

**ALTERNATIVA TÉCNICA  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1  
MODIFICACIÓN PUNTUAL  
PLAN DE REFORMA INTERIOR PN-1 MASSARROJOS**



**GESTIÓN POR PROPIETARIOS  
ABRIL 2024**

**PROMOTOR:** AIU UNIDAD EJECUCIÓN 1 MPRI PN1 MASSARROJOS  
**ÁMBITO:** UE-1 MODIFICACIÓN PUNTUAL PRI PN1 MASSARROJOS  
**FECHA:** Abril 2024

## **DOCUMENTO I.- MEMORIA ALTERNATIVA TÉCNICA**

## INDICE

I.- INTRODUCCIÓN.

II.- IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE REGULA LA ORDENACIÓN DETALLADA A DESARROLLAR.

III.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

IV.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON EL ENTORNO.

V.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.

VI.- INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES CUYA DEMOLICIÓN, DESTRUCCIÓN O ERRADICACIÓN EXIJA LA URBANIZACIÓN.

VII.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

VIII.- PLANOS.

## **I.- INTRODUCCIÓN**

### **a) Antecedentes**

Mediante Resolución nº 66 de fecha 24 de marzo de 2023 de la Primer Teniente Alcalde se resolvió admitir a trámite la iniciativa presentada por la “AIU Unidad de Ejecución 1 MPRI PN1 Massarrojos” para la tramitación de un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución “Massarrojos PN1” mediante el régimen de gestión por propietarios y requerir a la AIU para que aporte la documentación relativa a la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico Económica del Programa una vez se obtenga la aceptación de la delegación de competencias del Ayuntamiento de Moncada para la tramitación del presente y ello por cuanto que la unidad de ejecución incluye una pequeña franja de terreno recayente al municipio de Moncada.

Dicha delegación de competencias fue aprobada por el pleno del Ayuntamiento de Moncada en sesión celebrada el día 25 de septiembre de 2023.

De acuerdo con ello, se presenta documentación en la que se contiene una propuesta de PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA de GESTIÓN POR PROPIETARIOS para su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, siendo el presente documento la Memoria de la Alternativa Técnica.

La propuesta que se presenta ha sido redactada de conformidad a los criterios exigidos en el artículo 117 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP) que regula el contenido documental del programa de actuación integrada.

El Programa se promueve por iniciativa de la “AIU UNIDAD EJECUCIÓN 1 MPRI PN1 MASSARROJOS” (cuya identificación consta más adelante), entidad integrada por la Cooperativa de Viviendas FEM POBLE MASSARROJOS, COOP. V, y que integra a propiedades que representan el 75% de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución 1 delimitada en la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN1 Massarrojos (en adelante UE-1 MPRI PN-1) de acuerdo con la Resolución GL-2362 de fecha 4 de abril de 2023 por la que se resuelve su inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés urbanístico y Entidades urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Valencia.

**Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada Unidad de Ejecución 1 PRI PN-1 Massarrojos**

Con el mismo se pretende, conforme a lo previsto en el TRLOTUP, la Programación, Urbanización, y Reparcelación de la UE-1 MPRI PN-1 de Massarrojos.

Para el desarrollo de los terrenos que conforman la presente Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada se toma como base la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-1 MPRI PN-1 de Massarrojos que se contiene en la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN1 Massarrojos, aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 31 de octubre de 2022 y publicada en el BOP el 25 de noviembre de 2022.

**b) Identificación del proponente.**

**- Proponente:**

La presente solicitud se presenta por la Agrupación de Interés Urbanístico denominada "AIU UNIDAD EJECUCIÓN 1 MPRI PN1 MASSARROJOS", domiciliada en Valencia (46007), calle Marvá nº 19 Bajo Izquierda, con CIF V44785152 y constituida en escritura de 14 de febrero de 2023, ante la Notario de Valencia, Dña. María Isabel Merino Cubells, con el número 251 de su protocolo.

Cabe destacar que la AIU está integrada por la Cooperativa de Viviendas FEM POBLE MASSARROJOS, COOP. V propietaria de gran parte de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución 1 delimitada en la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN1 Massarrojos (en adelante UE-1 MPRI PN-1).

**- Representación legal:**

Actúa como representante de la AIU UNIDAD EJECUCIÓN 1 MPRI PN1 MASSARROJOS, en condición de Secretario del Consejo Directivo, **D. Carlos de la Varga Pontes**, con D.N.I. nº 20.264.863-T; nombramiento que consta en la escritura de constitución anteriormente referenciada.

**- Capacidad Legal:**

La AIU UNIDAD EJECUCIÓN 1 MPRI PN1 MASSARROJOS reúne todas las condiciones legalmente exigibles para entablar una relación contractual con la Administración, estando al corriente de sus obligaciones fiscales y pagos a la Seguridad Social y no estando incurso en ninguna de las causas de incompatibilidad o incapacidad reguladas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la

**Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada Unidad de Ejecución 1 PRI PN-1 Massarrojos**

que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

**- Legitimación Gestión por Propietarios:**

Como anteriormente hemos indicado, la Agrupación de Interés Urbanístico AIU UNIDAD EJECUCIÓN 1 MPRI PN1 MASSARROJOS representa el 75% de los terrenos que conforman el ámbito de la UE-1 MPRI PN-1 y por consiguiente reúne los requisitos necesarios de legitimación para para que le sea asignada la condición de urbanizador en régimen de gestión por propietarios en los términos establecidos en el artículo 120 del TRLOTUP .

Tal y como quedó acreditado en el Documento de Solicitud de Inicio de Programa de Actuación Integrada aprobado en Resolución nº 66 de fecha 24 de marzo de 2023 de la Primer Teniente Alcalde y en la Resolución GL-2362 de fecha 4 de abril de 2023 en la que se acuerda la inscripción de la AIU UNIDAD EJECUCIÓN 1 MPRI PN1 MASSARROJOS en el Registro de Agrupaciones de Interés urbanístico y Entidades urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Valencia, la AIU está integrada por propiedades que representa el 75% de los terrenos que conforman la actuación:

| Finca Reg. | Catastral            | Sup. catastral Incluida | Titular                         | DNI/CIF   |
|------------|----------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------|
| 1.856      | 3399931YJ2739G0001SJ | 3.244,00                | Fem Poble Massarrojos, Coop. V. | A04823829 |
| 209        | 3399932YJ2739G0001ZJ | 1.972,00                | Fem Poble Massarrojos, Coop. V. | A04823829 |
| 1.191      | 3399935YJ2739G0001WJ | 197,00                  | Fem Poble Massarrojos, Coop. V. | A04823829 |
| 525        | 3399936YJ2739G0001AJ | 1.478,00                | Fem Poble Massarrojos, Coop. V. | A04823829 |
| 211        | 3399937YJ2739G0001BJ | 1.680,00                | Fem Poble Massarrojos, Coop. V. | A04823829 |
| 1.193      | 3399938YJ2739G0001YJ | 1.248,00                | Fem Poble Massarrojos, Coop. V. | A04823829 |
| 1.190      | 3399933YJ2739G0001UJ | 238,00                  | Fem Poble Massarrojos, Coop. V. | A04823829 |



Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada Unidad de Ejecución 1 PRI PN-1 Massarrojos

Y sus parámetros urbanísticos son los siguientes:

|   | Superficie m <sup>2</sup> |
|---|---------------------------|
| SCV (Red Viaria)  | 1.047,49                  |
| SCVP (Red Viaria de prioridad peatonal)                 | 3.113,94                  |
| SVJ (Jardines)  | 2.907,40                  |
| SQM (Dotacional Múltiple)                               | 227,04                    |
| SQI (Centro de Transformación)                          | 44,12                     |
|   |                           |
| Suelo Dotacional No Viario (SCVP+SVJ+SQM)               | 6.248,38                  |
| Total Suelo Dotacional Público (SCV+SCVP+SVJ+SQM+SQI)   | 7.339,88                  |
| Superficie Adscrita Paso Peatonal Ajardinado Ficha BRL* | 238                       |
|   |                           |
| Superficie Suelo Residencial (UFA-MAS)                  | 5.456,72                  |
|   |                           |
| <b>Superficie Total UE nº 1 MP PRI PN1 Massarrojos</b>  | <b>13.034,71</b>          |

|   |  |
|---|--|
| Edificabilidad atribuible sobre rasante | 7.846,73                                 |
| IEB                                     | 0,6132 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| AT                                      | 0,5905 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |

\* De acuerdo con lo establecido en la Modificación Plan de Reforma Interior PN-1 de Massarrojos, en la ordenación se ha incorporado 290,28 m<sup>2</sup>t adicionales para compensar al propietario del nuevo SVJ/EL "Paso Ajardinado" al que le corresponderá un aprovechamiento de 1,2282 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s:

*"La edificabilidad asignada en la ordenación propuesta: 7.846,73 m<sup>2</sup>t ([0,5905 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s x 12.796,71 m<sup>2</sup>] + 290,28 m<sup>2</sup>t = 7.846,73 m<sup>2</sup>t) ha incorporado 290,28 m<sup>2</sup>t adicionales ya que debe compensarse, con este aprovechamiento, al propietario del "Paso peatonal ajardinado huerto" (antes edificable) incluido en el nuevo BRL-EEIL "Casa del Baró de Santa Bárbara" recayente a la calle de Baix de Massarrojos, paso peatonal ajardinado que aun encontrándose fuera del ámbito de la UE, su obtención y ejecución se imputan a la misma. De este modo el propietario del paso peatonal ajardinado externo obtendrá su compensación por el aprovechamiento que ya tenía, y los propietarios en el ámbito de la UE mantendrán su aprovechamiento tipo."*

En los planos que acompañamos al presente se refleja la ordenación establecida en la citada modificación para el ámbito de la Unidad de Ejecución 1 que se pretende desarrollar.

### **III.- AMBITO DE ACTUACIÓN Y ORDENACIÓN VIGENTE.**

#### **- Ámbito de Actuación:**

El ámbito que se pretende desarrollar se encuentra emplazado al sur del casco urbano de la pedanía de Massarrojos del término municipal de Valencia y abarca también una pequeña franja del término municipal de Moncada y se corresponde con los terrenos delimitados en la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN-1 de Massarrojos (Valencia), Unidad de Ejecución 1, y los terrenos adscritos a la misma, con una superficie total de 13.034,71 m<sup>2</sup>.

Los lindes de la unidad de ejecución a desarrollar son los siguientes:

- Norte: con traseras de las edificaciones recayentes a la calle santa Bárbara.
- Sur: con el término municipal de Moncada, cine y frontón parroquiales y con suelo no urbanizable en el término municipal de Moncada.
- Este: calle Benet Bosch y traseras recayentes a dicha calle.
- Oeste: calle Baix de Massarrojos y traseras recayentes a dicha calle.

Todo ello, tal y como se refleja en los planos que acompañamos al presente.

### **IV.- JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DE LA DELIMITACIÓN QUE SE PROPONE Y DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

Conforme hemos apuntado, el ámbito que se pretende desarrollar se corresponde con los terrenos delimitados como Unidad de Ejecución 1 en la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN-1 de Massarrojos (Valencia) y los terrenos adscritos a la misma y que cuentan con una superficie total de 13.034,71 m<sup>2</sup> (UE-1 12.796,71 m<sup>2</sup> + Suelo Dotacional Adscrito 238,00 m<sup>2</sup>).

La propuesta de actuación se circunscribe a dicho ámbito sin modificar la delimitación contenida en la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN-1 de

Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada Unidad de Ejecución 1 PRI PN-1 Massarrojos

Massarrojos (Valencia), aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 31 de octubre de 2022 y publicada en el BOP el 25 de noviembre de 2022.

La idoneidad del ámbito objeto de desarrollo viene justificada en la propia modificación puntual ya que, conforme consta en su propio contenido, uno de los principales objetivos de la misma fue precisamente el *“Adaptar el límite del ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 delimitada en el PRI de Massarrojos/PN-1, a la realidad existente al norte de la misma, delimitando la nueva Unidad de Ejecución número 1”* y *“Establecer un "Paso peatonal ajardinado huerto" recayente a la calle Baix de Massarrojos, la superficie de este paso peatonal (de destino público) que se encuentra fuera de la nueva Unidad de Ejecución será obtenida y urbanizada con cargo a la nueva Unidad de Ejecución”*.

Además, la unidad de ejecución objeto del presente es colindante al casco urbano de Massarrojos, circunstancia que facilita la integración con su entorno urbano y la conexión a las principales infraestructuras.

En el Proyecto de Urbanización que se acompaña al presente se recogen y reflejan todas las actuaciones y obras necesarias para la completa conexión de la unidad de ejecución a las infraestructuras necesarias.

A título general, se indica la ubicación de las conexiones de los principales servicios que se prevén en el proyecto de urbanización:

- Red Viaria y Comunicaciones:

La red viaria a urbanizar contemplada en el Proyecto de Urbanización es la establecida en la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN-1 de Massarrojos (Valencia).

Se establece una circulación rodada perimetral por el sur de la unidad, entre las calles de Baix de Massarrojos y Benet Bosch. El resto de los viales, que bordean perimetralmente la zona verde central con anchuras que oscilan entre los 6 y los 10 metros, se plantean como red viaria de prioridad peatonal, en la que se permitirá el tránsito rodado restringido a residentes y vehículos de emergencia.

Se plantea la apertura hacia el Carrer de Baix de Massarrojos, en el entorno de la Casa del Baró de Santa Bárbara. La nueva calle a abrir tendrá un tratamiento acorde con su condición de protección de BRL-materiales y jardinería.

**Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada Unidad de Ejecución 1 PRI PN-1 Massarrojos**

- Abastecimiento de Agua:

La red de abastecimiento de agua potable del nuevo desarrollo urbanístico planteado se conectará a la red general del municipio, contando dicha infraestructura con caudal suficiente para el suministro a la unidad de ejecución.

- Suministro de energía eléctrica:

Los últimos años se ha experimentado un gran crecimiento demográfico en las diferentes poblaciones de L'HORTA Valenciana. Este crecimiento conlleva a una ampliación de las zonas residenciales para las cuales se plantea un centro de transformación para su suministro eléctrico.

Los transformadores a instalar tendrán el neutro accesible en baja tensión y refrigeración natural, en baño de aceite mineral, se instalarán transformadores que cumplan el TIER 2, según el REGLAMENTO (UE) No 548/2014 DE LA COMISIÓN de 21 de mayo de 2014 por el que se desarrolla la Directiva 2009/125/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a los transformadores de potencia pequeños, medianos y grandes.

El centro se ubicará en PRI PN1 PROLONGACION CARRER PARE GASPAR FRANCÈS. Coordenadas UTM del centro del CT: X: 723189.0709 | Y: 4379685.2190.

- Telefonía:

El proyecto cubre la instalación desde la Cabecera de Comunicación hasta la entrada de cada parcela donde se ubicará una arqueta de abonado. Desde esta arqueta de abonado cada propietario deberá asumir el coste de introducir la fibra óptica hasta su domicilio.

La instalación ofrece servicios de voz, datos y video basados en la tecnología de fibra óptica.

- Evacuación de Aguas Residuales:

Para proyectar la red de saneamiento del sector se ha solicitado información de la red existente en el entorno, al Servicio Integral del Agua del Ayuntamiento de Valencia.

**Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada Unidad de Ejecución 1 PRI PN-1 Massarrojos**

En la vigente Ordenanza Municipal Reguladora de Zanjas, Catas y Coordinación de Obras en la Vía Pública indica unas secciones tipo a cumplir. Se respetará las distancias entre instalaciones y se realizará un planteamiento lógico de distribución de las distintas instalaciones.

Cabe indicar que la red de saneamiento existente discurre a una cota bastante superficial, que ha condicionado las cotas de urbanización de toda la zona. Teniendo en cuenta esto se ha tratado de que todo el resto de instalaciones discurran por encima de esta red; no obstante, en el caso de posibles cruces donde no sea posible se procederá a realizar dados de hormigón discurriendo las mismas bajo tubos.

**- Evacuación de Aguas Pluviales:**

El proyecto busca la implementación de medidas para optimizar el uso de las aguas pluviales.

Se contempla la integración de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), en el cual se trata de reducir el grado de impermeabilización, implantando superficies permeables y biofílicas como estrategia urbana de bajo impacto.

**- Alumbrado público:**

Puesto que actualmente ya existe alumbrado en las calles de alrededor, se pretende seguir la misma estructura para la nueva instalación sin perder la finalidad de ahorro y máxima eficiencia energética.

**V.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTACIÓN INTEGRADA.**

La AIU UNIDAD EJECUCIÓN 1 MPRI PN1 MASSARROJOS, se compromete a desarrollar la actuación en los siguientes plazos:

**1º Proyecto de Urbanización.**

En el caso de que el Ayuntamiento de Valencia introdujera alguna modificación al Proyecto de Urbanización presentado, la AIU UNIDAD EJECUCIÓN 1 MPRI PN1 MASSARROJOS, se compromete a presentar las modificaciones pertinentes al Proyecto de Urbanización en el plazo de 1 mes a contar desde la comunicación de las mismas.

**2º Plazo de presentación de Proyecto de Reparcelación.**

Dado que, en los términos establecidos en el artículo 149.5 del TRLOTUP, el presente programa parte de la presunción de la retribución del urbanizador en terrenos edificables, hasta que no tenga lugar la aprobación definitiva del programa de actuación integrada y del instrumento de planeamiento que al mismo se acompaña y tenga lugar el emplazamiento a los propietarios previsto en los artículos 147 y 148 del TRLOTUP no se estará en disposición de saber los metros cuadrados objeto de retribución.

Así, finalizado el plazo de dos meses que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148 del TRLOTUP se debe conceder a los propietarios afectados para que puedan mostrar su voluntad de adhesión al programa y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas así como los correlativos derechos y pronunciarse por la modalidad de pago de las cargas de urbanización (metálico y/o terrenos), la AIU UNIDAD EJECUCIÓN 1 MPRI PN1 MASSARROJOS asume el compromiso de presentar en el Ayuntamiento de Valencia, en el plazo de UN MES desde la finalización del plazo concedido a los propietarios en los términos de los artículos 146 a 148 del TRLOTUP, el PROYECTO DE REPARCELACIÓN en atención a la adhesión o no de los propietarios afectados y de la modalidad de retribución elegida por los propietarios adheridos.

### **3º Plazo de Inicio de las Obras de Urbanización.**

Una vez se obtenga la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación la AIU UNIDAD EJECUCIÓN 1 MPRI PN1 MASSARROJOS se compromete a iniciar, en el plazo de DOS MESES, las obras de urbanización del ámbito de actuación.

### **4º Plazo para la terminación de las Obras de Urbanización.**

Todas las obras de urbanización que correspondan al urbanizador y que se contemplan en el Proyecto de Urbanización quedarán terminadas dentro del plazo de DOCE MESES a contar desde la fecha de inicio de las mismas, conforme a lo previsto en el apartado anterior.

Este plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 del TRLOTUP.

**VI.- INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES CUYA DEMOLICIÓN, DESTRUCCIÓN O ERRADICACIÓN EXIJA LA URBANIZACIÓN.**

**Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada Unidad de Ejecución 1 PRI PN-1 Massarrojos**

Dentro del ámbito de actuación, y sin perjuicio de lo que finalmente se establezca en el Proyecto de Reparcelación, se prevé la demolición, destrucción o erradicación de las siguientes edificaciones, plantaciones e instalaciones:

- EDIFICACIONES

No existen edificaciones en la zona de actuación.

- PLANTACIONES

Los terrenos objeto del presente se encuentran algunos campos con naranjos en desuso.

- INSTALACIONES

Actualmente no existe ninguna infraestructura con carácter generalizado en el ámbito considerado.

Acompañamos al presente planos donde se grafían las edificaciones e infraestructuras existentes.

**VII.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

A la presente memoria se acompaña el correspondiente Proyecto de Urbanización, comprensivo de la siguiente documentación:

LIBRO I – Memoria descriptiva

LIBRO II – Anejos

II.1. Estado actual. Reportaje fotográfico

II.2. Levantamiento topográfico utilizado

II.3. Programa de trabajos

II.4. Plan de control de calidad

II.5. Cálculo de las redes de servicios

II.6. Información sobre servicios existentes y puntos de conexión II.7. Red de acequias existentes. Actuaciones

II.8. Infraestructuras públicas de carácter supramunicipal

II.9. Replanteamiento sobre la cartografía municipal

II.10. Obras de conexión territorial

- II.11. Justificación de los firmes
- II.12. Servicios afectados
- II.13. Red de saneamiento
- II.14. Red de agua potable
- II.15. Red de distribución eléctrica
- II.16. Alumbrado público
- II.17. Telecomunicaciones
- II.18. Gas
- II.19. Jardinería, riego y mobiliario urbano
- II.20. Señalización y semaforización
- II.21. Accesibilidad
- II.22. Normativa de aplicación
- II.23. Resumen y características generales del proyecto
- LIBRO III – Estudios específicos
  - III.1. Estudio geotécnico
  - III.2. Estudio previo arqueológico
  - III.3. Estudio de seguridad y salud
  - III.4. Estudio acústico
  - III.5. Gestión de residuos
  - III.6. Intervención en panel cerámico
- LIBRO IV – Proyectos específicos
  - IV.1. Proyecto de derribo
  - IV.2. Proyecto C.T.
  - IV.3. Proyecto LSBT
  - IV.4. Proyecto LSMT
  - IV.5. Proyecto de alumbrado público
  - IV.6. Proyecto de limpieza de la red viaria
- LIBRO V – Planos
- LIBRO VI – Pliego de condiciones
- LIBRO VII – Presupuesto
  - VII.1. Cuadro de precios unitarios
  - VII.2. Cuadro de precios auxiliares
  - VII.3. Cuadro de precios nº1
  - VII.4. Cuadro de precios nº2, precios descompuestos
  - VII.5. Estado de mediciones y presupuesto
- VII.6. Resumen de presupuesto y P

## **VIII.- PLANOS.**

**Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada Unidad de Ejecución 1 PRI PN-1 Massarrosjos**

Se adjuntan al presente los planos enunciados en párrafos anteriores, así como los planos necesarios para la correcta interpretación de las determinaciones expuestas en la presente Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada.

**ARQUEHA ARQUITECTURA Y URBANISMO, SLP**  
Colegiado nº 9966 del CTAV

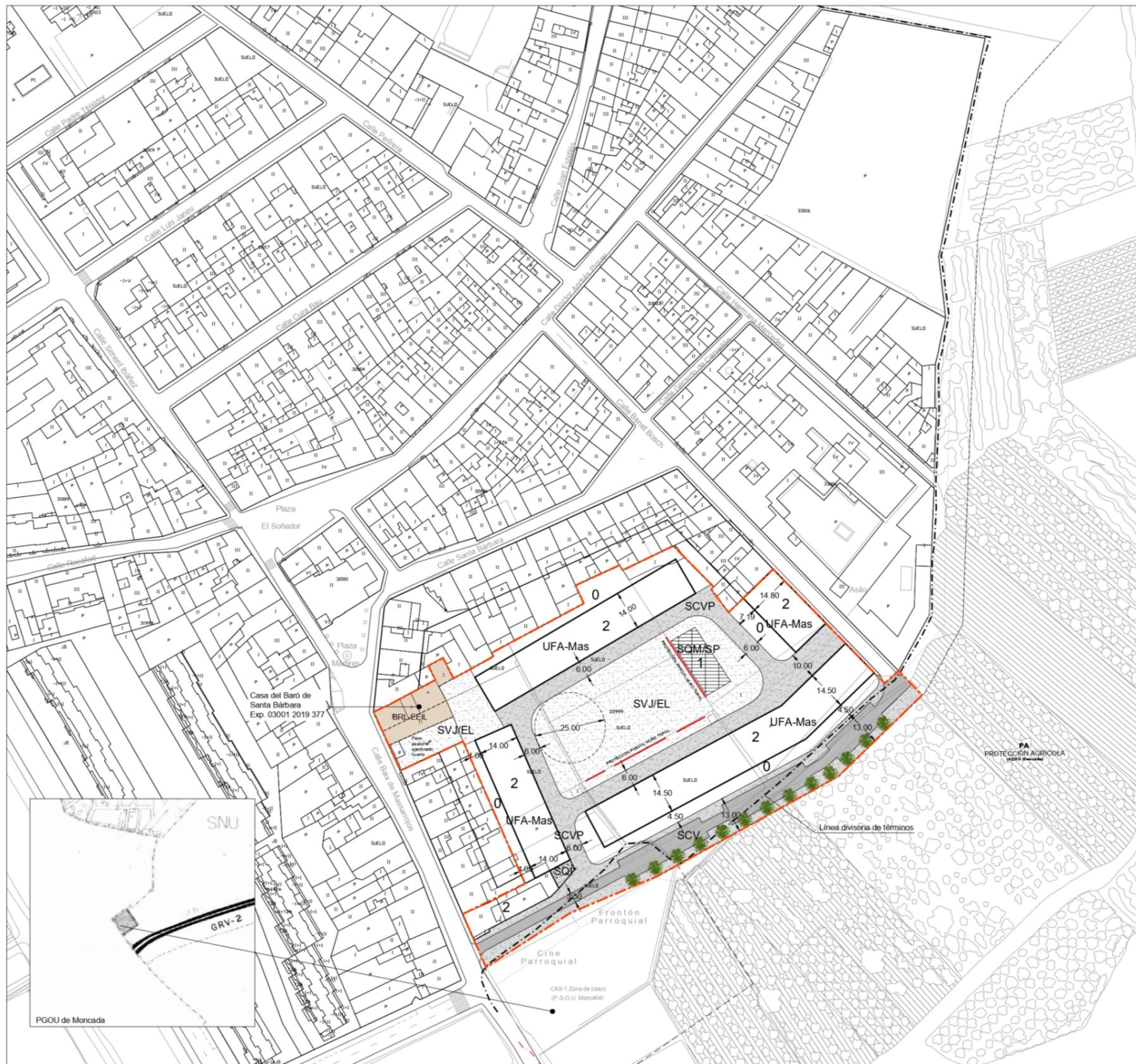
**D. Juan Millet Sancho**  
Abogado

**D. Carlos de la Varga Pontes**  
Secretario Consejo Director  
**AIU UNIDAD EJECUCIÓN 1 MPRI PN1 MASSARROJOS**

ANEXO I

PLANO DE ORDENACIÓN





PLANO DE ORDENACIÓN MPRI MASSARROJOS, aprobado en Pleno 31 octubre de 2022 (BOP 26/12/22)

### ESTRUCTURA URBANA

- N
- Ámbito de la presente Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN1 de Massarrojos
- Límite de término municipal (Valencia/Moncada)
- Altura máxima en nº de plantas (incluida planta baja)
- Patio de parcela (no edificable sobre rasante)
- Plazas de aparcamiento en cordón
- BRL-EEIL. Casa del Baró de Santa Bárbara. (Nº Expediente: 03001 2019 377)

- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**
- UFA-Mas - Vivienda unifamiliar de Massarrojos (PGOU Valencia)
- RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS**
- SCV - Red Viana
  - SCVP - Red Viana de prioridad peatonal (Computa como espacio libre según TR LOTUP Anexo IV 4.7)
  - SVJ - Jardines (Zonas Verdes)
  - SJM - Dotacional múltiple (Equipamientos)
  - SQI - Infraestructura-Servicio urbano (Centro de transformación eléctrica. Reserva dotacional privada)

**ARQUEHA**  
Arquitectura y Urbanismo SLP  
col. núm. 09.966 C.O.A.C.V

escala  
s | e  
fecha  
Julio 2023

código  
0402\_22

promotor:  
Agrupación Interés Urbanístico  
AIU UE-1 MPRI PN1 Massarrojos  
ubicación:  
UE-1 PRI Massarrojos  
46112 Massarrojos Valencia

proyecto:  
PROYECTO DE URBANIZACIÓN  
UE-1 PRI MASSARROJOS  
ORDENACIÓN MPRI MASSARROJOS



## ANEXO II

### PLANO DEL ÁMBITO



ÁMBITO DE CONEXIÓN  
PEATONAL DE LA NUEVA UE1  
CON LA C/BAIX DE  
MASSARROJOS



-  Ámbito del proyecto de urbanización
-  Línea divisoria de términos
-  Ámbito del PRI (ap.def)
-  Ámbito del PAI - Coincidente con Área de Reparto AR1
-  Parcelas

**ARQUEHA**  
Arquitectura y Urbanismo SLP  
col. núm. 09.966 C.O.A.C.V

escala  
1 | 700  
fecha  
Julio 2023

código  
0402\_22

promotor:  
Agrupación Interés Urbanístico  
AIU UE-1 MPRI PN1 Massarrojos  
ubicación:  
UE-1 PRI Massarrojos  
46112 Massarrojos Valencia

proyecto:  
PROYECTO DE URBANIZACIÓN  
UE-1 PRI MASSARROJOS

ÁMBITO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN





ANEXO III

PLANO DEL ESTADO ACTUAL



Casa del Baró de Santa  
Bárbara  
BRL-EEIL

Cine parroquial  
(PGOU Moncada)

**ARQUEHA**  
Arquitectura y Urbanismo SLP  
col. núm. 09.966 C.O.A.C.V

escala  
1 | 500  
fecha  
Julio 2023

código  
0402\_22

promotor:  
Agrupación Interés Urbanístico  
AIU UE-1 MPRI PN1 Massarrojos  
ubicación:  
UE-1 PRI Massarrojos  
46112 Massarrojos Valencia

proyecto:  
PROYECTO DE URBANIZACIÓN  
UE-1 PRI MASSARROJOS

ESTADO ACTUAL

