

DILIGENCIA. El presente ~~documento~~ ^{Definitivamente} fue aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 16 de Mayo de 1979
Valencia, 16 Mayo 1979
El Concejal Delegado



AJUNTAMENT DE VALENCIA

DELEGACION DE URBANISMO / SERVICIO DE PLANEAMIENTO

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE " BENIMAMET "

AMBITO PO-1-3-4 DEL P.G.O.U.

MEMORIA

JUSTIFICATIVA

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMÁMET (PO-1, PO-3, PO-4) AJUNTAMENT DE VALENCIA
MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE DE MEMORIA

01.-	Objeto y delimitación del ámbito de actuación	2
02.-	Procedencia y oportunidad de la redacción del documento	6
03.-	Adecuación con el planeamiento superior	6
04.-	Objetivos y criterios de la ordenación	7
4.1	Revisión de Catálogos, grados de protección y alcance de los mismos	7
4.2	Definición de los usos y aprovechamientos desde la perspectiva de la conservación de tipologías arquitectónicas y tramas urbanas existentes	8
4.3	Ordenaciones exteriores e interiores, en base a criterios de racionalización y esponjamiento de espacios públicos y privados	9
4.4	Dotaciones públicas y privadas	10
4.	Normativa de usos	12
4.	Acceso público y de la red viaria	12
4	Ordenación urbanística	13
05.	Definición. Gestión del Plan	16
06	Medidas para las consecuencias sociales de la ejecución del Plan	16
07	Viabilidad económica	17
08	Definición del ámbito del P.R.I. y de las U.E.	21

LISTADO DE PLANOS

01.- Objeto y delimitación del ámbito de actuación

El presente documento, tiene por objeto la definición de la ordenación urbana del núcleo de Benimámet, (PO-1), así como los ámbitos de Viviendas unifamiliares al SE de Benimámet, (PO-4), y Molí de Bonaire, (PO-3). La dimensión del ámbito de actuación, en base a una nueva medición practicada sobre soporte catastral facilitado por el Servicio de Planeamiento Municipal, es de 163.299,94 m² el PO-1, 12.089,73 m² el PO-4, y 10.891,07 m² el PO-3, es decir un total de 18,63 Ha.

Este Plan de Reforma Interior, se desarrolla en base a las determinaciones generales que vienen especificadas en las fichas de planeamiento de desarrollo, según establece la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (en adelante P.G.O.U.), para los tres ámbitos específicos mencionados; se considera que es el nivel de concreción suficiente, y que contiene la documentación del art. 27 de la L.R.A.U..

En las páginas siguientes, se adjuntan fotocopias de las fichas correspondientes de Planeamiento en Desarrollo.

Para el desarrollo pormenorizado de la ordenación propuesta, se ha elaborado una información urbanística específica del área en estudio. El estudio de la topografía, estructura de la propiedad y el tipo de parcelación, el análisis tipológico del asentamiento humano, la evolución histórica del mismo, el estado de conservación y de ocupación de la edificación, la situación concreta de la actividad comercial e industrial en la actualidad y su previsible evolución, han ayudado a tener una visión global y detallada de los ámbitos en estudio. El análisis de toda esta información, está implícitamente contenido en las determinaciones del proyecto de ordenación que se presenta. La documentación elaborada y sus conclusiones, forman parte del documento del Plan de Reforma Interior (P.R.I.).

DILIGENCIA.—El presente Documento ha sido aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de

Valencia,

El Secretario General,

Definitivamente
26 de Mayo de 1999

12 Mayo 1999

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA		PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO		CODIGO
FICHA DE CARACTERISTICAS				P.O.
IDENTIFICACION	1. NOMBRE DEL AREA BENIMAMET			
	2. TIPO DE PLAN PLAN ESPECIAL DE DEF. SOC. <input checked="" type="checkbox"/> PLAN ESPECIAL DE PROTECCION <input checked="" type="checkbox"/> ESTUDIO DE DETALLE <input type="checkbox"/>		3. SUBCIATIVA PUBLICA <input checked="" type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/>	
	4. JUNTA MUNICIPAL POBLADOS DEL OESTE		5. BARRIOS BENIMAMET	
RECIBIR URBANISTICO	6. SUPERFICIE (m ²) 158.645 m²		7. DOTABILIDAD MAXIMA TOTAL AREA TOTAL: --- AREAS VACANTES: ---	
	8. CUATRIENIO 10 PROGRESIVO <input checked="" type="checkbox"/> OBLIGADO <input type="checkbox"/>		9. ZONA DOMINANTE CHP-3 CARACTER VEHICULAR <input checked="" type="checkbox"/> PROGRESIVO <input type="checkbox"/>	
	10. USO DOMINANTE RESIDENCIAL <input checked="" type="checkbox"/> EDUCACIONAL <input type="checkbox"/> TERCIARIO <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/>		11. USOS PROHIBIDOS (SALVO EXCEPCION EXPRESA, LEY DE LA ZONA DOMINANTE)	
GESTION	12. TIPO DE GESTION DELEGACION DE FULCIONES O UNO <input type="checkbox"/> DIO APLICACION <input type="checkbox"/> -LIMITE URBANISTICO <input type="checkbox"/>			
	13. CESIONES TOTALES (m ²) (SOLO EN CASO DE UN UNICO POLIGONO O UNO DE ESTOS).	VIALES PUBLICOS Y AREAS PEATONALES		14. SISTEMA DE ACTUACION COOPERACION <input type="checkbox"/> PREFERENTE COOPERACION <input type="checkbox"/> (SOLO SI EXISTE POLIC. O S.A.) COOPERACION <input type="checkbox"/>
		CENTROS SOCIALES PUBLICOS		
EQUIPAMIENTO DE SERVICIO PUBLICO		OTROS		
<p>OBJETIVOS GENERALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redefinición de los Catálogos, grados de protección y alcance de los mismos. - Definición de los usos y aprovechamientos desde la perspectiva de la conservación de tipología arquitectónica y tramas urbanas preexistentes. - Definición de alineaciones exteriores e interiores en base a criterios de protección, regularización y esponjamiento de espacios públicos y privados. - Revisión, tanto por exclusión como por inclusión, de dotaciones públicas y privadas. - Redefinición de la normativa de usos, en su caso. - Diseño del espacio público y de la red viaria, con previsión de aparcamientos y caracterización y pre-diseño del viario. 				



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA		PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO		COODIGO
FICHA DE CARACTERISTICAS				P.O.3
JUSTIFICACION	1. NOMBRE DEL AREA MOLI DEN BONAIRE			
	2. TIPO DE PLAN PLAN ESPECIAL DE DEF. INT. <input checked="" type="checkbox"/> PLAN ESPECIAL DE PROTECCION <input type="checkbox"/> ESTUDIO DE DETALLE <input type="checkbox"/>		3. INICIATIVA PUBLICA <input checked="" type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> SOLICITADA <input type="checkbox"/>	
	4. JUNTA MUNICIPAL POBLADOS DEL OESTE		5. DISTRICTOS	
RECURSOS URBANISTICOS	6. SUPERFICIE (m ²) 10.460 m²		7. EDIFICABILIDAD MAXIMA TOTAL AREA TOTAL: --- AREAS VACANTES: ---	
	8. CUATRIENIO 20 PREFERENTE <input checked="" type="checkbox"/> OBLIGATORIO <input type="checkbox"/>		9. ZONA DOMINANTE CHP-3 CARACTER VIGILANTE <input checked="" type="checkbox"/> PREFERENTE <input type="checkbox"/>	
	10. USO DOMINANTE RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> OFICINAL <input type="checkbox"/> TURISTICO <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/>		11. USOS PROHIBIDOS (SALVO MENCION EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE)	
GESTION	12. TIPO DE GESTION DELEGACION DE POLICIONES O UNIDAD ACTUACION <input type="checkbox"/> CONVENIO URBANISTICO <input type="checkbox"/>			
	13. CESIONES TOTALES (m ²) (SLO EN CASO DE UN UNICO POLICIANO O UNO DE ESTACION).		14. SISTEMA DE ACTUACION COMPACTACION <input type="checkbox"/> PREFERENTE <input type="checkbox"/> CONVULSION <input type="checkbox"/> (SLO SI EXISTEN POLIC. O U.A.)	
OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERISTICAS DE LA INNOVACION		<p>OBJETIVOS GENERALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redefinición de los Catálogos, grados de protección y alcance de los mismos. - Definición de los usos y aprovechamientos desde la perspectiva de la conservación de tipologías arquitectónicas y tramas urbanas preexistentes. - Definición de alineaciones exteriores e interiores en base a criterios de protección, regularización y esponjamiento de espacios públicos y privados. - Revisión, tanto por exclusión como por inclusión, de dotaciones públicas y privadas. - Redefinición de la normativa de usos, en su caso. - Diseño del espacio público y de la red viaria, con previsión de aparcamientos y caracterización y pre-diseño del viario. 		



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO		CODIGO	
FICHA DE CARACTERISTICAS		P.O.4	
IDENTIFICACION	1. NOMBRE DEL AREA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AL S.E. DE BENIMAMET		
	2. TIPO DE PLAN PLAN ESPECIAL DE REF. DET. <input type="checkbox"/> PLAN ESPECIAL DE FORTIFICACION <input checked="" type="checkbox"/> ESTUDIO DE DETALLE <input type="checkbox"/>	3. INICIATIVA PUBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> BENEFICIA <input checked="" type="checkbox"/>	
RECEBER INFORMACION	4. JUNTA MUNICIPAL POBLADOS DEL OESTE		5. MUNICIPIO BENIMAMET
	6. SUPERFICIE (m ²) 11.200 m²	7. EDIFICABILIDAD MAXIMA TOTAL	AREA TOTAL: 0,37 m²/m² AREAS VACANTES:
	8. CUANTIFICACION 2R PROGRESIVA <input type="checkbox"/> CALIFICACION <input type="checkbox"/>	9. ZONA DOMINANTE UFA-1 CARACTER: URBANA <input checked="" type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/>	
	10. USO DOMINANTE RESIDENCIAL <input checked="" type="checkbox"/> TERCIARIO <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/>	11. USOS PROHIBIDOS (SALVO INDICACION EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE)	
GESTION	12. TIPO DE GESTION CONDOMINIO <input type="checkbox"/> POLITICO <input type="checkbox"/> MIXTO <input type="checkbox"/>		
	13. CANTIDADES TOTALES (m ²) (SOLAMENTE EN CASO DE UN UNICO POLIGONO O UN UNICO ESTACION).	14. SISTEMA DE ACTUACION CONDOMINIO <input type="checkbox"/> PROGRESIVA <input type="checkbox"/> (SOLAMENTE EN CASO DE POLIC. O U.F.A.) <input type="checkbox"/>	
INDICACION DEL PLAN Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	OBJETIVOS: - Protección del edificio que figura en el catálogo de Edificios Conjuntos Protegidos, así como la vegetación de su jardín adyacente y de otro situado al oeste del citado. - Ordenar el resto de la parcela objeto de estudio de detalle, teniendo en cuenta las siguientes características: Borde Este: zona límite con suelo no urbanizable (huerta). Borde Oeste: colindante con zona calificada como C.N.P. Borde Norte y Sur: colindante con dos nuevas ordenaciones.		
	Características de la edificación.- Edificación de dos plantas con jardines, trasero y edificación anexa, similar a la propuesta en las nuevas ordenaciones, con un total de 4.140 m ² . construidos. El edificio protegido, se prevé como equipamiento público calificado de S.P., así como su jardín y los adyacentes.		



02.- Procedencia y oportunidad de la redacción del documento

El desarrollo del presente P.R.I., responde al criterio de adecuar la ordenación de aquellas áreas, clasificadas como suelo urbano, y alejadas del continuo urbano, que aún tienen pendiente su ordenación porque requieren de un estudio más pormenorizado, y que constituyen núcleos con carácter propio, dentro del conjunto urbano de la ciudad. Estos ámbitos, están calificados por el Plan General de Ordenación Urbana bajo el código PO "Poblats del Oest", al constituir un valor patrimonial y una memoria histórica a conservar y seguir desarrollando dentro de una ordenación que tiene como objetivos la conservación de la tipología arquitectónica y las tramas urbanas preexistentes.

Este plan, es uno más de la serie de Planes de Reforma Interior que, en su conjunto, tienen por misión desarrollar todo el planeamiento, en suelo urbano, que quedó diferido dentro del PGOU de Valencia.

03.- Adecuación con el planeamiento superior

El PGOU, aprobado por resolución del Conseller el 28 de diciembre de 1.988, y que posteriormente fue ratificado por el Pleno del Consell, el 30 de diciembre del mismo año, establece entre sus determinaciones, el desarrollo de la ordenación de estas tres áreas, a través de la figura del Plan de Reforma Interior.

Los objetivos y criterios, desarrollan aquellos definidos en las fichas de características correspondientes del Plan General. Se mantiene el uso dominante residencial, tomando como criterio las tipologías dominantes de edificio plurifamiliar de pocas alturas, con posibilidad de planta baja destinada a uso no residencial. Se redefinen los elementos protegidos, se definen las alineaciones, tanto exteriores como interiores, en base a criterios de protección o esponjamiento, con respeto a la morfología existente y se completa con carácter vinculante, la red viaria y la peatonal, articulándola con los espacios libres ya preexistentes y los de nueva creación.

En términos generales, los objetivos están establecidos por las fichas adjuntadas de Planeamiento de Desarrollo, contenida en el Anexo I de las Normas Urbanísticas del PGOU. El carácter de estas determinaciones, es vinculante, por proceder de las directrices de un planeamiento de orden superior, por lo que únicamente se ha modificado, a sugerencia del propio Ayuntamiento, la denominación de CHP-3, Conjuntos Históricos Protegidos, que figura en el Plan General, por la de Núcleo Histórico Tradicional (NHT), menos grandilocuente pero con características equivalentes en todos los sentidos a las de la zona CHP-3.

04.- Objetivos y criterios de la ordenación

En la pormenorización de los objetivos y criterios, el P.R.I. interviene de la siguiente forma:

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

Para ello, se ha partido del análisis de las circunstancias actuales, de la revisión -por observación externa- del actual estado de conservación y de una nueva valoración del grado y nivel de protección para cada caso específico, desde la perspectiva de la ordenación propuesta por el Plan de Reforma Interior, haciendo hincapié y especial valoración de aquellos edificios que pudieran estar incluidos en Unidades de Ejecución o afectados por ensanches de calles debidos al tráfico.

El ámbito de la protección, no vincula a la totalidad de la parcela, sino que afecta únicamente al cuerpo principal de la edificación, destinada originariamente a residencia. Se excluyen de la protección, aquellos cuerpos de edificación, que constituyen elementos impropios añadidos al cuerpo de la edificación original. Tampoco quedan protegidos, aquellos cuerpos edificados que, en origen, constituían parte de la edificación original, pero cuyo destino no era propiamente el de vivienda, sino que eran dependencias, donde se almacenaba la cosecha y/o utensilios y/o cría de animales.

El Plan De Reforma Interior no pretende proteger los restos de un antiguo núcleo residencial agrícola. El Plan De Reforma Interior, lógicamente, y dentro de la propia evolución urbana que ha tenido este área de la ciudad, hoy día más comercial, pretende recuperar todo aquello que aún sigue siendo válido, desde la trama o malla viaria, a la tipología edilicia residencial, pero dentro del marco de posibilidades existentes hoy en día.

Como resultado de estas consideraciones, aparecen modificaciones no sustanciales, obligadas en ocasiones, por un derribo y/o rehabilitación de las edificaciones, que altera el número de elementos catalogados, el porcentaje de parcela protegida o el nivel de protección. La vinculación de la protección, afecta únicamente a la profundidad edificable del edificio original.

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

El uso dominante, sigue siendo el residencial, manteniendo las tipologías dominantes de "casas de poble", y el edificio plurifamiliar de dos y tres alturas, con el fin de preservar las características de homogeneidad e identidad. El resto de usos compatibles con el residencial, en general, siguen alojándose en áreas parciales o totales de las edificaciones residenciales, generalmente en planta baja. Para aquellas edificaciones que el Plan General califica de Ensanche, la posibilidad de un uso diferente al residencial o dotacional, se limitará a las plantas baja y primera exclusivamente. Esta regulación quedará desarrollada con detalle, en las ordenanzas del Plan.

En cuanto al aprovechamiento global, se está a lo dispuesto en el art. 19 B) de la L.R.A.U. ya que en el ámbito se dan las siguientes características: zona consolidada e imposibilidad de cumplir con los estándares legales de dotaciones públicas. En el cuadro resumen de parámetros, se aprecia y justifica que el coeficiente de edificabilidad residencial es de **0,91 m²/m²s** en el ámbito PO-1, de **0,37 m²/m²s** en el ámbito PO-4, no se prevé edificación residencial en el PO-3, y el coeficiente medio del PRI pasa a ser de **0,82 m²/m²s**, cumpliéndose, pues el estándar del art. 19.1 de la LRAU, y disminuyendo la edificabilidad media y la densidad global del planeamiento anterior y, asimismo, la tendencia histórica de consolidación.

Como dato estadístico, actualmente hay **915** viviendas que para la superficie de **18,628** Ha, arroja una densidad de **49,1 viv / Ha**.

En cumplimiento del art. 23 de la L.R.A.U., que se refiere al art. 22, respecto a los estándares mínimos, nos tenemos que acoger, respecto a las dotaciones públicas, al art. 22.2:

"No obstante, en las zonas de borde, podrá eximirse, parcial y justificadamente, el cumplimiento de las exigencias del número uno que, por incompatibles en la consolidación, resultan impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas".

Como hipótesis de edificabilidad, se tiene en cuenta:

- Complementar las manzanas existentes
- Reducir la edificabilidad a un máximo de hasta 4 plantas
- Mantener la baja edificabilidad (2 alturas) en zonas completas y dando coherencia a la ordenación.

Esto provoca que se queden fuera de ordenación fincas en altura y al mismo tiempo

permite ordenar al máximo la trama urbana, en una intervención lo menos traumática posible, reduciendo la edificabilidad en la zona.

Se plantean cuatro áreas diferenciadas que responden a las siguientes zonificaciones:

NHT-B *Núcleo Histórico Tradicional de Benimámet*, contenida y equivalente totalmente al área CHP-3 del Plan General, en el ámbito PO-1.

- NHT-MB *Núcleo Histórico Tradicional del Molí de Bonaire*, contenida y equivalente totalmente al área CHP-3 del Plan General, en el ámbito PO-3.
- UFA-B *Vivienda Unifamiliar de Benimámet*, coincidente completamente con el ámbito PO-4.
- ENS-B *Ensanche de Benimámet*, coincidente con las zonas planteadas en el Plan General como ENS-1, consistente en una manzana al N del ámbito PO-1.

La trama urbana, en general se mantiene, es más, se completa con la apertura de nuevos tramos y/o ensanchamiento de los existentes, logrando una integración adecuada con la trama del resto del barrio y rediseñando las tipologías de las viviendas, dentro del marco de operaciones de demolición y/o sustitución de cuantas partes sean necesarias, es decir regenerar el tejido urbano, dando una prioridad a la edificación en baja altura. Se producen los esponjamientos significativos en las manzanas ubicadas al SO del ámbito PO-1, contemplando todos ellos la situación de equipamientos públicos y espacios libres de carácter público, articuladores de la red peatonal en dicha zona.

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

En cuanto a la delimitación del ámbito del PRI, el Plan resuelve, sin acudir a soluciones traumáticas en una zona consolidada casi totalmente, una cuestión de borde, en el linde Oeste del ámbito PO-1, mediante la implantación de nuevo vial rodado, que a más de resolver la separación de la calificación de dos suelos distintos, sirve para aliviar al propio tiempo el tráfico y el aparcamiento en la zona.

El Plan ha mantenido e incluso ha continuado, dentro de su ámbito, las alineaciones exteriores, estableciendo la misma morfología, y compatibilizando gradualmente la morfología del ensanche fuera de los límites, e incluso dentro de los mismos, con las actuaciones puntuales habidas en épocas del desarrollo de la vivienda plurifamiliar en la zona.

Las alineaciones interiores, en su caso, responden a las profundidades edificables de las morfotipologías originales dominantes.

Los nuevos espacios libres públicos, se han configurado a la escala urbana de un núcleo de baja densidad. Se potencian los espacios libres privados en interior de parcela, como característica a mantener y extender dentro del ámbito.

Tanto para el área a conservar, como para las zonas de ensanche, la normativa puntualiza aquellos aspectos de la Ordenanza de la Edificación, de tal modo que, en la renovación ó sustitución de los edificios no catalogados, se refuercen los invariantes compositivos de la imagen externa de la tipología originaria del núcleo.

4.4 Revisión de las dotaciones públicas y privadas

La intervención del Plan en cuanto a dotaciones, se ha centrado fundamentalmente en la obtención de nuevos espacios libres públicos y privados y, además, en una mejor adecuación de algunos equipamientos presentes, de carácter social. Uno de los nuevos espacios libres creados constituye un espacio complementario a la edificación destinada a equipamiento social, al Norte de la Plaza de Camporrobles.

Por el carácter de este Plan de Reforma Interior y, al tratarse de un núcleo tradicional con penuria de áreas vacantes, y en el que se prima el respeto a la morfología existente y la protección de edificaciones, nos encontramos ante la necesidad de aplicar la tolerancia contenida en los art. 22 y 23 de la LRAU en lo referente al cumplimiento de los estándares mínimos de equipamiento.

El hito referencial más significativo, representado por la iglesia, queda subrayado por las dos replazas que la enmarcan, integrándose en la trama urbana, permitiendo la perspectiva del cuerpo principal de la edificación protegida.

Se propone la peatonalización de tramos de viario en aras a dar salida y/o continuidad a itinerarios de interés general, mejorando al propio tiempo la calidad ambiental del espacio público. La imagen resultante final, deberá reforzar la calidad estética del conjunto, a través de unos proyectos de urbanización que alcancen el nivel consecuente con la recuperación del núcleo histórico tradicional.

Se implanta un nuevo equipamiento escolar, ya que, aunque la demanda constatada se cubre con las dotaciones dispuestas en el entorno próximo, y el solar disponible, pese a ser el más grande de los destinados a equipamientos, no alcanza el tamaño para un centro de los reglamentados por la LOGSE para enseñanza primaria o secundaria, se puede destinar a guardería.

Se implantan varias dotaciones destinadas a servicios públicos, ya que en la zona hay una carencia de estos servicios, además de que la disponibilidad de superficies de suelo de cierto tamaño es nula.

Respecto a la reserva de suelo dotacional (art. 22 B y C y 23 L.R.A.U.), tenemos:

Espacios libres de uso público

Existente dentro del ámbito:	Ninguno	
Espacios libres públicos proyectados:	5.912,79 m ²	
Espacios libres privados proyectados:	2.239,00 m ²	
TOTAL SEGÚN PLANEAMIENTO PROPUESTO:		8.151,79 m²
Total estándar del art. 22 L.R.A.U.		
10% del ámbito de planeamiento:	18.628,07 m ²	
15 m ² /100 m ² de edificación residencial:	22.924,20 m ²	

Suelo escolar:

Existente dentro del ámbito:	Ninguno	
Se amplía con:	3.015,16 m ²	
TOTAL PROYECTADO:		3.015,16 m²
Estandar 12 m ² /viv:	14.112,00 m ²	

Servicios públicos:

Existentes:	1.317,75 m ²	
Ampliación Proyectada:		
Ambito PO-4	2.402,81 m ²	
Plaza Camporrobles	117,37 m ²	

MEMORIA JUSTIFICATIVA

TOTAL PROYECTADO:	3.837,93 m2
-------------------	-------------

Suelo dotacional a excepción de viario:

Espacios libres:	8.151,79 m2
------------------	-------------

Escolar:	3.015,16 m2
----------	-------------

Servicios públicos:	3.837,93 m2
---------------------	-------------

TOTAL DOTACIONAL:	15.004,88 m2
-------------------	--------------

Comparativo con estándar del art. 22 de la L.R.A.U.

35 m2 / 100 m2 edificación residencial:	53.449,30 m2
---	--------------

En la normativa que desarrolla el Plan, se permite la implantación de usos dotacionales, de aquel aprovechamiento residencial susceptible de albergar la actividad de carácter dotacional o de servicio público, esto siempre y cuando, se mantengan los parámetros establecidos de protección a la edificación con valor patrimonial y el uso dominante residencial. La totalidad del espacio público, deberá adecuarse a la normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

4.5 Redefinición de la normativa de usos en su caso

Las determinaciones para la actividad comercial e industrial, se establecen por vía normativa, en las ordenanzas específicas del Plan.

Se exigirá siempre la compatibilidad con la actividad residencial, para los casos de posible actividad industrial o de almacenamiento, que resultara molesta, aunque ésta tuviera una dimensión artesanal. La puntualización en la normativa de usos, se centra en la redefinición de la limitación, la permisividad de éstos y, en el control de los aspectos de circulación y aparcamiento.

En cuanto a aparcamientos para residentes y transeúntes, se mantiene el actualmente existente, reforzándolo para los primeros, con la exigencia de una reserva de plaza de aparcamiento, por vivienda de nueva construcción en las zonas que indican las ordenanzas particulares, quedando exceptuada dicha obligatoriedad en aquellos edificios catalogados.

4.6 Diseño del espacio público y de la red viaria

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Pese a no contar con aprobación definitiva en el momento de la formulación de este documento de planeamiento, se ha considerado necesario la inclusión del Corredor Comarcal en su último trazado conocido, contrastado tanto en la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, como en los Servicios Municipales correspondientes. El grado de consenso social existente en este momento acerca del Corredor Comarcal, así como la gran afección sobre el ámbito PO-3, nos han obligado a tenerlo en consideración.

En los planos de ordenación, se indica la propuesta de red viaria, incluyendo la peatonalización de varias calles y los nuevos espacios libres públicos creados. La planta viaria es indicativa, debiendo resolverse los proyectos de urbanización que se acometan, de acuerdo con la planta viaria aprobada por los Servicios municipales correspondientes.

La ubicación de aparcamientos subterráneos en el ámbito, bajo los espacios libres públicos, no se descarta, al amparo de lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General, siempre que el Ayuntamiento lo considerase oportuno.

4.7 Zonas de calificación urbanística

En el ámbito de ordenación del Plan, se distinguen tres áreas diferenciadas en cuanto a contenido morfotipológico y, consecuentemente, en cuanto a las determinaciones que sobre las mismas, establecerán las ordenanzas de la edificación. Se adjunta plano de ámbitos de ordenanza diferenciada, plano que delimita aquellas áreas donde las ordenanzas específicas de la edificación, reforzarán y potenciarán las características de homogeneidad de la imagen que implícitamente propone el proyecto de ordenación.

Estas zonas de Calificación son coincidentes con las señaladas en los planos de la serie B del Plan General, instrumento que desarrollan, y son las siguientes:

NHT-B	Núcleo Histórico Tradicional de Benimámet, equivalente al CHP-3, referido al ámbito PO-1.
NHT-MB	Núcleo Histórico Tradicional del Molí de Bonaire, equivalente al CHP-3, referido al ámbito PO-3.
ENS-B	Ensanche de Benimámet, equivalente a la zona de calificación Ensanche del Plan General, y referido a una manzana del ámbito PO-1.
UFA-B	Cases de Poble de Benimámet, equivalente a la zona UFA-1 del plan General y referida al ámbito PO-4.

El cambio de denominación del CHP-3 por el de Núcleos Históricos Tradicionales, (NHT), se trata de un cambio principalmente nominal y sugerido por el propio Ayuntamiento, que quiere mantener el nombre CHP para las zonas declaradas Conjunto Histórico Protegido o tangentes a ellas, y el de Núcleo Histórico Tradicional para los demás.



5.- Criterios de ejecución. Gestión del Plan

Los criterios respecto a la ejecución, se concretan en la delimitación de once Unidades de Ejecución, en las que el suelo queda clasificado como urbanizable, y que se han definido de esta manera para la obtención del suelo y urbanización de aquellos espacios libres dotaciones que propone el proyecto. Se acometerá su gestión mediante la programación de las Actuaciones Integradas correspondientes.

La gestión por medio de Actuaciones Aisladas se extiende a la totalidad del suelo urbano, en el resto del ámbito no incluido en Unidades de Ejecución.

En la Programación y Evaluación Económica, se incluyen las obras de urbanización de calles peatonales o de tráfico rodado, que son necesarias para dejar el núcleo histórico tradicional de Benimámet, en un estado urbano óptimo.

Las acciones que se proponen y que no quedan vinculadas a una Unidad de Ejecución, se desarrollarán en base a las partidas presupuestarias que anualmente se fijan para las obras de urbanización.

6.- Aproximación a las consecuencias sociales de la ejecución del planeamiento

Se plantean distintas actuaciones en cada una de las manzanas contenidas en el ámbito del Plan, tendentes en general al estricto mantenimiento de la realidad física actual existente, excepto la apertura y/o regularización de alguna calle por eliminación de alguna edificación ocupada.

La única manzana que desaparecerá de su actual destino residencial es la delimitada por la Unidad de Ejecución nº 3, que se destaca por la baja ocupación residencial, pese a ser una manzana completamente edificada, ya que lo es por edificaciones de una sola planta en su mayor parte, y destinadas a almacenes, en una zona degradada y carente de servicios públicos.

En cuanto a las vías peatonales se refiere, se consigue un acercamiento a nivel peatonal, y la puesta en valor de unos recorridos que refuerzan la malla actual, ya que se trata de un Núcleo Histórico Tradicional, en los que se ha pretendido respetar al máximo la edificación existente. Por ello, al no efectuarse ampliaciones destinadas al tráfico de vehículos, se ha potenciado esta trama peatonal. En lo referente a vías abiertas al tráfico rodado, se pretende dar solución a los accesos perimetrales, desde el eje viario principal formado por la Carretera de Paterna.

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

Además de esta revitalización, el Plan mediante la peatonalización y la mejora de la escena urbana, provee las condiciones para la reactivación de su ámbito.

7.- Análisis de la viabilidad económica

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana), simplifica la documentación del Plan, de forma que desaparece del mismo, tanto el Plan de Etapas como el Estudio Económico-Financiero.

Esta programación temporal, aparece cuando se realicen los Programas para el desarrollo de la Actuación Integrada (P.A.I.)

Sin embargo, en su art. 27, apartado b) y art. 40 apartado f), deja entrever la necesidad de una evaluación económica del mismo.

El presente análisis, tiene por objeto la evaluación del coste que, previsiblemente originará la ejecución del Plan propuesto, para determinar las fuentes de financiación que, de acuerdo con la legislación vigente, proveerán los recursos necesarios para sufragar dicho coste.

Se consideran generadores de coste y objeto de valoración, la realización de las A.I. definidas en el Plan, que a través de las oportunas reparcelaciones reverterán en las dotaciones de suelo, tanto para la red viaria (peatonal y rodada), como para la realización de los servicios dotacionales proyectados en cada Unidad de Ejecución.

En cuanto a la determinación de la inversión y, para la evaluación de los costes, se presenta como una estimación global que se concretará posteriormente en los Programas de Actuaciones Integradas y Proyectos de Urbanización correspondientes.

Valoración del suelo

Como precio inicial, se ha tomado el valor básico más alto por m² de la zona, valor que se estima en 20.000 ptas/m².

Módulos infraestructura y edificación

Urbanización media municipal	9.000 ptas/m ²
Viaro peatonal	12.000 ptas/m ²
Jardín	8.000 ptas/m ²
Coste del m ² construido de edificación	50.000 ptasm ²
Precio venta VPO régimen general:	

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Corrección a Sup. construida

93.410 ptasm2

En base a estos datos, en el cuadro resumen de las siguientes páginas, se justifica la viabilidad de las Unidades de Ejecución propuestas.

Valencia, Marzo de 1.999



Fdo.: Ignacio Carbonell Canti
Arquitecto Colegiado nº 3511

CUADRO RESUMEN ECONOMICO DE LAS U. E.

	UE-A	UE-B	UE-C	UE-D	UE-E	UE-F	UE-G	UE-H	UE-I
Sup. ámbito (m2 S)	3615.11	11139.98	2091.33	11824.10	1058.09	6822.07	8223.35	3127.76	1045.34
Valor suelo (millo. ptas)	72.30	222.80	41.83	239.82	21.16	140.94	173.26	65.26	27.76
Sup. vias peatonales (m2)		1921.32		421.68		429.50			
Urbanizac. vias peatona. (millo. ptas)		23.05		5.06		5.15			
Sup. viario rodado (m2)	1695.05	2309.34	542.38	4169.33	276.73	1381.40	1970.69	1009.74	716.08
Urbaniz. viario rodado (millo. ptas)	15.25	20.78	4.88	37.52	2.49	12.43	17.74	9.09	6.44
Sup. ajardinadas (m2)		2467.32		1116.54		1120.92			
Urbanización jardín (millo. ptas)		19.74		8.93		8.97			
Techo edificable (m2 T)	3448.86	10514.00	3661.35	8891.61	1541.88	6578.88	2750.05	4506.10	1284.29
Costo edificación (millo. ptas)	172.44	525.70	183.07	444.58	77.09	328.94	137.50	225.31	64.21
TOTAL COSTO	259.99	812.07	229.78	735.91	100.75	496.43	328.50	299.65	98.42
Valor venta edificación. (millo. ptas)	322.15	982.11	342.01	830.57	144.03	614.53	256.88	420.91	119.97
DIFFERENCIA	+62.16	+170.04	+112.23	+94.66	+43.28	+118.1	-71.62	+121.57	+21.54

EVALUACION ECONOMICA IMPLANTACION NUEVA RED VIARIA PEATONAL

TRAMO CALLE	Superficie	Costo (Millones ptas)
Carnicería	789,02 m2	9,47
Miguel Agraít	533,72 m2	6,40
Pelota	400,97 m2	4,81
Garzando	387,11 m2	4,65
Vallada	324,90 m2	3,90
Les Penyetes	983,70 m2	11,80
Titaguas	184,54 m2	2,21
Sagrario	162,18 m2	1,95
Castillo	158,82 m2	1,91
Plza. Dr. Ximeno	458,85 m2	5,51
TOTAL COSTO VIARIO PEATONAL:		52,61

En lo concerniente al Molí de Bonaire, en los planos correspondientes, se refleja el tramo de viario rodado a ejecutar, con una superficie de 757,93 m2 y con un costo de 6,82 millones de ptas.

DATOS GENERALES AMBITO DEL P.R.I. "DE BENIMAMET"

* Superficie total delimitación ámbito (PO-1/4/3) 186.280,74 m2

* Edificabilidad actual / proyectada por manzana catastral (MC) y totales en el ámbito delimitado.

	<u>ACTUAL</u>	<u>PROYECTADO</u>
<u>PO-1</u>		
MC-16541	0,00 m2 edif.	1.220,94 m2 edif.
MC-17532	1.515,86 m2 edif.	1.136,70 m2 edif.
MC-18538	5.226,84 m2 edif.	7.292,26 m2 edif.
MC-18537	2.020,22 m2 edif.	4.785,67 m2 edif.
MC-19534	14.535,81 m2 edif.	21.728,14 m2 edif.
MC-18536	1.116,25 m2 edif.	0,00 m2 edif.
MC-21537	4.608,44 m2 edif.	4.218,65 m2 edif.
MC-20534	1.079,68 m2 edif.	1.032,64 m2 edif.
MC-21538	245,14 m2 edif.	906,26 m2 edif.
MC-21531	702,73 m2 edif.	235,20 m2 edif.
MC-22538	5.868,74 m2 edif.	11.471,37 m2 edif.
MC-17555	609,21 m2 edif.	5.756,76 m2 edif.
MC-19548	2.085,35 m2 edif.	5.544,57 m2 edif.
MC-19543	2.215,10 m2 edif.	6.309,45 m2 edif.
MC-20547	14.698,30 m2 edif.	1.928,50 m2 edif.
MC-21541	3.884,05 m2 edif.	4.079,30 m2 edif.
MC-21547	4.562,03 m2 edif.	4.190,28 m2 edif.
MC-21556	10.666,69 m2 edif.	10.205,97 m2 edif.
MC-21546	4.481,63 m2 edif.	4.316,88 m2 edif.
MC-22547	11.087,38 m2 edif.	8.731,28 m2 edif.
MC-22357	4.563,75 m2 edif.	4.465,74 m2 edif.
MC-22558	2.371,14 m2 edif.	2.201,96 m2 edif.
MC-22551	2.525,07 m2 edif.	5.191,53 m2 edif.
MC-22552	1.251,24 m2 edif.	2.587,04 m2 edif.
MC-19558	2.555,83 m2 edif.	5.422,92 m2 edif.
MC-19554	11.426,57 m2 edif.	9.063,96 m2 edif.

MC-20559		9.665,44 m2 edif.	6.559,16 m2 edif.
MC-20554		6.509,10 m2 edif.	6.517,66 m2 edif.
MC-21555	Mercado	0,00 m2 edif.	0,00 m2 edif.
MC-20562		8.710,05 m2 edif.	9.498,98 m2 edif.
MC-21568		8.607,08 m2 edif.	9.615,44 m2 edif.
MC-21566		2.213,41 m2 edif.	2.795,34 m2 edif.
MC-21579		4.074,66 m2 edif.	5.938,46 m2 edif.
MC-22576		2.231,93 m2 edif.	2.795,02 m2 edif.

PO-4

MC-22555		1.139,31 m2 edif.	2.381,41 m2 edif.
MC-22565		3.448,49 m2 edif.	2.091,79 m2 edif.

PO-3

MC-25536		314,42 m2 edif.	314,42 m2 edif.
MC-25539		1.110,97 m2 edif.	1.110,97 m2 edif.
MC-26539		3.794,07 m2 edif.	3.794,07 m2 edif.

Total edificabilidad actual	167.721,98 m2
Coefficiente de edificabilidad actual	0,90 m2 edif./ m2 S

Total edificabilidad proyecto	200.436,69 m2
Total edificabilidad residencial proyecto	152.712,28 m2
Coefficiente de edif. residencial proyecto	0,82 m2 edif./ m2 S
Número total de viviendas	1.175 viv.

* Zonificación según PRI

ENS-B	4.934,26 m2 S
NHT-B	158.375,93 m2 S
NHT-MB	10.891,07 m2 S
UFA-B	12.079,48 m2 S

* Ocupación suelo:

Sup. solares carácter privado	119.095,29 m2 S
Sup. solares carácter público	6.853,09 m2 S
Sup. red viaria / espacios libres - jardín	60.332,36 m2 S

% Ocupación privada	63,93
---------------------	-------

* Suelo dotacional:

Espacios libres	8.151,79 m2
Escolar	3.015,16 m2
Servicios públicos	3.720,56 m2

TOTAL:	14.887,51 m2
--------	--------------

SP*	9,75 m2/100 m2 R
-----	------------------

RESUMEN DE DATOS Y PARAMETROS URBANISTICOS PO-1

MANZA	SUP. TOT.	Sup. pla. edif. priv.	EDIFICABILIDAD			SP	EL*	EL	EC
			Residen.	No resid.	TOTAL				
1	785,88	785,88	1.650,35	707,29	2.357,64	0	0	0	0
2	3.097,47	3.097,47	5.265,70	929,24	6.194,94	0	0	0	0
2A	548,66	548,66	932,72	164,60	1.097,32	0	0	0	0
3	2.600,74	2.060,73	3.768,93	1.016,75	4.785,67	0	0	0	0
4	5.997,85	4.116,26	7.517,55	2.014,75	9.532,30	0	946,30	0	0
4B	1.129,83	1.129,83	2.372,64	1.016,85	3.389,49	0	0	0	0
4C	1.864,25	0	0	0	0	0	0	1.864,25	0
4D	4.700,36	3.997,03	6.381,56	2.424,79	8.806,35	0	0	703,33	0
5	1.070,33	0	0	0	0	0	0	1.070,33	0
6	1.735,46	1.735,46	3.249,37	969,28	4.218,65	0	0	0	0
7	716,26	516,32	877,74	154,90	1.032,64	199,94	0	0	0
8	453,13	453,13	770,32	135,94	906,26	0	0	0	0
9	685,80	117,60	199,92	35,28	235,20	568,20	0	0	0
10	7.182,13	4.666,07	8.788,01	2.683,36	11.471,37	0	1.292,70	0	0
10A	1.158,34	0	0	0	0	0	0	1.158,34	0
11	1.439,19	1.439,19	4.317,57	1.439,19	5.756,76	0	0	0	0
11A	3.015,16	0	0	0	0	0	0	0	3.015,16
11B	1.233,91	0	0	0	0	117,37	0	1.116,54	0
12	3.071,78	2.329,72	4.314,58	1.229,99	5.544,57	0	0	0	0
13	2.336,16	2.336,16	4.171,97	2.137,48	6.309,45	0	0	0	0
14	6.465,33	6.001,66	7.717,13	4.388,52	12.105,65	0	0	0	0
14A	940,95	940,95	1.976,00	846,85	2.822,85	0	0	0	0
15	2.500,77	2.039,69	3.467,39	611,91	4.079,30	0	0	0	0
16	3.275,28	2.095,14	3.561,74	628,54	4.190,28	337,70	0	0	0
17	5.113,28	3.401,99	7.144,18	3.061,79	10.205,97	0	0	0	0
18	2.601,72	2.158,44	3.669,35	647,53	4.316,88	0	0	0	0
19	8.384,79	4.365,64	7.421,59	1.309,69	8.731,28	0	0	0	0
20	2.842,20	2.232,87	3.795,88	669,86	4.465,74	0	0	0	0
22	1.100,98	1.100,98	1.871,67	330,29	2.201,96	0	0	0	0

MANZA.	SUP TOT	Sup plla edif. priv	EDIFICABILIDAD			SP	EL*	EL	EC
			Residen	No resid	TOTAL				
23	1.916,05	1.916,05	3.439,25	1.752,28	5.191,53	0	0	0	0
24	1.293,52	1.293,52	2.198,98	388,06	2.587,04	0	0	0	0
26	3.736,97	2.711,46	4.609,48	813,44	5.422,92	0	0	0	0
27	3.706,38	3.706,38	5.625,46	3.438,50	9.063,96	0	0	0	0
28	4.193,22	3.279,58	5.575,29	983,87	6.559,16	0	0	0	0
29	4.334,82	3.258,83	5.540,01	977,65	6.517,66	0	0	0	0
30	211,91	0	0	0	0	211,91	0	0	0
31	4.992,23	4.749,49	8.074,13	1.424,85	9.498,98	0	0	0	0
32	6.064,63	4.807,72	8.173,12	1.442,32	9.615,44	0	0	0	0
33	1.397,67	1.397,67	2.376,04	419,30	2.795,34	0	0	0	0
34	3.157,60	2.969,23	5.047,69	890,77	5.938,46	0	0	0	0
35	1.397,51	1.397,51	2.375,77	419,25	2.795,02	0	0	0	0
TOTALES	114450,5	85154,31	148239,08	42504,96	190744,03	1435,12	2239	5912,79	3015,16

RESUMEN DE DATOS Y PARAMETROS URBANISTICOS PO-4

MANZA	SUP TOT	Sup. parc. edif. priv	EDIFICABILIDAD			SP	EL*	EL	EC
			Residen	No resid	TOTAL				
21	3.431,42	3.431,42	2.381,41	0	2.381,41	0	0	0	0
25	5.416,55	3.013,74	2.091,79	0	2.091,79	279,21	2.123,60	0	0
TOTALES	8847,97	6445,16	4473,2	0	4473,2	279,21	2123,6	0	0

NOTA.- PARA LA EVALUACION DE LA EDIFICABILIDAD NO RESIDENCIAL SOBRE LA TOTAL, SE HA APLICADO:

1 Plla 100% 2 Pllas 15%; 3 Pllas 30%; 4 Pllas 25%

EN UFA: 0%

PO-1.- DATOS DE LA ORDENACION

Ambito	163.299,94 m2 16,33 Ha
Viales: 163.299,94 - 114.450,50 =	48.849,44 m2
Ocupación privada del suelo: Jardines priv. + Edificación + Esp. libres priv. 2.239 + 85.154,31 + 16.694,12 =	104.087,43 m2
Espacios libres privados: 114.450,50 - 85.154,31 - 1.435,12 - 2.239 - - 5.912,79 - 3.015,16 =	16.694,12 m2
Porcentaje ocupación privada del suelo:	63,74 %
Edificabilidad residencial:	148.239,08 m2
Edificabilidad total:	190.744,03 m2
Coefficiente de edificabilidad residencial	0,91 m2T/m2S

Dotaciones:

Zona verde pública:	5.912,79 m2
Zona verde privada:	2.239,00 m2
Escolar:	3.015,16 m2
Servicio público dotacional:	1.435,12 m2

Viviendas:

Nº Techo viv/Ha s/130 m2 c/viv	69,83 viv/Ha
Nº Total de viviendas	1.140 viv

*** Dotaciones / vivienda	11,05 m2
---------------------------	----------

PO-4.- DATOS DE LA ORDENACION

Ambito	12.089,73 m2 1,20 Ha
Viales: 12.089,73 - 8.847,97 =	3.241,76 m2
Ocupación privada del suelo: Jardines priv. + (Edificación + Esp. libres priv.) 2.123,60 + (4.183,82 + 2.261,34) =	8.568,76 m2
Porcentaje ocupación privada del suelo:	70,88 %
Edificabilidad parcelas privadas:	4.473,20 m2
Coefficiente de edificabilidad total residencial	0,37 m2T/m2S

Dotaciones:

Servicio público con jardín:	2.402,81 m2
------------------------------	-------------

Viviendas:

Nº Techo viv/Ha s/130 m2 c/viv	28,67 viv/Ha
Nº Total de viviendas	35 viv
*** Dotaciones / vivienda	68,65 m2

PO-3.- DATOS DE LA ORDENACION

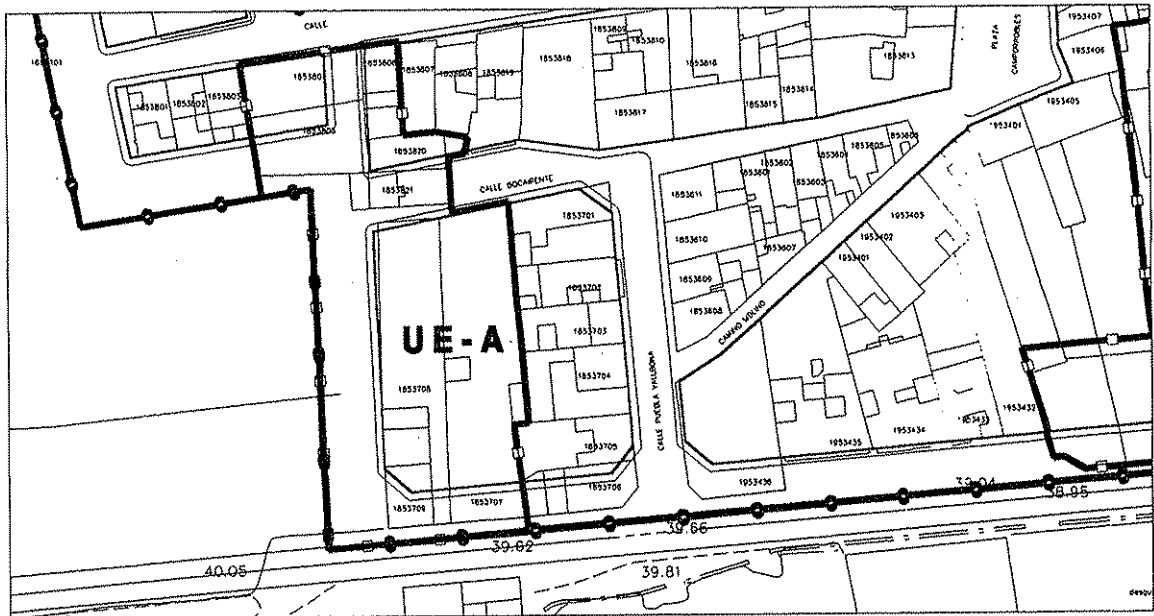
Ambito	10.891,07 m2 1,09 Ha
Viales: 10.891,07 - 6.439,10 =	4.451,97 m2
Ocupación privada del suelo:	6.439,10 m2
Porcentaje ocupación privada del suelo:	59,12 %

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMAMET

FICHA URBANISTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN A

PLANO DELIMITACION



Escala 1:1.500

UE-A EI-A CUADRO DE CARACTERISTICAS Y SUPERFICIES

	ESTADO ACTUAL	SEGUN PLANEAMT	
SUP. TOTAL AREA (m2)	3615.11		
SUP. SOLAR CATASTRAL (m2)	2877.41		
RED VIARIA ACTUAL (m2)	1175.75		
		—	SUP. SOLAR UFA-1 (m2)
		1951.40	SUP. SOLAR CHP-3 (m2)
		—	SUP. VIARIO PEATONAL (m2)
		1695.05	SUP. VIARIO RODADO (m2)
		—	SUP. E L (m2)
		—	SUP. E C (m2)
		—	SUP. S P (m2)
		53.98	OCUPACION %
		—	EDIFICABILIDAD TOTAL UFA-1 (m ²)
		3448.86	EDIFICABILIDAD TOTAL CHP-3 (m ²)
		3448.86	TOTAL TECHO EDIFICABLE (m ²)
		0.95	APROVECHAMIENTO TIPO (m2l / m2s)

U.E. - A

PROPIEDADES CATASTRALES COMPRENDIDAS

MANZANA CATASTRAL 18537

<u>Parcela nº</u>	<u>Superficie m2</u>
07	911,54
08	541,82
09	214,10

MANZANA CATASTRAL 18538

<u>Parcela nº</u>	<u>Superficie m2</u>
04	237,92
05	237,51
06	134,52
07	123,59
08	141,06
20	106,88
21	138,57

TOTAL SUP. CATASTRAL: 2877.41 m2

U.E. - A

USOS Y APROVECHAMIENTOS

USOS	ESPACIO LIBRE PRIVADO	EDIFICAB. 1 PLTA 2 PLTAS 3 PLTAS	DOTACIO. S P E C	JARDIN E L EL*	VIARIO PEATONAL RODADO	TOTALES
Sup. Suelo m2	376,19	0 1177.50 364.52	0 0	0 0	0 1695.05	3615.11
Edif. Objetiva m2	376,19	0 2355.00 1093.86	0 0	0 0	0 1894,39	5521.65
Uso característ.	0	1	0	0	0	
Aprovecham. objetivo Ho- mologado m2		3448.86				3448.86
Aprovecham. Tipo AT m2 T/ m2 S	0.95					

CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

- Esta U.E. se conectará directamente y con niveles de calidad al menos iguales, con las redes existentes
- Esta U.E. no requiere obras previas ni supeditarse a la programación de otra U.E.

SISTEMA DE GESTION:

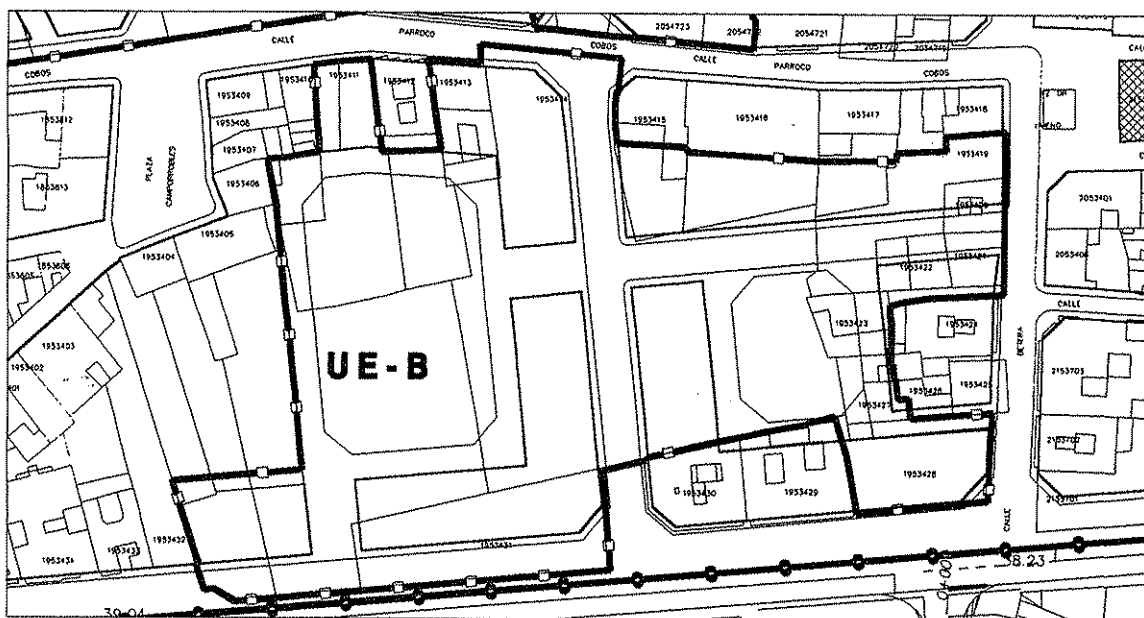
POR ACTUACION INTEGRADA

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMAMET

FICHA URBANISTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN B

PLANO DELIMITACION



Escala 1:1.500

UE-B EI-B CUADRO DE CARACTERISTICAS Y SUPERFICIES

	ESTADO ACTUAL	SEGUN PLANEAMT	
SUP. TOTAL AREA (m2)	11139.98		
SUP. SOLAR CATASTRAL (m2)	10820.16		
RED VIARIA ACTUAL (m2)	242.59		
		52.81	SUP. E L* (m2))
		4397.52	SUP. SOLAR CHP-3 (m2)
		1921.32	SUP. VIARIO PEATONAL (m2)
		2.309,34	SUP. VIARIO RODADO (m2)
		2467.32	SUP. E L (m2)
		--	SUP. E C (m2)
		--	SUP. S P (m2)
		39.47	OCUPACION %
		--	EDIFICABILIDAD TOTAL UFA-1 (m²)
		10514.00	EDIFICABILIDAD TOTAL CHP-3 (m²)
		10514.00	TOTAL TECHO EDIFICABLE (m²)
		0.94	APROVECHAMIENTO TIPO (m2t / m2s)

U.E. - B

PROPIEDADES CATASTRALES COMPRENDIDAS

MANZANA CATASTRAL 19534

<u>Parcela n°</u>	<u>Superficie m2</u>
04	334.35
05	1844.41
06	94.26
11	759,35
12	324,12
13	256,82
14	4127,77
15	175.83
16	308,69
17	135,93
19	503,80
20	117,38
21	114,85
22	144,84
23	181,81
27	166,12
28	382,03
31	806,30
TOTAL SUP. CATASTRAL:	10820.16 m2

U.E. - B

USOS Y APROVECHAMIENTOS

USOS	ESPACIO LIBRE PRIVADO	EDIFICAB 1 PLTA 2 PLTAS 3 PLTAS	DOTACIO S P E C	JARDIN E L EL*	VIARIO PEATONAL RODADO	TOTALES
Sup. suelo m2	272,82	567,72 1543,12 2286,68	0 0	2467,32 52,81	1921,32 2309,34	11716,03
Edif. Objetiva m2	272,82	567,72 3086,24 6860,04	0 0	2567,58 946,30	1820,96 2309,34	17832,51
Uso característ.	0	1	0	0	0	
Aprovecham. objetivo Homologado m2		10514,00				10514,00
Aprovecham. Tipo AT m2 T/ m2 S	0,94					

CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

- Esta U.E. se conectará directamente y con niveles de calidad al menos iguales, con las redes existentes
- Esta U.E. no requiere obras previas ni supeditarse a la programación de otra U.E.

SISTEMA DE GESTION:

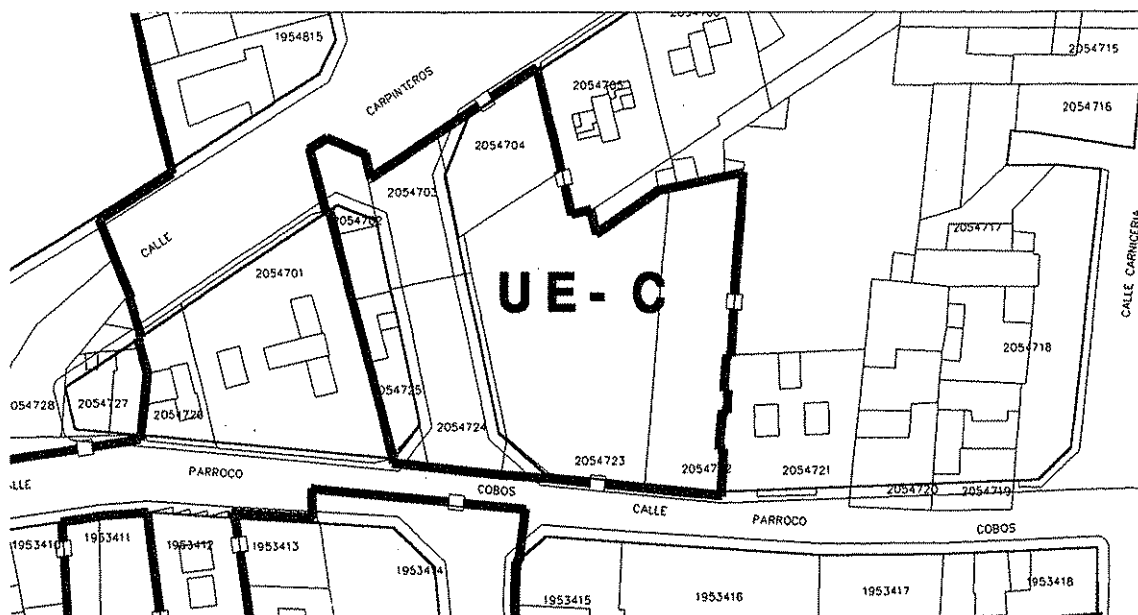
POR ACTUACION INTEGRADA

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMAMET

FICHA URBANISTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN C

PLANO DELIMITACION



Escala 1:1.000

UE-C EIC CUADRO DE CARACTERISTICAS Y SUPERFICIES

	ESTADO ACTUAL	SEGUN PLANEAMT	
SUP. TOTAL AREA (m2)	2091,33		
SUP. SOLAR CATASTRAL (m2)	2020,41		
RED VIARIA ACTUAL (m2)	70,92		
		-	SUP. SOLAR UFA-1 (m2)
		1548,95	SUP. SOLAR CHP-3 (m2)
		-	SUP. VIARIO PEATONAL (m2)
		542,38	SUP. VIARIO RODADO (m2)
		-	SUP. E L (m2)
		-	SUP. E C (m2)
		-	SUP. S P (m2)
		74,06	OCUPACION %
		-	EDIFICABILIDAD TOTAL UFA-1 (m ²)
		3661,35	EDIFICABILIDAD TOTAL CHP-3 (m ²)
		3661,35	TOTAL TECHO EDIFICABLE (m ²)
		1,75	APROVECHAMIENTO TIPO (m2l / m2s)

U.E. - C

PROPIEDADES CATASTRALES COMPRENDIDAS

MANZANA CATASTRAL 20547

<u>Parcela n°</u>	<u>Superficie m2</u>
02	112,17
03	169,03
04	197,65
22	393,29
23	784,69
24	270,26
25	93,32
TOTAL SUP. CATASTRAL:	2.020,41 m2

U.E. - C

USOS Y APROVECHAMIENTOS

USOS	ESPACIO LIBRE PRIVADO	EDIFICAB 1 PLTA 2 PLTAS 3 PLTAS	DOTACIO S P E C	JARDIN E L EL*	VIARIO PEATONAL RODADO	TOTALES
Sup. Suelo m2	0	492,60 0 1056,35	0 0	0 0	0 542,38	2091,33
Edif. Objetiva m2	0	492,60 0 3169,05	0 0	0 0	0 542,38	4204,03
Uso característ.	0	1	0	0	0	
Aprovecham. objetivo Ho- mologado m2		3661,65				3661,65
Aprovecham. Tipo AT m2 T/ m2 S				1,75		

CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

- Esta U.E. se conectará directamente y con niveles de calidad al menos iguales, con las redes existentes
- Esta U.E. no requiere obras previas ni supeditarse a la programación de otra U.E.

SISTEMA DE GESTION:

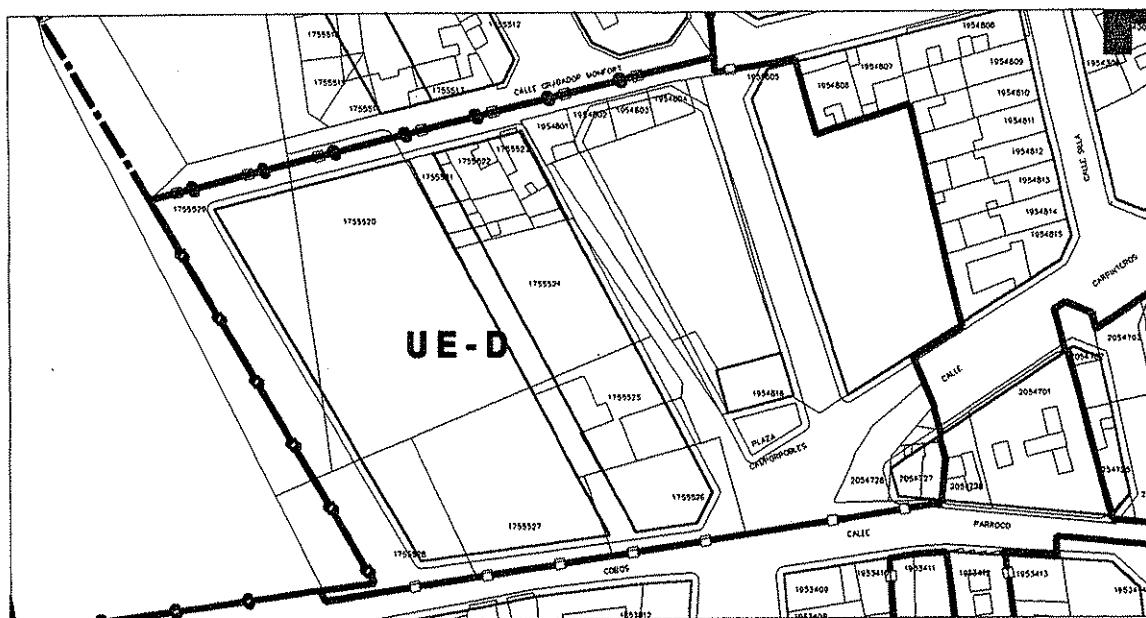
POR ACTUACION INTEGRADA

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMAMET

FICHA URBANISTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN D

PLANO DELIMITACION



Escala 1:1.500

UE-D EI-D CUADRO DE CARACTERISTICAS Y SUPERFICIES

	ESTADO ACTUAL	SEGUN PLANEAMT	
SUP. TOTAL AREA (m2)	11824,1		
SUP. SOLAR CATASTRAL (m2)	10579,66		
RED VIARIA ACTUAL (m2)	1411,53		
		-	SUP. SOLAR UFA-1 (m2)
		2984,02	SUP. SOLAR CHP-3 (m2)
		421,68	SUP. VIARIO PEATONAL (m2)
		4169,33	SUP. VIARIO RODADO (m2)
		1116,54	SUP. E L (m2)
		3015,16	SUP. E C (m2)
		117,37	SUP. S P (m2)
		24,88	OCUPACION %
		-	EDIFICABILIDAD TOTAL UFA-1 (m ²)
		8891,61	EDIFICABILIDAD TOTAL CHP-3 (m ²)
		8891,61	TOTAL TECHO EDIFICABLE (m ²)
		0,75	APROVECHAMIENTO TIPO (m2l / m2s)

U.E. - D

PROPIEDADES CATASTRALES COMPRENDIDAS

MANZANA CATASTRAL 17555

<u>Parcela nº</u>	<u>Superficie m2</u>
20	1838,21
21	156,16
22	163,87
23	135,52
24	723,49
25	559,95
26	479,07
27	876,67
28	556,35
29	992,07

MANZANA CATASTRAL 19548

<u>Parcela nº</u>	<u>Superficie m2</u>
01	76,35
02	68,34
03	64,00
04	57,46
05	2105,25
16	1407,51

MANZANA CATASTRAL 20547

<u>Parcela nº</u>	<u>Superficie m2</u>
27	143,61
28	175,78

TOTAL SUP. CATASTRAL: 10.579,66m2

U.E. - D

USOS Y APROVECHAMIENTOS

USOS	ESPACIO LIBRE PRIVADO	EDIFICAB 2 PLTAS 3 PLTAS 4 PLTAS	DOTACIO S P E C	JARDIN E L E L*	VIARIO PEATONAL RODADO	TOTALES
Sup. Suelo m2	440,30	178,74 925,79 1439,19	117,37 3015,16	1116,54 0	421,68 4169,33	11824.10
Edif.Objetiva m2	440,30	357,48 2777,37 5756,76	117,37 3015,16	1116,54 0	421,68 4169,33	18171.99
Uso característ.	0	1	0	0	0	
Aprovecham. objetivo Ho- mologado m2		8891,61				8891,61
Aprovecham. Tipo AT m2 T/ m2 S	0,75					

CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

- Esta U.E. se conectará directamente y con niveles de calidad al menos iguales, con las redes existentes
- Esta U.E. no requiere obras previas ni supeditarse a la programación de otra U.E.

SISTEMA DE GESTION:

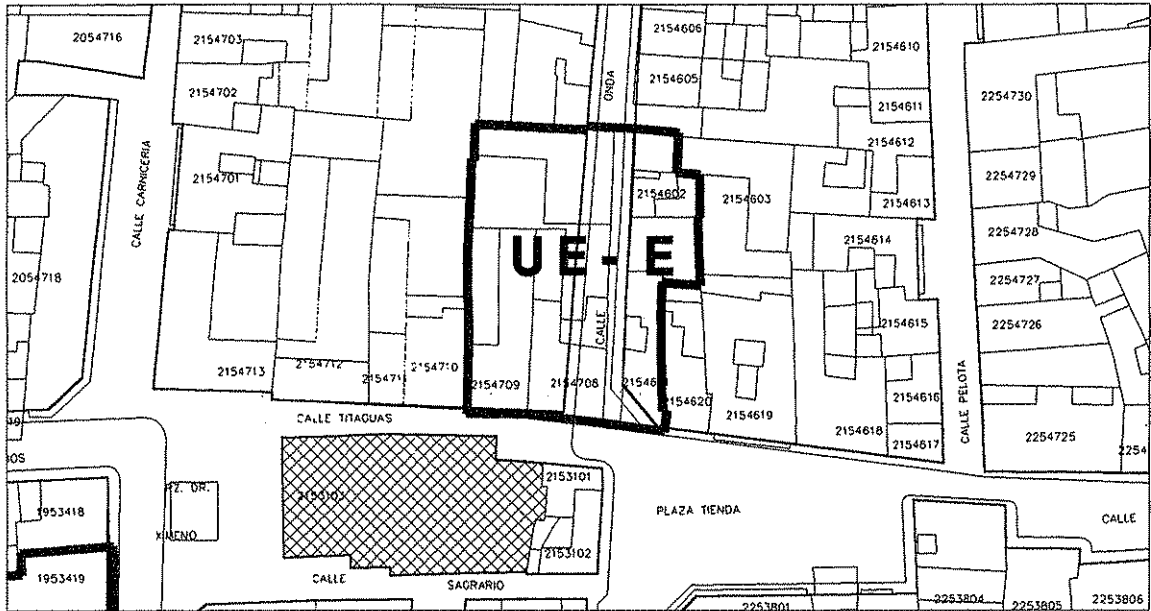
POR ACTUACION INTEGRADA

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMAMET

FICHA URBANISTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN E

PLANO DELIMITACION



Escala 1:1.000

UE-E EI-E CUADRO DE CARACTERISTICAS Y SUPERFICIES

	ESTADO ACTUAL	SEGUN PLANEAMT	
SUP. TOTAL AREA (m2)	1058,08		
SUP. SOLAR CATASTRAL (m2)	946,40		
RED VIARIA ACTUAL (m2)	111,68		
		-	SUP. SOLAR UFA-1 (m2)
		781,35	SUP. SOLAR CHP-3 (m2)
		-	SUP. VIARIO PEATONAL (m2)
		276,73	SUP. VIARIO RODADO (m2)
		-	SUP. E L (m2)
		-	SUP. E C (m2)
		-	SUP. S P (m2)
		73,84	OCUPACION %
		-	EDIFICABILIDAD TOTAL UFA-1 (m ²)
		1541,88	EDIFICABILIDAD TOTAL CHP-3 (m ²)
		1541,88	TOTAL TECHO EDIFICABLE (m ²)
		1,45	APROVECHAMIENTO TIPO (m2t / m2s)

U.E. - E

PROPIEDADES CATASTRALES COMPRENDIDAS

MANZANA CATASTRAL 21546

<u>Parcela nº</u>	<u>Superficie m2</u>
01	175,00
02	83,03

MANZANA CATASTRAL 21547

<u>Parcela nº</u>	<u>Superficie m2</u>
08	487,91
09	200,46

TOTAL SUP. CATASTRAL: 1.058,08 m2

U.E. - E

USOS Y APROVECHAMIENTOS

USOS	ESPACIO LIBRE PRIVADO	EDIFICAB. 1 PLTA 2 PLTAS 3 PLTAS	DOTACIO S P E C	JARDIN E L EL*	VIARIO PEATONAL RODADO	TOTALES
Sup. Suelo m2	10,41	0 770,94 0	0 0	0 0	276,73 0	1058,08
Edif. Objetiva m2	10,41	0 1541,88 0	0 0	0 0	0 276,73	1829,02
Uso caracterist.	0	1	0	0	0	
Aprovecham. objetivo Ho- mologado m2		1541,88				1541,88
Aprovecham. Tipo AT m2 T/ m2 S	1,45					

CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

- Esta U.E. se conectará directamente y con niveles de calidad al menos iguales, con las redes existentes
- Esta U.E. no requiere obras previas ni supeditarse a la programación de otra U.E.

SISTEMA DE GESTION:

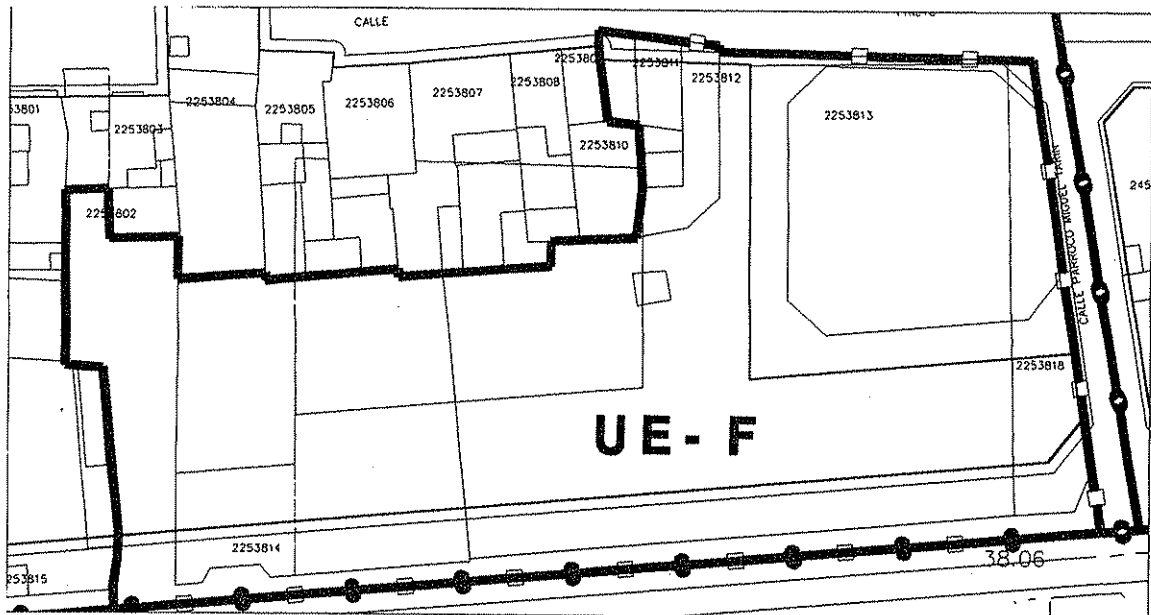
POR ACTUACION INTEGRADA

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMAMET

FICHA URBANISTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN F

PLANO DELIMITACION



Escala 1:1.000

UE-F AI-F CUADRO DE CARACTERISTICAS Y SUPERFICIES

	ESTADO ACTUAL	SEGUN PLANEAMT	
SUP. TOTAL AREA (m2)	6822,07		
SUP. SOLAR CATASTRAL (m2)	6339,65		
RED VIARIA ACTUAL (m2)	707,42		
		833,77	SUP. E L* (m2)
		3056,48	SUP. SOLAR CHP-3 (m2)
		429,50	SUP. VIARIO PEATONAL (m2)
		1381,40	SUP. VIARIO RODADO (m2)
		1120,92	SUP. E L (m2)
		-	SUP. E C (m2)
		-	SUP. S P (m2)
		43,37	OCUPACION %
		-	EDIFICABILIDAD TOTAL UFA-1 (m ²)
		6578,88	EDIFICABILIDAD TOTAL CHP-3 (m ²)
		6578,88	TOTAL TECHO EDIFICABLE (m ²)
		0,96	APROVECHAMIENTO TIPO (m2i / m2s)

U.E. - F

PROPIEDADES CATASTRALES COMPRENDIDAS

MANZANA CATASTRAL 22538

<u>Parcela nº</u>	<u>Superficie m2</u>
02	497,37
06	828,87
10	52,50
11	111,26
12	144,45
13	3723,11
14	605,91
18	394,18
TOTAL SUP. CATASTRAL:	6.339,65 m2

U.E. - F

USOS Y APROVECHAMIENTOS

USOS	ESPACIO LIBRE PRIVADO	EDIFICAB. 1 PLTA 2 PLTAS 3 PLTAS	DOTACIO. S P E C	JARDIN E L EL*	VIARIO PEATONAL RODADO	TOTALES
Sup. Suelo m2	651,97	0 634,65 1769,86	0 0	1120.92 833,77	429.50 1381.40	6822.07
Edif.Objetiva m2	651,97	0 1269,30 5309,58	0 0	1120.92 833,77	429.50 1606,40	10996.44
Uso característ.	0	1	0	0	0	
Aprovecham. objetivo Ho- mologado m2		6578,88				6578,88
Aprovecham. Tipo AT m2 T/ m2 S	0,96					

CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

- Esta U.E. se conectará directamente y con niveles de calidad al menos iguales, con las redes existentes
- Esta U.E. no requiere obras previas ni supeditarse a la programación de otra U.E.

SISTEMA DE GESTION:

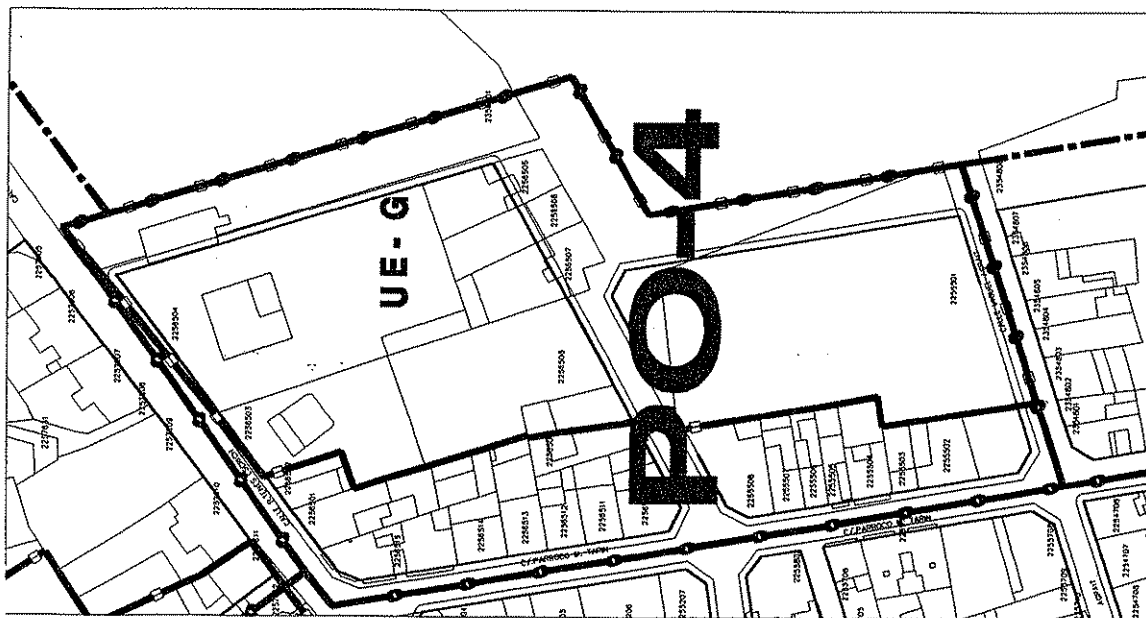
POR ACTUACION INTEGRADA

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMAMET

FICHA URBANISTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN G

PLANO DELIMITACION



Escala 1:1.500

UE-G EI-G CUADRO DE CARACTERISTICAS Y SUPERFICIES

	ESTADO ACTUAL	SEGUN PLANEAMT	
SUP. TOTAL AREA (m2)	8223,35		
SUP. SOLAR CATASTRAL (m2)	6541,00		
RED VIARIA ACTUAL (m2)	2009,40		
		3962,61	SUP. SOLAR UFA-1 (m2)
		-	SUP. SOLAR CHP-3 (m2)
		-	SUP. VIARIO PEATONAL (m2)
		1970,69	SUP. VIARIO RODADO (m2)
		-	SUP. E L (m2)
		-	SUP. E C (m2)
		2402,81	SUP. S P (m2)
		45,74	OCUPACION %
		2750,05	EDIFICABILIDAD TOTAL UFA-1 (m ²)
		-	EDIFICABILIDAD TOTAL CHP-3 (m ²)
		2750,05	TOTAL TECHO EDIFICABLE (m ²)
		0,33	APROVECHAMIENTO TIPO (m2t / m2s)

U.E. - G

PROPIEDADES CATASTRALES COMPRENDIDAS

MANZANA CATASTRAL 22555

<u>Parcela nº</u>	<u>Superficie m2</u>
01	2493,10

MANZANA CATASTRAL 22565

<u>Parcela nº</u>	<u>Superficie m2</u>
03	608,94
04	1797,60
05	253,01
06	220,47
07	313,88
08	817,53
09	36,47

TOTAL SUP. CATASTRAL: 6541.00 m2

U.E. - G

USOS Y APROVECHAMIENTOS

USOS	ESPACIO LIBRE PRIVADO	EDIFICAB. 1 PLTA 2 PLTAS 3 PLTAS	DOTACIO S P E C	JARDIN E L EL*	VIARIO PEATONAL RODADO	TOTALES
Sup. suelo m2	3962,61	- - -	2402,81 0	0 0	0 1970.69	8223.35
Edif.Objetiva m2	3962,61	2750,05	24032,81 0	0 0	0 1970.69	11300.45
Uso característ.	0	1	0	0	0	
Aprovecham. objetivo Homologado m2		2750,05				2750,05
Aprovecham. Tipo AT m2 T/ m2 S	0,33					

CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

- Esta U.E. se conectará directamente y con niveles de calidad al menos iguales, con las redes existentes
- Esta U.E. no requiere obras previas ni supeditarse a la programación de otra U.E.

SISTEMA DE GESTION:

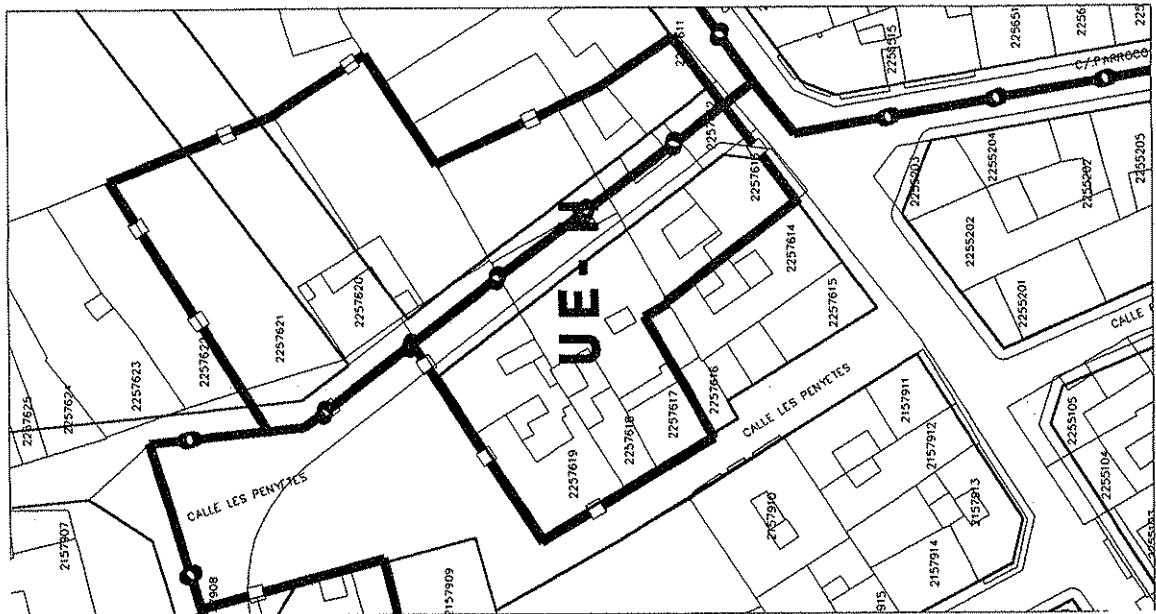
POR ACTUACION INTEGRADA

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMAMET

FICHA URBANISTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN H

PLANO DELIMITACION



Escala 1:1.000

UE-H EI-H CUADRO DE CARACTERISTICAS Y SUPERFICIES

	ESTADO ACTUAL	SEGUN PLANEAMT	
SUP. TOTAL AREA (m2)	3127,76		
SUP. SOLAR CATASTRAL (m2)	3018,31		
RED VIARIA ACTUAL (m2)	244,48		
		1288,92	SUP. SOLAR UFA-1 (m2)
		964,13	SUP. SOLAR CHP-3 (m2)
		-	SUP. VIARIO PEATONAL (m2)
		1009,74	SUP. VIARIO RODADO (m2)
		-	SUP. E L (m2)
		-	SUP. E C (m2)
		-	SUP. S P (m2)
		69,05	OCUPACION %
		2577,84	EDIFICABILIDAD TOTAL UFA-1 (m ²)
		1928,26	EDIFICABILIDAD TOTAL CHP-3 (m ²)
		4506,10	TOTAL TECHO EDIFICABLE (m ²)
		1,44	APROVECHAMIENTO TIPO (m2t / m2s)

U.E. - H

PROPIEDADES CATASTRALES COMPRENDIDAS

MANZANA CATASTRAL 22576

<u>Parcela nº</u>	<u>Superficie m2</u>
11	169,17
12	169,77
13	239,30
17	682,97
18	98,77
19	446,33
20	558,93
21	653,07
TOTAL SUP. CATASTRAL:	3.018,31 m2

U.E. - H

USOS Y APROVECHAMIENTOS

USOS	ESPACIO LIBRE PRIVADO	EDIFICAB 1 PLTA 2 PLTAS 3 PLTAS	DOTACIO S P E C	JARDIN E L E L*	VIARIO PEATONAL RODADO	TOTALES
Sup. suelo m2	0	0 2253,05 0	0 0	0 0	0 877.44	3127.66
Edif. Objetiva m2	0	0 4506,10 0	0 0	0 0	0 877.44	5380.81
Uso característ.	0	1	0	0	0	
Aprovecham. objetivo Ho- mologado m2		4506,10				4506,10
Aprovecham. Tipo AT m2 T/ m2 S	1,44					

CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

- Esta U.E. se conectará directamente y con niveles de calidad al menos iguales, con las redes existentes
- Esta U.E. no requiere obras previas ni supeditarse a la programación de otra U.E.

SISTEMA DE GESTION:

POR ACTUACION INTEGRADA

U.A. - I

PROPIEDADES CATASTRALES COMPRENDIDAS

MANZANA CATASTRAL 21579

<u>Parcela nº</u>	<u>Superficie m2</u>
08	297.97
09	689,64
TOTAL SUP. CATASTRAL:	987.61 m2

U.E. - I

USOS Y APROVECHAMIENTOS

USOS	ESPACIO LIBRE PRIVADO	EDIFICAB 1 PLTA 2 PLTAS 3 PLTAS	DOTACIO S P E C	JARDIN E L E L*	VIARIO PEATONAL RODADO	TOTALES
Sup. suelo m2	29,92	0 642,14 0	0 0	0 0	0 342.80	1045.34
Edif. Objetiva m2	29,92	0 1284,28 0	0 0	0 0	0 342.80	1624.08
Uso característ.	0	1	0	0	0	
Aprovecham. objetivo Homologado m2		1284,28				1284,28
Aprovecham. Tipo AT m2 T/ m2 S	1.23					

CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

- Esta U.E. se conectará directamente y con niveles de calidad al menos iguales, con las redes existentes
- Esta U.E. no requiere obras previas ni supeditarse a la programación de otra U.E.


SISTEMA DE GESTION:

POR ACTUACION INTEGRADA

RESUMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

	U.E.-A	U.E.-B	U.E.-C	U.E.-D	U.E.-E	U.E.-F	U.E.-G	U.E.-H	U.E.-I	TOTAL
Superficie m2	3615.11	11139.98	2091.33	11824.10	1058.09	6822.07	8223.07	3127.76	1045.34	48947.13
m2 Solar edificable:										
0 plantas	376.19	272.82	492.60	440.30	10.41	651.97	3962.61	2253.05	29.92	5744.22
1 planta	1777.50	567.72	1543.12	178.74	770.94	634.65			642.14	1060.32
2 plantas	364.52	2286.68	1056.35	925.79		1769.86				7800.12
3 plantas				1439.19						6403.20
4 plantas										1439.19
Red viaria m2										
Peatonal	1695.05	1921.32	542.38	421.68	276.73	429.50	1970.69	877.44	342.80	2772.50
Rodada		2309.34		4169.33		1381.40				13565.16
Equipamiento m2										
Jardin EL*		52.81		1116.54		833.77				886.58
Jardin EL		2467.32				1120.92				4713.78
Equipamiento m2 Dotacional GSP Escolar EC				117.37			2402.81			2520.18
				3015.16						3015.16
Ocupación %	53.98	39.47	74.06	24.88	73.84	43.37	45.74	69.05	48.41	46.20
Tot. techo edil. m2	3448.86	10514.00	3661.35	8891.61	1541.88	6578.88	2750.05	4506.10	1284.29	43177.02
Aprovech. Tipo AT m2 T/m2 S	0.95	0.94	1.75	0.75	1.45	0.96	0.33	1.44	1.23	0.88
Sistema Gestión	Por A. I.	Por A. I.	Por A. I.	Por A. I.	Por A. I.	Por A. I.	Por A. I.	Por A. I.	Por A. I.	

* EL RESTO DEL AMBITO, NO INCLUIDO EN LAS ANTERIORES U.E. SE REALIZARA POR ACTUACIONES AISLADAS (A. A.)


DELEGADO DE FISCALIA
 VIGILANCIA.—El presente Documento fue aprobado *definitivamente*
 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *26* de *Marzo* de *1999*
12 Mayo 1999
Velasco
 El Concejal Encargado

LISTADO DE PLANOS DE ORDENACION

- O-1.- Ambitos de calificación urbanística
- O-2.- Alineaciones de manzanas sobre base de subparcelas
- O-3.- Régimen urbanístico: Alineaciones, alturas edificación, edificios protegidos y usos del suelo sobre base catastral
- O-4.- Plano de protecciones: Elementos catalogados por el PRI y niveles de protección
- O-5.- Gestión urbanística: Unidades de ejecución sobre base catastral
- O-6.- Unidades de ejecución sobre alineaciones de manzanas
- O-7.- Planta viaria: circulación y aparcamiento
- O-8.- Infraestructura: Red de saneamiento
- O-9.- Infraestructura: Red de agua potable
- O-10.- Infraestructura: Red de alumbrado público
- O-11.- Infraestructura: Red de telefonía
- O-12.- Infraestructura: Red de media tensión