto del presente documento es, exclusivamente, la edificabilidad de 4.357,05 m²t (PGOU) reconocida por el PGOU de Valencia al suelo objeto de la actuación, lo que supone para la zona objeto de recalificación un índice de:

$$IER = 1,216652$$

4.2.2.- APLICACIÓN ART. 141 APARTADO E) DEL ROGTUV:

"e) Las dotaciones públicas en el sector objeto de recalificación deberán mantener o superar la proporción existente en el área de análisis entre las dotaciones públicas y la edificabilidad residencial."

$$IED = \frac{\text{M}^2 \text{ Suelo Dotacional (AUH 23)}}{(\text{M}^2 \text{ Techo Residencial (AUH 23)})} = \frac{(359.240,56) \text{ m}^2}{(1.068.774,17) \text{ m}^2}$$

$$IED = 0,33612$$

Para la propuesta:

$$IED' = \frac{1.996,92 \text{ m}^2 \text{ S. Dot.}}{4.357,03 \text{ m}^2 \text{ T. Res.}} = 0,4583$$

$$IED' = 0,4583.$$

$$IED' \geq IED = 0,4583 \geq 0,33612$$

Por lo tanto las dotaciones públicas del área de recalificación cumplen con la condición e) de mantener o superar la proporción existente entre las dotaciones públicas y la edificabilidad residencial.

Con ello se da cumplimiento a las determinaciones del Artículo 141 ROGTUV, que establece los límites a la potestad de planeamiento (en referencia al artículo 63 LUV).

“Cuando en el suelo urbano el planeamiento modifique una zona de ordenación de uso dominante industrial, terciario o dotacional privado, para atribuirle un uso dominante de carácter residencial, se observarán las siguientes reglas:

a) Se delimitará un área de análisis de densidad y dotaciones, que incluya la zona en que se modifica el uso, con características funcionales equivalentes a un sector y de superficie equivalente, como mínimo, a cuatro veces el área a recalificar.

b) Se obtendrá el índice de edificabilidad residencial de referencia, como cociente entre la edificabilidad residencial prevista por el planeamiento en el ámbito de análisis definido en el apartado anterior y la superficie del mismo menos la superficie de la zona objeto de recalificación.

c) El índice de edificabilidad residencial máximo a aplicar a la zona a recalificar será el resultante del cálculo realizado en el apartado anterior. La zona a recalificar se delimitará, salvo excepciones debidamente justificadas, con los ejes de las calles o plazas que lo configuren.

d) El índice de edificabilidad terciaria se establecerá en función de las necesidades de la nueva zona residencial, sin que pueda superarse el 25 por ciento de la edificabilidad residencial resultante del cálculo anterior ni la edificabilidad terciaria media del área de análisis, excluida la zona a recalificar.

e) Las dotaciones públicas en el sector objeto de recalificación deberán mantener o superar la proporción existente en el área de análisis entre las dotaciones públicas y la edificabilidad residencial.

f) Las modificaciones de planeamiento para transformar uso industrial a terciario en suelo urbano no podrán incrementar el techo construido autorizado por el planeamiento, sin perjuicio de las reservas que proceda efectuar para aparcamiento o la ampliación de viales públicos requeridos por los nuevos usos implantados.”

4.3.- CÁLCULO DE LA CESIÓN DOTACIONAL (PAGO EN METÁLICO) POR LA RECALIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL.

De conformidad con lo dispuesto en el acuerdo del Ayuntamiento de Valencia de 30 de abril de 2.004, por el que se aprobó la modificación número dos de los criterios para la formulación de propuestas de modificación del planeamiento vigente que tengan por objeto recalificación a uso residencial de enclaves terciarios o industriales en suelo urbanos (DOGV nº 4.762, de fecha 27 de Mayo de 2.004), se procede al cálculo de la cesión de suelo dotacional en favor del Ayuntamiento. En este sentido, el punto 4, del Texto Refundido del referido acuerdo, en relación a la participación pública en las plusvalías derivadas de la recalificación, establece:

“4.1. Además del requisito anterior, se deberá ceder gratuitamente al ayuntamiento suelo dotacional público situado en el mismo ámbito, con una superficie equivalente al número total de metros cuadrados de techo edificable residencial resultante de la recalificación (1m²s dotacional/1m²t residencial). Caso de no ser posible tal cesión en el mismo ámbito, cabrá aceptarla en cualquier otra parte de la ciudad, pero en este supuesto la superficie a ceder se ponderará en atención a los diferentes valores básicos de repercusión del polígono fiscal donde se ubique el suelo edificable y de aquel en que se ubique el suelo dotacional a ceder.

En actuaciones integradas, al objeto de verificar el cumplimiento de la obligación de cesión obligatoria y gratuita prevista en este apartado, sólo podrán computarse aquellas superficies de suelo dotacional público incluidas dentro del ámbito programado que excedan de las que, en el hipotético caso de gestionarse el mismo con sujeción al régimen de las actuaciones aisladas, formarían parte del ámbito vial de servicio de las áreas de reparto uniparcelarias resultantes de la ordenación urbanística prevista originalmente por el Plan General de Ordenación Urbana.

4.2. ...

4.3. En actuaciones aisladas, cuando la modificación propuesta vincule el suelo a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, se deberá ceder gratuitamente al ayuntamiento 0,5 metros cuadrados de suelo dotacional público situado en el mismo ámbito por cada metro cuadrado de techo edificable residencial resultante de la recalificación (0,5 m²s dotacional/1m²t residencial), siendo igualmente aplicables las reglas de ponderación de valor entre polígonos fiscales.

El interesado podrá optar voluntariamente por sustituir la cesión de suelo dotacional por el pago al ayuntamiento de su equivalente en metálico, mediante la aplicación de la siguiente fórmula de cálculo: 0,5 x AO x VRB actualizado = X euros."

A efectos del cálculo del suelo dotacional a ceder a favor del Ayuntamiento en base a los criterios establecidos en el acuerdo de 30 de abril de 2.004, para las propuestas de recalificación a uso residencial de enclaves terciarios o industriales en suelo urbano, se prevé la cesión de la superficie de 260,74 m² como espacio libre público, dentro de la actuación, superficie resultante de la recalificación de 521,48 m²t, de conformidad con lo anteriormente expuesto.

Por el resto de edificabilidad residencial, esto es hasta los 4.357,03 m²t que se recalifica, se opta por la sustitución por el pago al Ayuntamiento de su equivalente en metálico, procediéndose al cálculo del coeficiente C en base al Módulo de valor M vigente en el momento de realizar el cálculo, siendo el último publicado establecido por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, del Ministerio de Economía y Hacienda (BOE nº 107 de fecha 5 de Mayo de 2.005).

De la aplicación de dicha fórmula resulta:

$$C = \frac{\text{M vigente en el momento de realizar el cálculo (1000 €/m}^2\text{t)}}{\text{M vigente en 1997 (558,94 euros/m}^2\text{t)}} = 1,7891$$

Por tanto:

$$AO = 4.357,03 \text{ m}^2\text{t} - 521,48 \text{ m}^2\text{t} = 3.835,55 \text{ m}^2\text{t}$$

$$X = AO \times VRB \text{ actualizado} \times 0,5 = 3.835,55 \text{ m}^2\text{t} \times 70,32 \text{ €} \times 1,7891 \times 0,50 =$$

$$\mathbf{X = 241.274,33 \text{ €}}$$

MODIFICACION DEL PLAN GENERAL
 "CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA DE LAS ÁREAS URBANÍSTICAMENTE HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO"

BENIMAMET

AUH 23
PLANO DE SITUACIÓN

Area Urbanísticamente Homogénea

RESUMEN

1) Cálculo Superficies (m²s)

Superficie Total	812.053,17
SUR	0,00
SNU	9.168,96
Superficie SU	35.327,25
Superficie Rod Primaria (CEL, CSSR...)	
Superficie ámbitos de gestión diferenciada	
SUPERFICIE COMPUTABLE (SCSU)	767.556,96
Superficie Dotaciones Públicas (SDot)	359.240,56
Superficie Parcelas Aprovechamiento Lucrativo	405.316,40
Superficie Parcelas Dotacionales	10.802,88
Superficie Parcelas Uso Privado	397.513,51

2) Cálculo Edificabilidades (m³)

TOTAL EDIFICABILIDAD PRIVADA (EP_P)	1.075.832,20
Edif. Residencial	1.068.774,17
Edif. Terciario	0,00
Edif. Mixto	0,00
Edif. Industrial	5.452,33
Edif. Dotaciones Privado	1.005,70
Total Edificabilidad Privada excluidas Dot. Priv. (EP_P)	1.074.228,50
Total Edificabilidad Dotacional Pública (EP_D)	0,00
TOTAL EDIFICABILIDAD	1.075.832,20

3) Índices de Edificabilidad (m³/m²a)

Índice Edificabilidad Bruta (IEB = EP _P / SCSU)	1,3924
Índice Edificabilidad Residencial (IER)	0,0000
Índice Edificabilidad Terciaria (IET)	0,0000
Índice Edificabilidad Mixta (IEM)	0,0071
Índice Edificabilidad Industrial (EI)	

4) ÍNDICE SUELO DOTACIONAL (ISD = SDot/EP_P m³/m²a)

0,3344



5) Parámetros Resultantes

Superficie base de cálculo	805.227,73	m²s
Superficie Computable (SCSU)	767.556,96	m²s
Participación en dotaciones ciudad (SDot)	37.876,77	m²s
Edificabilidad Privada (EP _P)	1.075.832,20	m³
EDIFICABILIDAD MEDIA (EP_P / (SCSU + %Dot))	1,3381	
ESTANDAR DOTACIONAL (ISD = ISD / IEB)	0,2369	

AJUNTAMENT DE VALENCIA
 ÀREA DE URBANISME, VIVENDA I CALIDAD URBANA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO

4.4.- DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Coincidente con el ámbito del Sector objeto de la presente actuación, se delimita el ámbito de gestión de la Actuación Aislada, definida en el Plano Nº 9, con una superficie de 3.581,18 m².

La delimitación cumple los criterios previstos en el artículo 55.2 c) de la LUV para la delimitación de las Áreas de Reparto:

c) En suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan, integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización. Cuando la citada urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada uno de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo."

De conformidad con lo anteriormente expuesto, los criterios seguidos para definir el ámbito de gestión de la Actuación Aislada, y de conformidad con el objeto propio del presente documento, son:

-Se incluyen en la delimitación aquellas parcelas que como consecuencia de la presente modificación ven alteradas sus determinaciones urbanísticas.

- La delimitación incluye aquellas parcelas que no son actualmente edificables por no disponer de su ámbito vial de servicio.

- Se incluye aquellas parcelas que actualmente se encuentran en situación de fuera de ordenación sustantivo.

- Se incluyen las superficies de dominio y uso público que sirven directamente a la edificación del ámbito y necesarias para la conexión de infraestructuras y servicios urbanos, pendientes de obtención a favor de la Administración actuante, esto es del Ayuntamiento de Valencia, no incluyéndose aquellos ámbitos que siendo ámbito vial se hallan perfectamente urbanizados y afectos al dominio público.

Teniendo en cuenta estas determinaciones, los límites de la actuación son:

Norte, Calle Miniaturista Meseguer;

Sur, Calle Rafael Tenes Escrich;

Este, prolongación de la Calle Rafael Tenes Escrich – Zona Dotacional;

Oeste, Calle en Proyecto, edificio recayente a C/ Rafael Tenes Escrich nº 53.

4.5.- OBJETIVOS QUE SE PLANTEAN.

El objetivo fundamental del Plan de Reforma Interior se concreta en la recalificación del suelo de uso industrial a uso residencial, calificación EDA, con destino en su totalidad a la promoción de viviendas de protección pública, procediéndose a reequipar y modernizar el destino urbanístico del ámbito que, junto con el Programa asegura el compromiso inversor necesario para modernizar su destino urbanístico.

En el ámbito de la Actuación Aislada se incorporan aquellos tramos de calle que no están aperturados, o bien, no están suficientemente urbanizados, con el fin de dar continuidad a la trama viaria y las infraestructuras del entorno. Se incluye como Área Complementaria de Urbanización una porción de 44,12 m² de suelo destinado a dotacional, de propiedad municipal, en el linde este de la actuación a fin de completar la urbanización del vial de prolongación de la Calle Rafael Tenes Escrich.

Igualmente se considera como objetivo del presente PRIM, dar cumplimiento a las determinaciones de la Disposición Transitoria Octava del ROGTUV, y por aplicación de los Criterios Municipales para la formulación de propuestas de modificación del planeamiento vigente que tengan por objeto recalificación a uso residencial de enclaves terciarios o industriales en suelo urbano", se propone la vinculación a la promoción de vivienda de protección pública VPP del 100% de la edificabilidad resultante, sin que sea exigible reserva específica alguna de terciario, uso compatible con el residencial en planta baja, en la Zona EDA. Con ello se da cumplimiento igualmente a lo dispuesto en el artículo 3.2 del acuerdo del Ayuntamiento de Valencia de 30 de abril de 2.004, por el que se aprobó la modificación número dos de los criterios para la formulación de propuestas de modificación del planeamiento vigente que tengan por objeto recalificación a uso residencial de enclaves terciarios o industriales en suelo urbanos (DOGV nº 4.762, de fecha 27 de Mayo de 2.004).

"3.2 En actuaciones aisladas, cuando la modificación propuesta vincule el suelo a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, se podrá recalificar a uso residencial la totalidad del aprovechamiento objetivo (de uso terciario o industrial) atribuido por el Plan, manteniendo únicamente la compatibilidad de usos terciarios en planta baja cuando así se permita en las normas urbanísticas que resulten de aplicación y en los términos que las mismas establezcan."

Desde el punto de vista de la edificación, se propone la calificación como EDA,

4.6.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

4.6.1.- EDIFICACIÓN Y ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EN PARCELA EDA.

En el ámbito del PRIM, se procede a la calificación de subzona Edificación Abierta (EDA), uso dominante residencial plurifamiliar, con destino, en su totalidad, a la promoción de viviendas de protección pública, con las determinaciones de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. para esta subzona de calificación urbanística

La ocupación en planta se reduce sustancialmente en relación a la ordenación industrial vigente en el PGOU de Valencia.

La edificación se distribuye en 3 bloques con diferentes alturas y separaciones a lindes de la manzana. Los bloques de menor altura se sitúan en el lado oeste en relación a las edificaciones unifamiliares protegidas de la calle Rafael Tenes de altura similar. Un bloque de mayor altura se sitúa en el final este de la parcela constituyendo un hito visual en relación con el final de los recorridos de la calle Miniaturista y el parque Lineal de Benimàmet.

- Bloque A. En el extremo oeste de la parcela. Edificación de III alturas y 3 m de separación a la calle Rafael Tenes.
- Bloque B. A continuación del Bloque A. Edificación de IV alturas y 6,5 m de separación a la calle Rafael Tenes.
- Bloque C. D En el extremo este de la parcela, junto a la rotonda final del Parque Lineal Benimàmet, separada del bloque B por espacio libre privado. Edificación de VII y sin separación a lindes de la parcela.

La tabla siguiente expresa las superficies y edificabilidades de cada bloque.

PRIM BENIMÀMET	Superficie	Alturas	Edificabilidad
BLOQUE A	226,42	3	679,26
BLOQUE B	326,00	4	1.304,00
BLOQUE C	395,52	6	2.373,12
TOTAL	947,94		4.356,38

La ocupación en planta se reduce sustancialmente en relación a la ordenación industrial vigente en el PGOU de València.

PRIM BENIMÀMET	PARCELA CALIFICACIÓN EDA	
	Superficie	Porcentaje
Edificación	947,94	59,83%
Espacio Libre privado	636,32	40,17%
TOTAL PARCELA	1.584,26	100%

4.6.2.- ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

Consecuentemente con la reducción de la ocupación en planta se procede a crear un espacio libre público de una superficie de 260,74 m² anexo a la futura edificación residencial a fin de dotarla de una especial calidad, pese su destino de vivienda protegida. Dicho espacio libre se cede a favor del Ayuntamiento de Valencia, como dominio público EL, en compensación por la recalificación del uso residencial a industrial.

4.6.3.- RED VIARIA.

Se procede a la urbanización y apertura de la estructura viaria procediéndose a su urbanización y apertura, así como su conexión con la estructura viaria del entorno De conformidad con lo dispuesto en el artículo 208 del ROGTUV, la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público será de 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, resultando una reserva total de 22 plazas. El cumplimiento de tales determinaciones se contiene en el Plano nº 15, aunque su ejecución, de conformidad con lo informado por la Oficina Técnica del Servicio de Planeamiento en fecha 22 de noviembre de 2.011 (Expdte. 157/2009) y las indicaciones del Servicio de Circulación y Transporte, quedará diferido al momento en que la Calle Rafael Tenes Escrich, cuente con doble dirección de circulación. Se ha incluido la planta viaria aportada por el Servicio de Circulación y Transportes del Ayuntamiento de Valencia.

4.7.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Los parámetros urbanísticos de superficies de suelo público y privado, edificabilidades, índices de edificabilidad, índice dotacional global y aprovechamiento tipo del PRIM inicial no se modifican.

PAA C/, Miniaturista Messeguer y C/. Rafael Tenes escrich				
	PLAN GENERAL P.G.O.U.	PLAN GENERAL P.G.O.U.	PROPUESTA PRI P.A.A.	PROPUESTA PRI P.A.A.
	Superf. de suelo (m2s)	Edificabilidad (m2t)	Superf. de suelo (m2s)	Edificabilidad (m2t)
DOMINIO PÚBLICO				
Espacio libre público	-	-	260,74	0,00
Red Viaria	1.765,75	0,00	1.736,18	0,00
Total dominio público	1.765,75	0,00	1.996,92	0,00
DOMINIO PRIVADO				
IND-1	1.815,43	4.357,03	-	-
EDA (Residencial)	-	-	1.584,26	4.357,03
Total dominio privado	1.815,43	4.357,03	1.584,26	4.357,03
ÁMBITO PAA	3.581,18	4.357,03	3.581,18	4.357,03
Índice Edificabilidad Residencial IER (m2t/m2s)	-	0,0000	-	1,2166
Índice Dotacional Global (m2s/m2t)	-	0,4053	-	0,4583
Aprovechamiento Tipo AT (2mt/m2s)	-	1,2166	-	1,2166

4.8.- NORMATIVA ACÚSTICA.

De acuerdo al informe acústico de fecha 17 de abril de 2.018, se incorpora a la normativa urbanística del PRIM que el diseño urbano y la definición constructiva del proyecto de edificación tengan en cuenta los objetivos de calidad acústica del período nocturno.

4.9.- JUSTIFICACIÓN ZONAS VERDES DE RED PRIMARIA

El artículo 52.2 de la LUV establece que el Plan general deberá prever una reserva de red primaria de zonas verdes de Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

En desarrollo de ese artículo de la LUV, el artículo 207 del ROGTU, determina cualquier modificación puntual de Plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria siempre que el Plan General vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante. Además, en el mismo artículo se indica que cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en este Reglamento, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

El PRIM amplía la capacidad poblacional del Plan al calificar nueva edificabilidad residencial de 43.507,3 m². El artículo 108 del ROGTU establece que en relación al parque público, y en defecto de estudios específicos actualizados en el momento de elaborar el Plan, se calculará el número de viviendas a razón de una por cada 100 m² de techo residencial previsto y el de habitantes a razón de 2,1 habitantes por vivienda así calculada. Existe un estudio específico respecto al ratio de habitantes por vivienda incluido en el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de València, aprobado definitivamente el 28 de junio de 2018, donde se concluye que la ocupación media de las 23 áreas funcionales analizadas en dicho Plan es de 1,9 hab / viv. No obstante lo anterior, se tomará como valor más desfavorable el ratio de 2,1 para los cálculos de la dotación de zonas verdes necesarias.

De acuerdo a lo anterior, teniendo en cuenta la distribución de la edificabilidad en la manzana en tres bloques se calcula el número de habitantes:

PRIM BENIMAMET	Viviendas	Habitantes
BLOQUE 1	7	14
BLOQUE 2	14	29
BLOQUE 3	24	50
TOTAL	45	93

En total 93 habitantes, lo que supone la necesidad de un incremento de zonas verde de $93 \times 5 \text{ m}^2 = 465 \text{ m}^2$. La escasa entidad superficial y edificabilidad del PRIM determina la necesidad de un incremento muy pequeño de zonas verdes, incluso por debajo del ámbito de jardín.

El Plan General de València, de acuerdo con su Memoria Justificativa, disponía en el momento de su aprobación de una ratio de zonas verdes de red primaria de 12,73 m²/hab para una población potencial de 861.758 habitantes en los suelos urbanos y urbanizables. Con posterioridad se han desarrollado parques públicos no computados en el Plan General de 1.988, como el recientemente ejecutado Parque Lineal de Benimàmet, con algo más de 30.000 m² de superficie de zonas verdes y colindantes al ámbito del PRIM.

Por tanto existe en el Plan General vigente exceso sobre la dotación mínima de zonas verdes de red primaria. No obstante En el DJIT se delimitan dos nuevas zonas verdes no previstas en el Plan General, en la categoría de áreas de juego, dada la escasa dimensión de la zona y la red viaria ya urbanizada. Ambas zonas suponen más de 5 m² de suelo por cada nuevo habitante previsto.

SAL-1: 366,13 m²

SAL-2: 260,74 m²

SAL-1. Incluido en el ámbito del PRIM. Sera objeto de cesión y urbanización obligatoria en desarrollo de la actuación aislada del PRIM.

SAL-2. Zona verde situada al norte del ámbito del PRIM, situada entre la manzana que se recalifica a EDA y la calle Miniaturista y el Parque Lineal. En el Plan general vigente está incluida en la Zona de Calificación Urbanística INDUSTRIAL como red viaria, siendo por tanto zona verde nueva. El suelo es de titularidad municipal y está ejecutada.

Con una superficie total de zonas verdes de 626,87 m², superior al mínimo exigido de 457,49 m².

4.10.- TIPOLOGÍA DE LAS ZONAS VERDES.

La tipología de los dos ámbitos destinados a zonas verdes en el DJIT y en el PRIM es Área de Juego. Ambas cumplen las condiciones establecidas para esa tipología en el artículo 127 ROGTU, pues disponen de una superficie superior a 200 m² y es inscribible un círculo de 12 m de diámetro. Por lo que se identifican con las siglas SAL-1 y SAL-2.

4.11.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

De conformidad con lo preceptuado con el artículo 70.2 LUV

"... El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas."

La totalidad de los terrenos objeto del PRIM se hallan incluidos en actuación delimitada, previéndose su ejecución a través de Actuación Aislada.

4.12.- PLANOS.

Se acompañan en anexo la relación de planos modificados del Plan de Reforma Interior Modificativo, de conformidad con lo previsto en el artículo 71 d) LUV y 167 ROGTUV.

5.- NORMAS URBANÍSTICAS

Regirán para el sector objeto del PRIM las ordenanzas generales del PGOU de València y las particulares para la zona EDA, de conformidad con la calificación que el propio PRIM establece, salvo en lo siguiente:

1. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirá lo previsto en los artículos 5.53 y 5.54 de las Normas Urbanísticas del Plan General. El proyecto presentará un diseño de fachada y cerramiento de parcela acorde con el entorno siguiendo los siguientes criterios:

1. Fachadas Bloques A y B.

La fachada tendrá dominante compositiva vertical. No se emplearán materiales o acabados brillantes o reflectantes. Se usarán colores acordes con los del entorno próximo. Si se usa ladrillo al descubierto deberá ser con aparejo tradicional, enrasado de juntas y color natural.

No se utilizarán carpinterías con colores claros, ni con acabados brillantes ni reflectantes. Las barandillas de protección serán de carácter metálico y tendrán dominante compositiva vertical.

2. Cerramiento de parcela.

El cerramiento de toda la parcela será uniforme. Tendrá una altura máxima de 2,20 metros. Será macizo hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales se dispondrán elementos verticales diáfanos (verjas, setos...).

2. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES.

Se autorizarán los cuerpos y elementos salientes previstos en el apartado "9. Cuerpos y elementos salientes en la Zona EDA", del artículo 6.25. de las Normas Urbanísticas del Plan General de València, salvo en el Bloque A, en el que se cumplirá lo siguiente:

Sobre las alineaciones exteriores e interiores del Bloque A solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

3. CONDICIONES ACÚSTICAS.

El diseño urbano y la definición constructiva del proyecto de edificación tendrán en cuenta los objetivos de calidad acústica del período nocturno.

6.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

De conformidad con lo preceptuado con el artículo 70.2 LUV

"... El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas."

La totalidad de los terrenos objeto del PRIM se hallan incluidos en actuación delimitada, previéndose su ejecución a través de Actuación Aislada.

7.- PLANOS

Relación de planos del Plan de Reforma Interior Modificativo, de conformidad con lo previsto en el artículo 71 d) LUV y 167 ROGTUV.

7.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1.- Situación.
- I-2.- Ordenación Estructural. Calificación suelo PGOU. (Serie B)
- I-3.- Ordenación Pormenorizada. Estructura urbana PGOU. (Serie C)
- I-4.- Área Urbanísticamente Homogénea. AUH 23 (Benimamet)
- I-5.- Ambito de actuación sobre cartografía municipal.

7.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1.- Ordenación Estructural. Modificación Calificación de Suelo PGOU. (Serie B).
- O-2.- Ordenación Pormenorizada. Estructura Urbana PGOU. (Serie C)
- O-3.- Ordenación Pormenorizada. Tabla de Parámetros Urbanísticos.
- O-4.- Plano Planta Viaria. Servicio de Circulación y Transportes Ayuntamiento de València.
- O-5.- Área Complementaria de Urbanización.

En València, noviembre de 2020

Por el equipo redactor,



Francisco J. Ávila Fernández