

13/17

ITEVAL, S.A.

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de abril de 2017.

EL SECRETARIO.

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA "C/
RAFAEL TENES ESCRICH – C/ MINIATURISTA
MESEGUER".**

PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO.

Valencia, Febrero de 2.013

ITEVAL, S.A.



12 MAR. 2013

REGISTRE D'ENTRADA N°

ITEVAL, S.A.

INDICE

1.- OBJETO Y REGIMEN.

- 1.1.- Objeto del PRI.
- 1.2.- Régimen Jurídico.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.1. Condiciones Geográficas.
 - Características Naturales del territorio. Ámbito y situación.
 - Usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - Estructura parcelaria.
- 2.2.- Condiciones Institucionales
 - Condiciones de ordenación dispuestas por el PGOU.
 - Obras programadas y política de inversiones públicas.
 - Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.
- 2.3.- Situación Urbanística actual.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación. Cálculo de la cesión dotacional por la recalificación de industrial a residencial.
- 3.2.- Delimitación de la actuación.
- 3.3.- Objetivos que se plantean.
- 3.4.- Ordenación propuesta.
 - Edificación
 - Espacio libre público.
 - Red viaria.
- 3.5.- Parámetros urbanísticos.

4.- ORDENANZAS.

5.- EJECUCIÓN DEL PLAN.

6.- PLANOS.

INFORMACION

- 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.

ORDENACION

- O-1.- Ordenación Estructural. Modificación Calificación suelo PGOU. (Serie B).
- O-2.- Ordenación Pormenorizada. Estructura urbana PGOU. (Serie C)
- O-3.- Ordenación pormenorizada y tabla de parámetros urbanísticos.
- O-4.- Servicio de Circulación y Transportes. Planta Viaria.
- O-5.- Área Complementaria de urbanización.

ITEVAL, S.A.

1.- OBJETO Y RÉGIMEN

1.1.- Objeto del PRI.

Es objeto del presente documento la mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU de Valencia al objeto de recalificar a uso residencial el enclave Industrial que a continuación se delimita y todo ello 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.

1.2.- 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 PRI 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."

ITEVAL, S.A.

"Artículo 68. Documentación de los Planes Parciales.

La elaboración, tramitación y aprobación del Plan de Reforma Interior de iniciativa particular, de conformidad con el art. 147 número 1 LUV, se regirá por lo dispuesto en la sección 8ª (Programas para el desarrollo de actuaciones Aisladas), del Capítulo XIV (Formulación y aprobación de programas para el desarrollo de actuaciones integradas) del Título II LUV (Actividad administrativa de planeamiento Urbanístico) y por aquellas normas que por aplicación de lo previsto en el artículo 258 del Reglamento sean de aplicación."

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1. 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.

ITEVAL, S.A.

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.

ITEVAL, S.A.**2.2.- 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 m²t/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.

ITEVAL, S.A.

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
- Ocupación Industrial (IND-1)	1.815,43 m ²
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 Benimamet).

2.3.- 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.

ITEVAL, S.A.

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

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, el instrumento mas 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:

1.- Aplicación art. 141 apartado b) del ROGTUV:

ITEVAL, S.A.

"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:

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

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:

$$IER= 1,216652$$

2.- Aplicación Artículo 141 ROGTU (apartado e):

"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:

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

$$IED'=0,4583$$

ITEVAL, S.A.

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

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.”

Cálculo de la cesión rotacional (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:

ITEVAL, S.A.

"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:

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

ITEVAL, S.A.

Por tanto:

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

$$X = AO \times VRB \text{ actualizado} \times 0,5 = 3.835,55 \text{ m}^2 \times 70,32 \text{ €} \times 1,7891 \times 0,5 =$$
$$X = 241.274,33 \text{ €}$$

ITEVAL, S.A.

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

BENIMÀMET

AUH 23

PLANO DE SITUACIÓN



Area Urbanísticamente Homogénea

RESUMEN

1) Cálculo Superficies (m²)		812.059,17	
Superficie Total			
SUR	0,00		
SNU	9.168,96		
Superficie SU	35.327,25		
Superficie Road Primaria (SEL, GSR, ...)			
Superficie ámbitos de gestión diferenciados			
SUPERFICIE COMPUTABLE (SCSU)	767.559,96		
Superficie Dotaciones Públicas (SDot)	359.240,96		
Superficie Parcelas Aprovechamiento Luorativo	405.318,40		
Superficie Parcelas Dotacionales	10.802,88		
Superficie Parcelas Voto Privada	387.613,51		
2) Cálculo Edificabilidades (m²)			
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. P _u (EP _P [*])	1.074.226,50		
Total Edificabilidad Dotacional Pública (EP _{Pu})	0,00		
TOTAL EDIFICABILIDAD	1.075.832,20		
3) Índices de Edificabilidad (m²/m²)			
Índice Edificabilidad Bruta (IEB = EP _P / SCSU)	1,3899		
Índice Edificabilidad Residencial (IER)	1,3824		
Índice Edificabilidad Terciaria (IET)	0,0000		
Índice Edificabilidad Mixta (IEM)	0,0000		
Índice Edificabilidad Industrial (IEI)	0,0071		
4) ÍNDICE SUELO DOTACIONAL (SD = SD_P / EP_P m²/m²)		0,3344	
5) Parámetros Resultantes			
Superficie base de cálculo	805.227,73	m ²	
Superficie Computable (SCSU)	767.559,96	m ²	
Participación en dotaciones ciudad (%Dot)	37.670,77	m ²	
Edificabilidad Privada (EP _P)	1.075.832,20	m ²	
EDIFICABILIDAD MEDIA (EP_M / (SCSU + YDot))	1,3361		
ESTANDAR DOTACIONAL (SD = ISD / IEB)	0,2109		

AJUNTAMENT DE VALENCIA
AREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y CALIDAD URBANA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO

ITEVAL, S.A.**3.2.- 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 N° 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; y

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

"1. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes:

a) Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.

ITEVAL, S.A.

- b) *Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.*
 - c) *Fijación de alineaciones y rasantes.*
 - d) *Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.*
 - e) *Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.*
 - f) *Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.*
 - g) *Ordenanzas generales de edificación.*
 - h) *En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.*
- 2. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento."*

3.3.- 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 PRI, 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

ITEVAL, S.A.

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, siendo, por tanto, cinco plantas el número de alturas máximo, respetándose en todo lo demás lo previsto en las Ordenanzas del PGOU para esa tipología.

3.4.- Ordenación propuesta.**- Edificación**

En el ámbito del PRI, 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.

- 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.

- 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.

ITEVAL, S.A.**3.5.- Parámetros urbanísticos.**

PAA C/.Miniaturista Meseguer 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.
	Spf. de suelo (m2s)	Edificabilidad (m2t)	Spf. de suelo (m2s)	Edificabilidad (m2t)
DOMINIO PUBLICO				
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
AMBITO PAA	3.581,18	4.357,03	3.581,18	4.357,03
Indice Edificabilidad Residencial IER (m2t/m2s)	--	0,00	--	1,2166
Indice Dotacional Global IDG (m2s/m2t)	--	0,4931	--	0,4583
AprovechamientoTipo AT (m2t/m2s)	--	1,2166	--	1,2166

4.- ORDENANZAS.

Regirán para el sector objeto del PRI las ordenanzas generales del PGOU de Valencia y las particulares para la zona EDA, de conformidad con la calificación que el propio PRIM establece.

5.- 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 PRI se hallan incluidos en actuación delimitada, previéndose su ejecución a través de Actuación Aislada.

ITEVAL, S.A.

6.- PLANOS.

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

En Valencia, Febrero 2013



Fdo.: Lucas Barjau Estevan
Arquitecto



Fdo.: Jorge Anglada Such
Abogado

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de abril de 2017.



EL SECRETARIO.

ITEVAL, S.A.

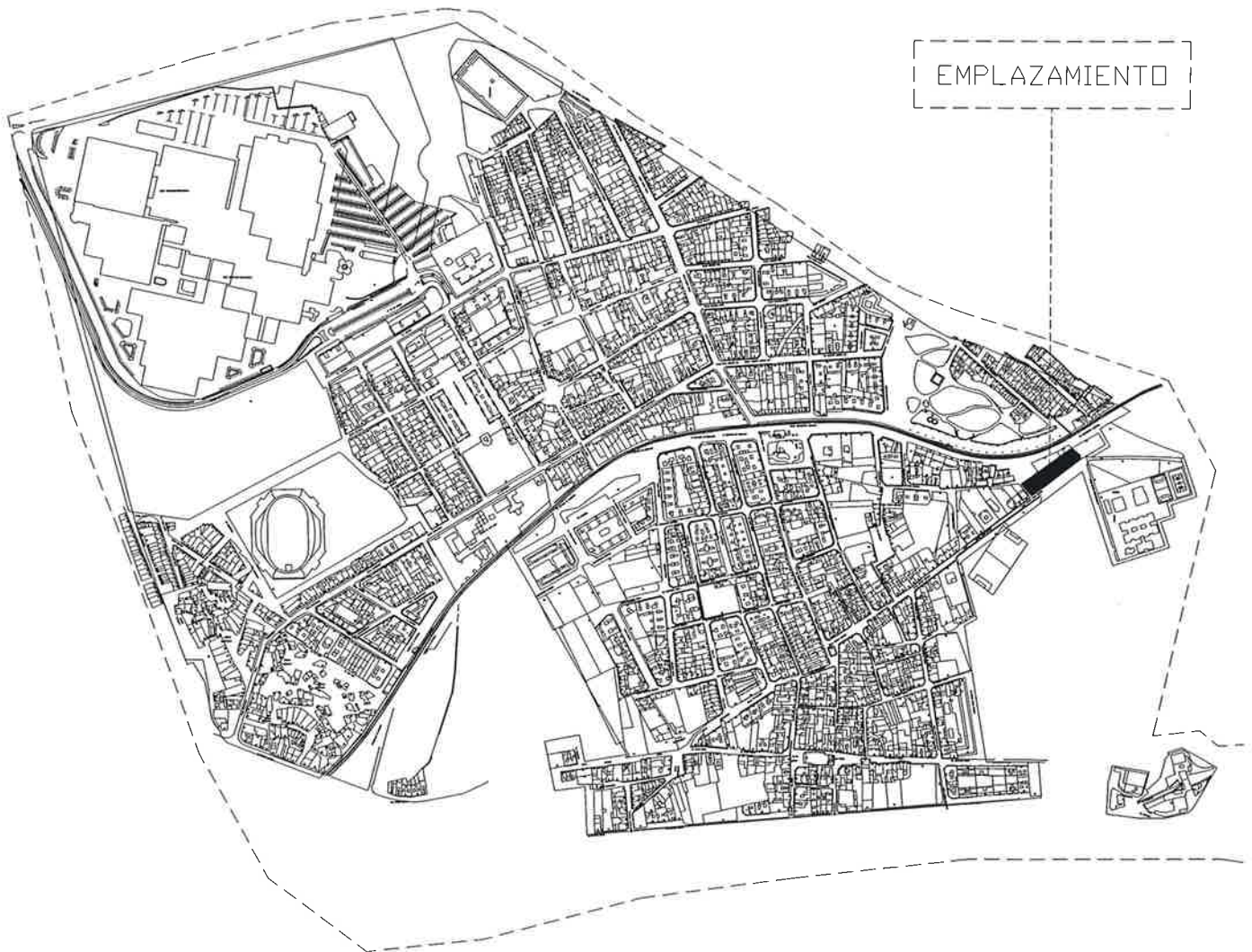
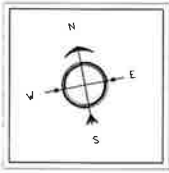
ANEXO – RELACIÓN DE PLANOS:

INFORMACION

- 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.- Ámbito de actuación sobre cartografía municipal.

ORDENACION

- O-1.- Ordenación Estructural. Modificación Calificación suelo PGOU. (Serie B).
- O-2.- Ordenación Pormenorizada. Estructura urbana PGOU. (Serie C)
- O-3.- Ordenación pormenorizada y tabla de parámetros urbanísticos.
- O-4.- Servicio de Circulación y Transportes. Planta Viaria.
- O-5.- Área Complementaria de urbanización.



EMPLAZAMIENTO

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de abril de 2017.

EL SECRETARIO.

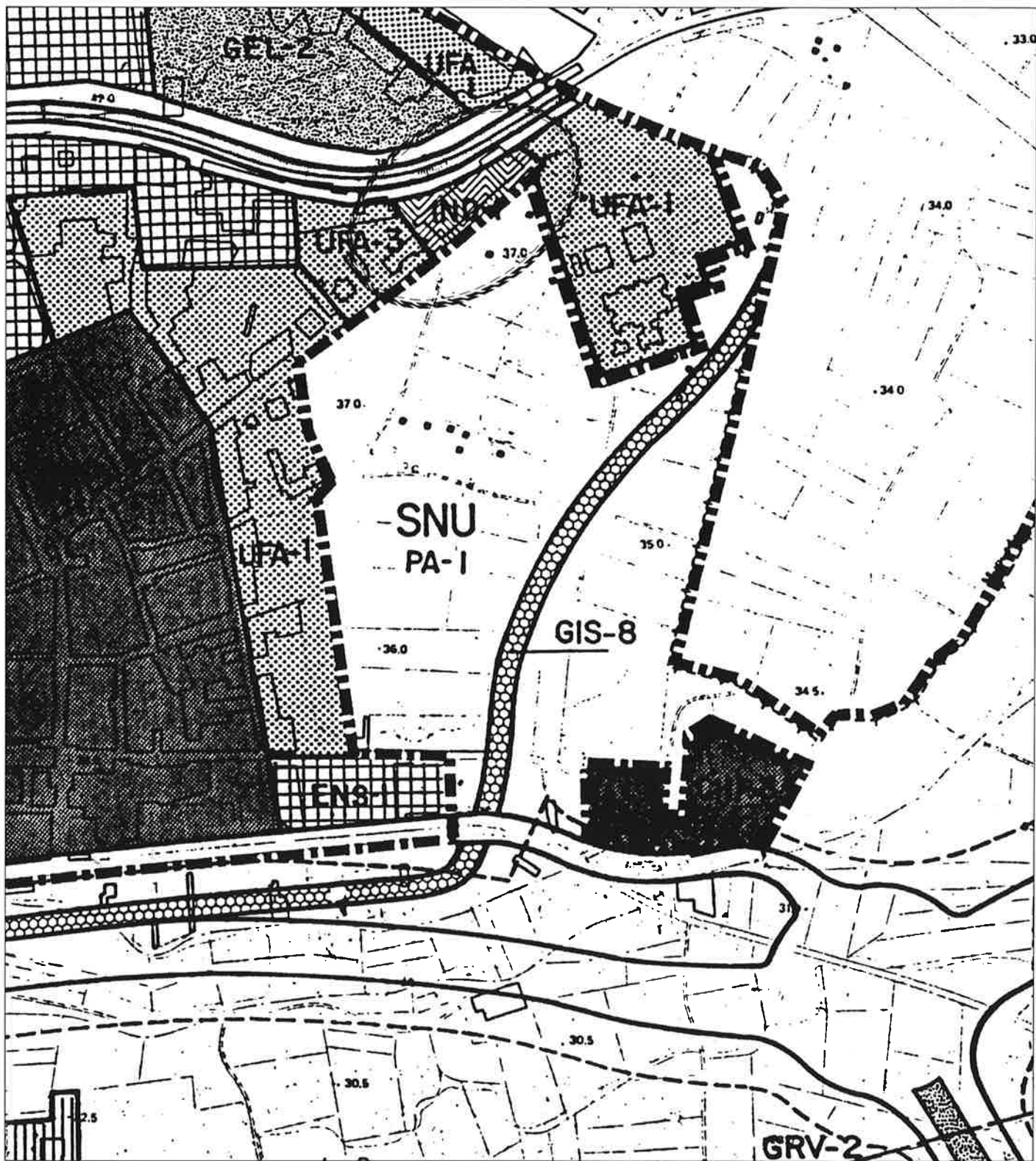
LUCAS BARJAU ESTEVAN
ARQUITECTO

PLANO DE SITUACION BENIMAMET

PLANO I.- 1

ESCALA 1/10000

FECHA 02-2013



Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de abril de 2017.

EL SECRETARIO.

LUCAS BARJAU ESTEVAN
ARQUITECTO

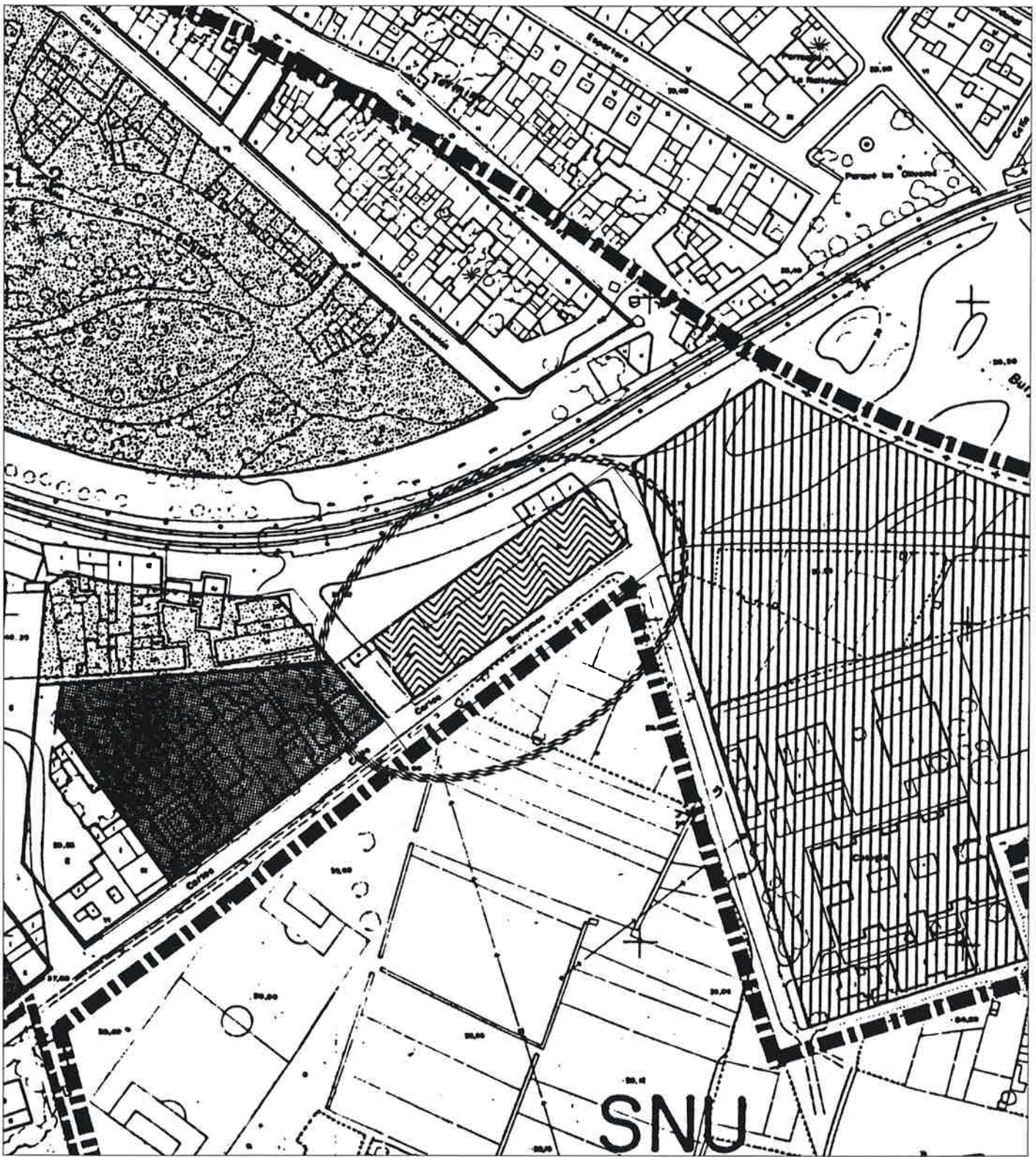
L. Barjau

ORDENACION ESTRUCTURAL
CALIFICACION SUELO P.G.O.U.

PLANO I.-2

ESCALA -

FECHA 02-2013



Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de abril de 2017.

EL SECRETARIO.

LUCAS BARJAU ESTEVAN
ARQUITECTO

L. Barjau

ORDENACION PORMENDORIZADA
ESTRUCTURA URBANA P.G.O.U.

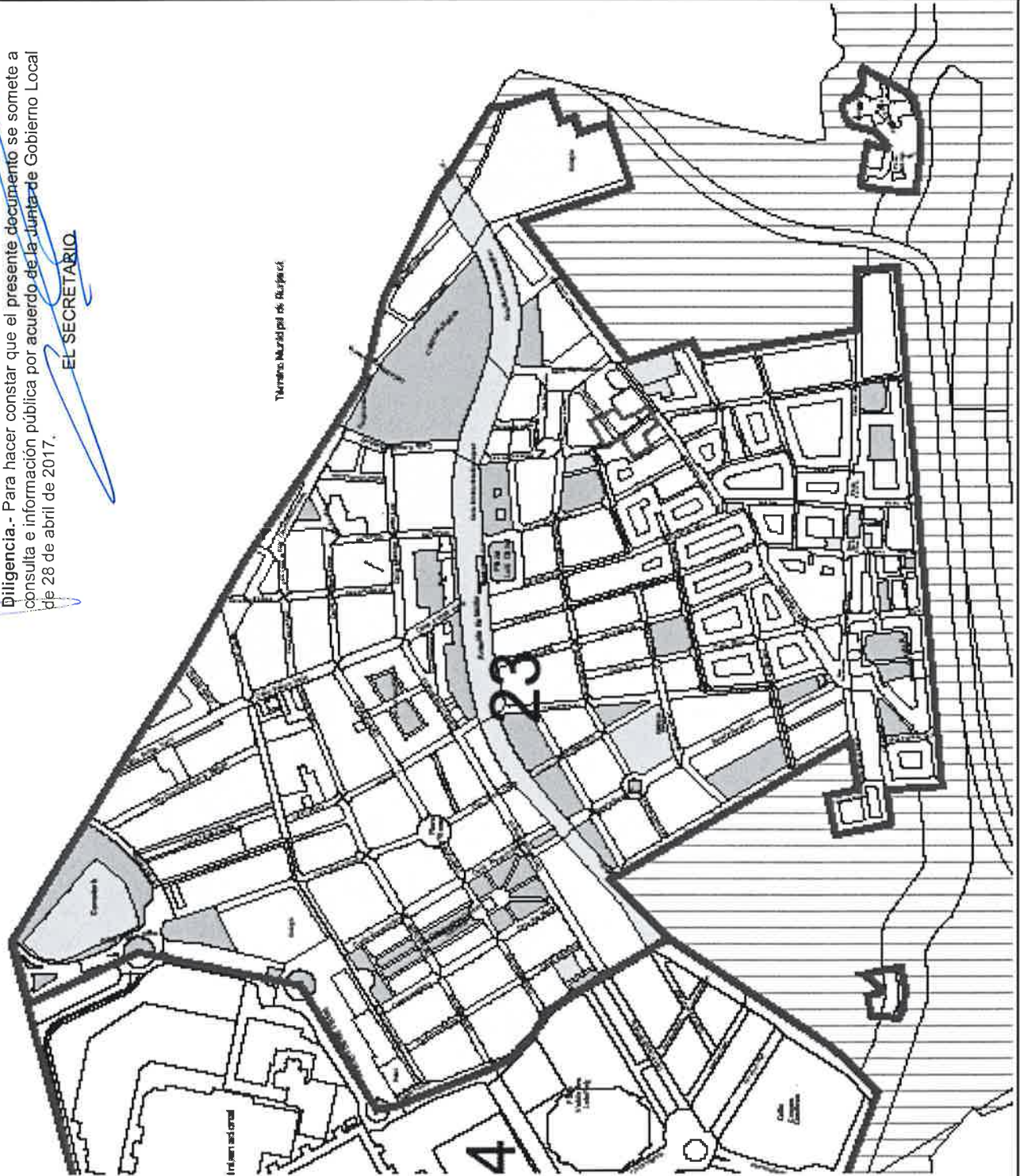
PLANO I.-3

ESCALA -

FECHA 02-2013

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de abril de 2017.

EL SECRETARIO.



- Áreas Homogéneas
- Suelo No Urbanizable
- Suelo Urbanizable
- Unidades de Ejecución
- Calificación AUH 23
- Residencial
- Educativo/Cultural
- Espacios Libres
- Área Litoral
- Terciario
- Transportes
- Industrial
- Infraestructuras
- Protección Agrícola
- Protección Infraestructuras
- PRR, NPR
- Servicios Públicos



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
 Área de Urbanismo, Vivienda
 y Calidad Urbana
 Servicio de Planeamiento

MODIFICACION DEL PLAN GENERAL
 CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA DE
 LAS AREAS URBANISTICAMENTE HOMOGÉNEAS
 EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Fecha: Julio 2007

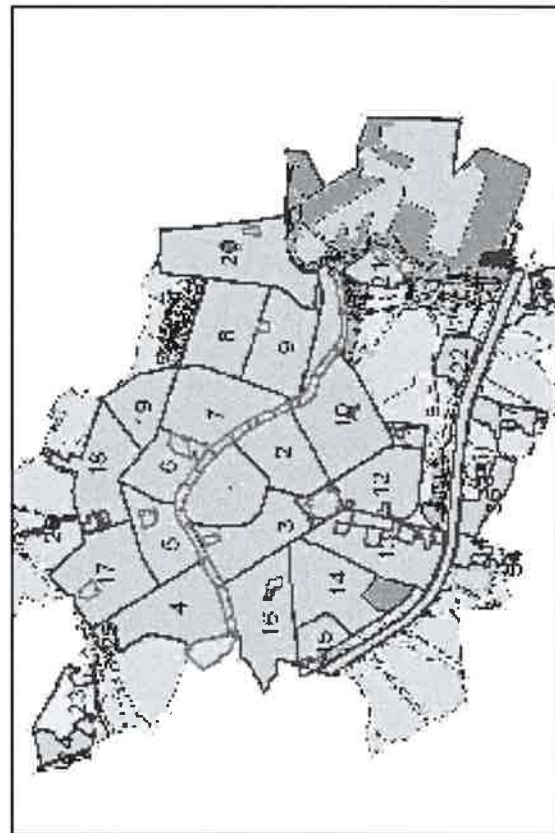
1:7500

Área Urbanísticamente Homogénea: AUH 23 (Benimàmet)

Area Urbanísticamente Homogénea AUH 23 BENIMÁMET

RESUMEN

PLANO DE SITUACIÓN



1) Cálculo Superficies (m²)			
Superficie Total		812.053,17	
SUR	0,00		
SNU	9.168,96		
Superficie SU	35.327,25		
Superficie Red Primaria (GEL, GSR, ...)			
Superficie Ámbitos de gestión diferenciados			
SUPERFICIE COMPUTABLE (SCSU)	767.556,96		
Superficie Dotaciones Públicas (SDot)	359.240,56		
Superficie Parcelas Aprovechamiento Lucrativo	408.316,40		
Superficie Parcelas Dotacionales	10.802,88		
Superficie Parcelas Uso Privado	397.513,51		
2) Cálculo Edificabilidades (m²)			
TOTAL EDIFICABILIDAD PRIVADA (EPi)	1.075.832,20		
Edif. Residencial	1.068.774,17		
Edif. Terciario	0,00		
Edif. Mixto	0,00		
Edif. Industrial	5.452,33		
Edif. Dotacional Privado	1.605,70		
Total Edificabilidad Privada excluidas Dot. Priv. (EPi')	1.074.226,50		
Total Edificabilidad Dotacional Pública (EPu)	0,00		
TOTAL EDIFICABILIDAD	1.075.832,20		
3) Índices de Edificabilidad (m²/m²)			
Índice Edificabilidad Bruta (IEB = EPi' / SCSU)	1,3924		
Índice Edificabilidad Residencial (IER)	0,0000		
Índice Edificabilidad Terciaria (IET)	0,0000		
Índice Edificabilidad Mixta (IEM)	0,0071		
Índice Edificabilidad Industrial (IEI)			
4) ÍNDICE SUELO DOTACIONAL (ISD=SDot/EPi') (m²/m²)	0,3344		
5) Parámetros Resultantes			
Superficie base de cálculo	805.227,73	m ²	
Superficie Computable (SCSU)	767.556,96	m ²	
Participación en dotaciones ciudad (%Dot)	37.670,77	m ²	
Edificabilidad Privada (EPi)	1.075.832,20	m ²	
EDIFICABILIDAD MEDIA (EPi / (SCSU+ %Dot))	1,3361		
ESTANDAR DOTACIONAL (SD = ISD / IEB)	0,2389		

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de abril de 2017.

EL SECRETARIO.

030062010000135

GTR-2---PGOU-SU

vias f.g.v.

GTR-2---PGOU-SU

C/ Minalurista Meseguer

vias f.g.v.

Espacio Libre Público Urbanizado

Construido

Prolongar segmento AB
Prolongar segmento CD

Construido
C/ Rafael Tenes Escrich

RV-4---PGOU-SU

UFA-3-EL---PGOU-SU

UR

100,0000g

Construido

12,08

UFA-3---PGOU-SU

PROTEGIDON*

RV-4---PGOU-SU

SPF. AMBITO ACTUACION 3581.18M2

RV-4---PGOU-SU

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de abril de 2017.

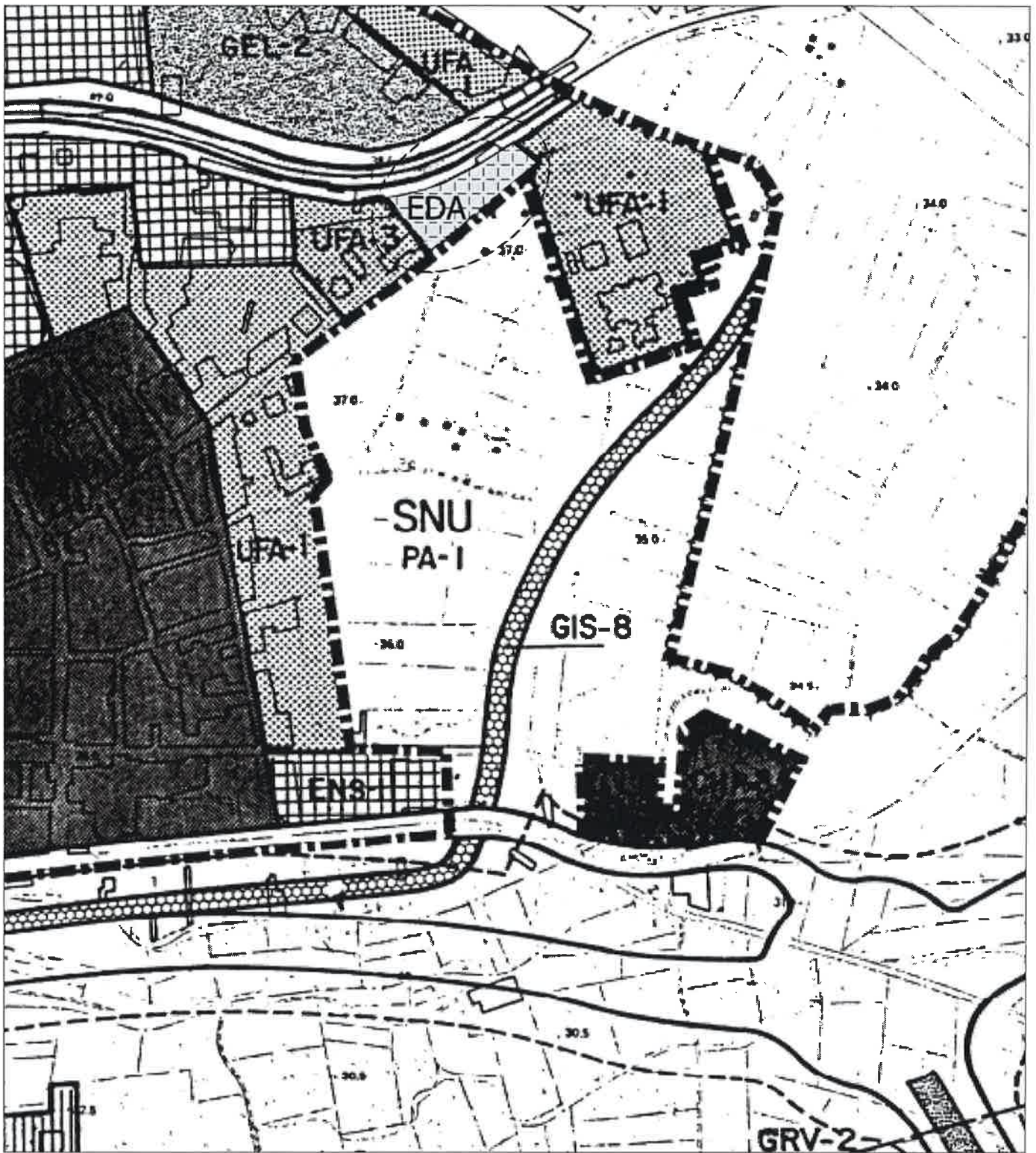
EL SECRETARIO.

PA-1---PGOU-SNU

LUCAS BARJAU ESTEVAN
ARQUITECTO
Lucas Barjau Estevan

AMBITO DE ACTUACION
SOBRE CARTOGRAFIA MUNICIPAL
PLANO I.-5

ESCALA 1/1000
FECHA 02/2013



Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de abril de 2017.

EL SECRETARIO.

LUCAS BARJAU ESTEVAN
ARQUITECTO

Lucas Barjau Estevan

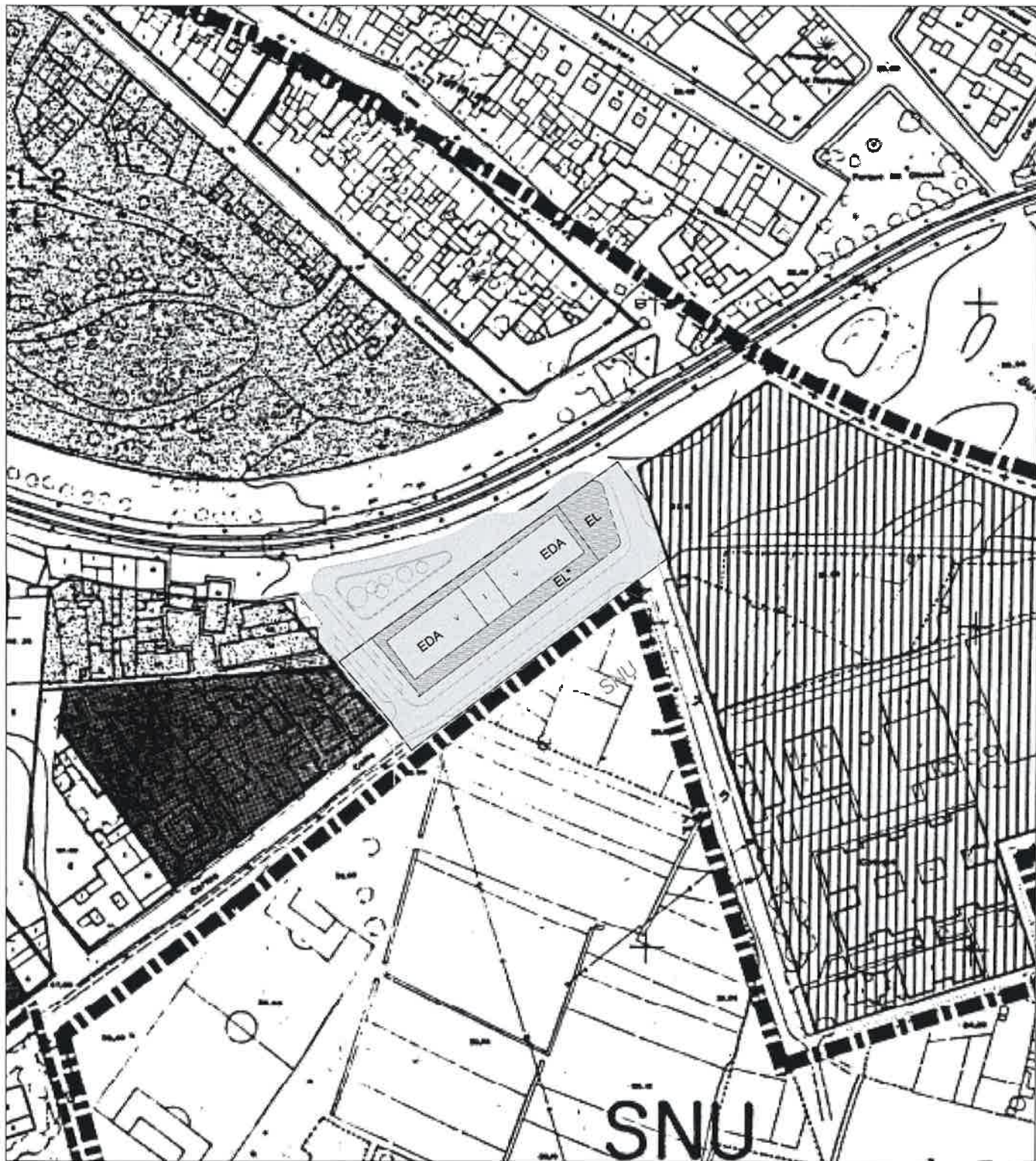
ORDENACION ESTRUCTURAL

MODIFICACION CALIFICACION SUELO P.G.O.U.

PLANO 0.- 1

ESCALA —

FECHA 02-2013



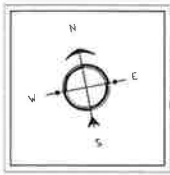
Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de abril de 2017.

EL SECRETARIO:

[Handwritten signature in blue ink]

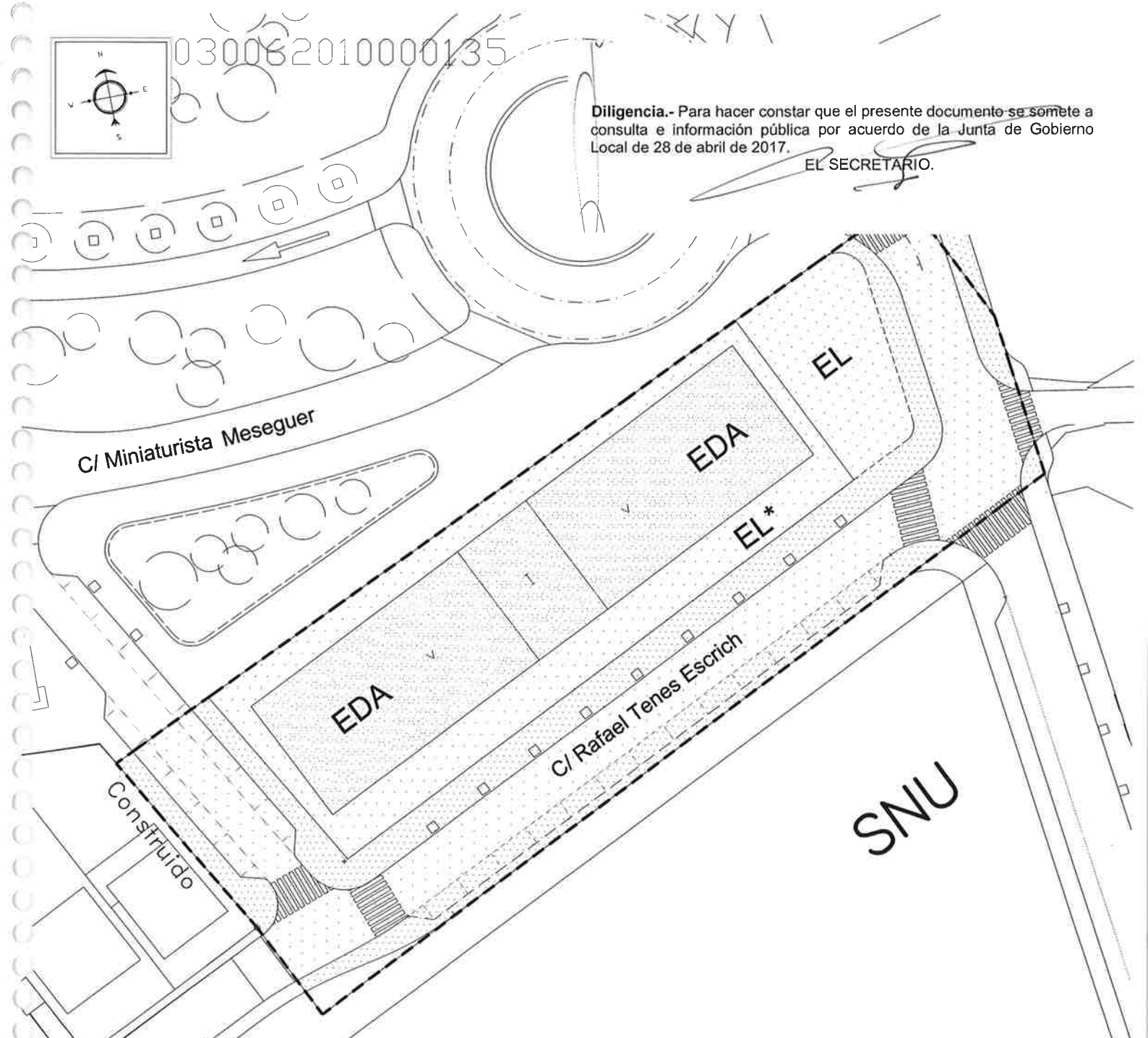
<p>LUCAS BARJAU ESTEVAN ARQUITECTO</p> <p><i>Lucas Barjau</i></p>	<p>ORDENACION PORMENORIZADA MODIFICACION ESTRUCTURA URBANA P.G.O.U. PLANO 0.- 2</p>	<p>ESCALA -</p> <p>FECHA 02-2013</p>
---	---	--------------------------------------

030062010000135



Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de abril de 2017.

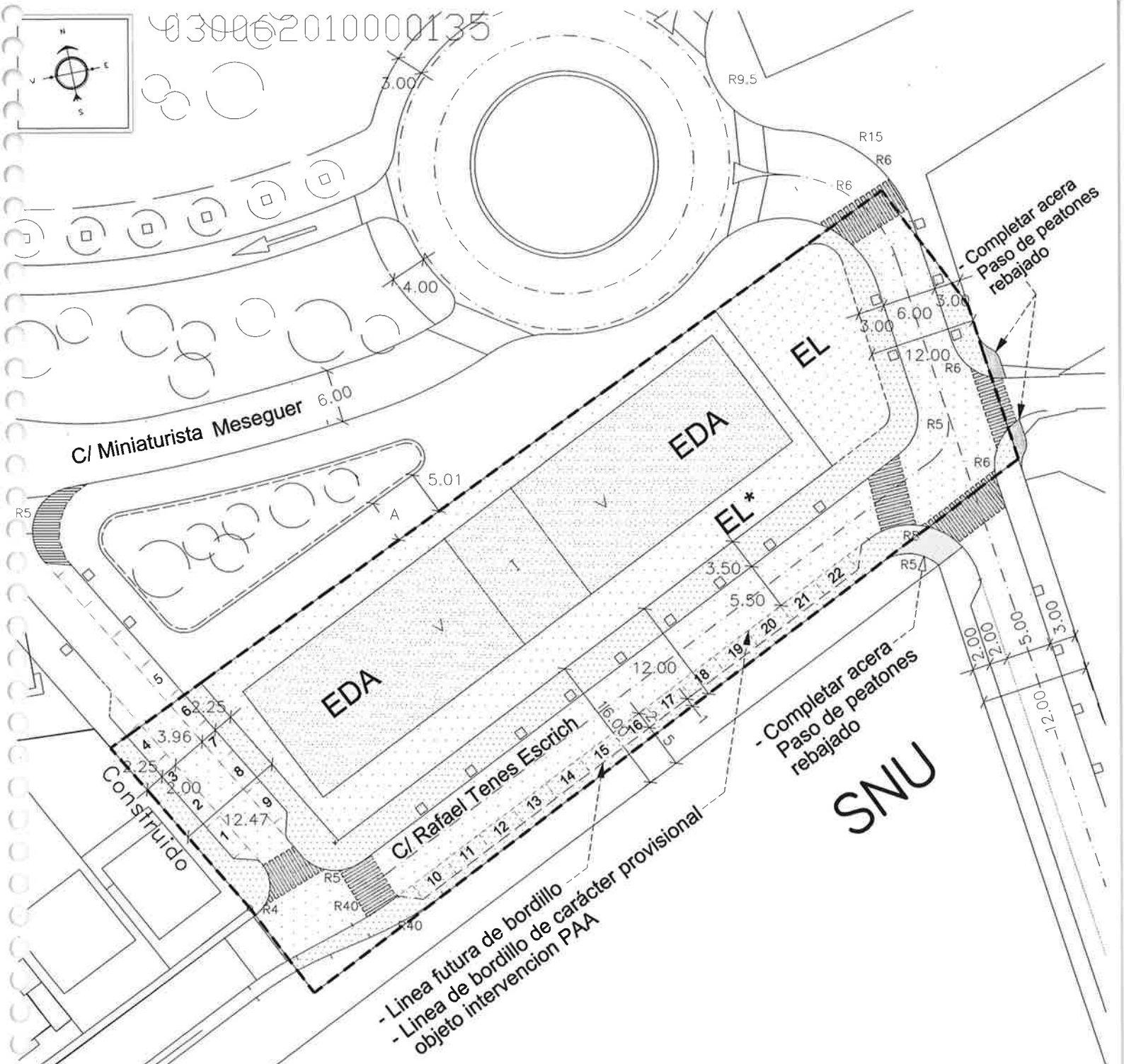
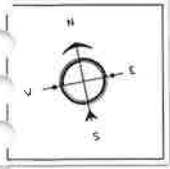
EL SECRETARIO.



PARAMETROS URBANISTICOS	PGOU		PAA	
	Spf. Suelo (m2s)	Edificabil. (m2t)	Spf. Suelo (m2s)	Edificabil. (m2t)
Dominio público			Según inf. Gestión	
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
AMBITO PAA	3.581,18	4.357,03	3.581,18	4.357,03
Indice Edificabilidad Residencial: IER	m2t/m2s	0,00		1,2166
Indice Dotacional Global: IDG	m2s/2t	0,4931		0,4583
Aprovechamiento Tipo: AT	m2t/m2s	1,2166		1,2166

LUCAS BARJAU ESTEVAN ARQUITECTO 	ORDENACION PORMENORIZADA TABLA PARAMETROS URBANISTICOS PLANO 0.- 3	ESCALA 1/600
		FECHA 02/2013

030062010000135



RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PUBLICO
 Nº PLAZAS EN VIA PUBLICA : 22 PLAZAS
 = 0,5 PLAZAS X 100 M2T.RESIDENCIAL =
 = 0,5 PLAZAS X 43,57 M2T.RESIDENCIAL =
 = 21,78 PLAZAS = 22 PLAZAS

- A : PASO MINIMO PARA VEHICULOS DE EMERGENCIA
 5.00M DE ANCHO POR 4.50M DE GALIBO.

- ALCORQUES SEPARADOS A 6.00M JUSTIFICADOS
 SEGUN SERVICIO DE JARDINERIA Y PAISAJE.

- EL ESPACIO ELP SE URBANIZARA DE FORMA DIAFANA PARA
 NO IMPEDIR LA VISIBILIDAD A TRAVES DE EL.

- BORDILLOS REBAJADOS EN PASO DE PEATONES

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a
 consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno
 Local de 28 de abril de 2017.

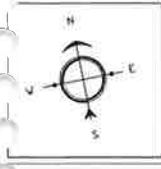
EL SECRETARIO.

LUCAS BARJAU ESTEVAN
 ARQUITECTO

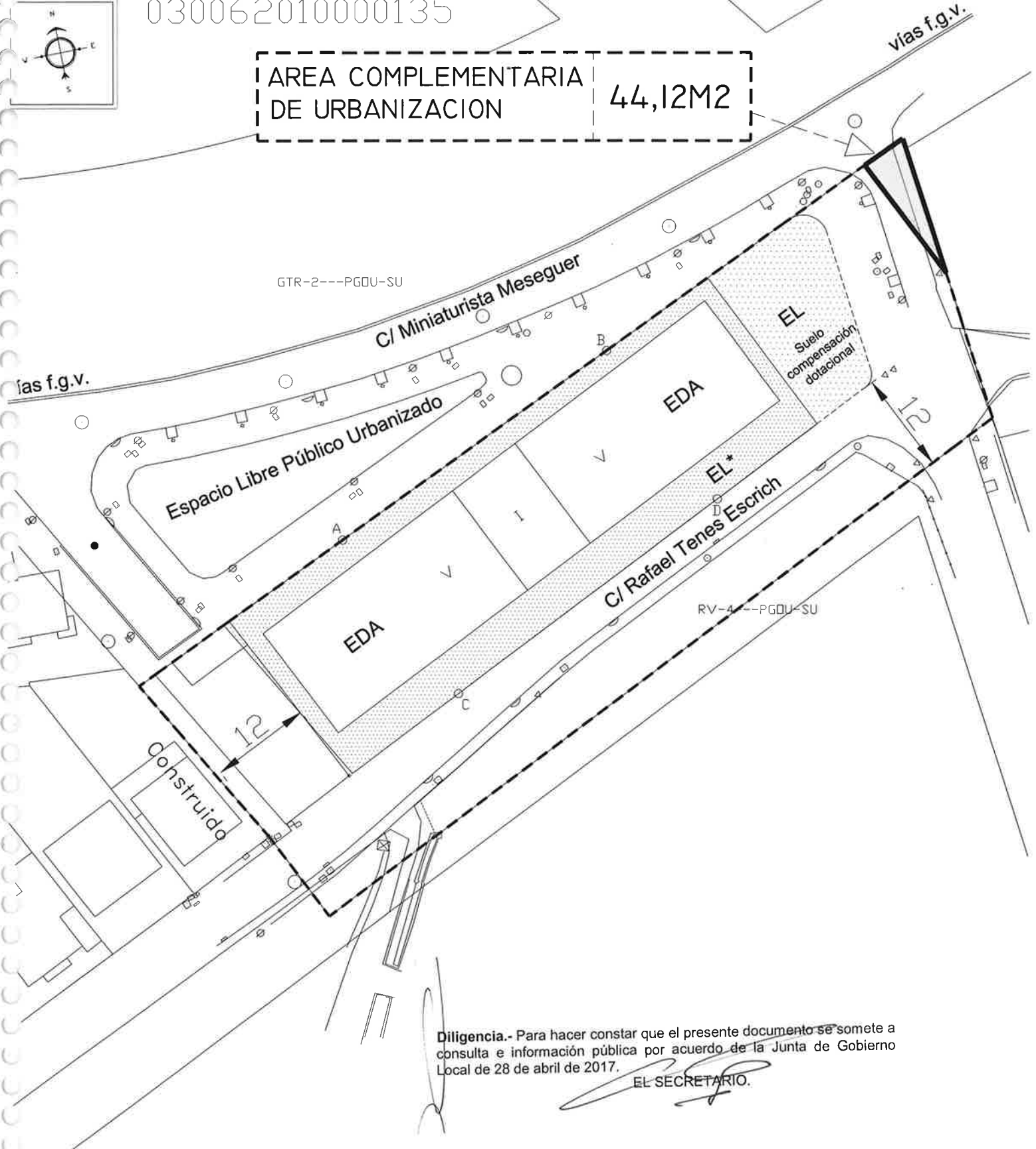
PLANO PLANTA VIARIA
 SERVICIO DE CIRCULACION
 Y TRANSPORTES AYTO. VLC.
 PLANO 0.- 4

ESCALA 1/600
 FECHA 02/2013

030062010000135



AREA COMPLEMENTARIA DE URBANIZACION 44,12M2



Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de abril de 2017.

EL SECRETARIO.

LUCAS BARJAU ESTEVAN
ARQUITECTO
L. Barjau

AREA COMPLEMENTARIA DE URBANIZACION
PLANO 0.- 5

ESCALA 1/600
FECHA 02/2013