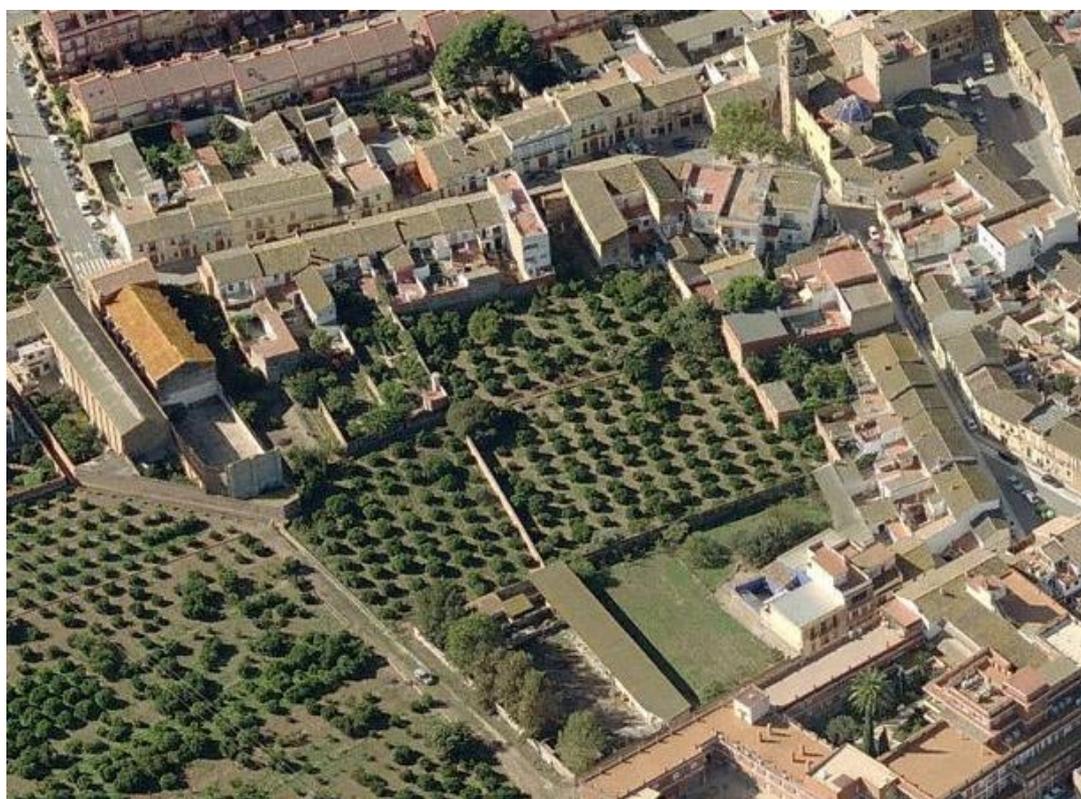


MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO UNO DE MASSARROJOS REDELIMITADA AL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALENCIA.

Formulada por: CM78 S.L. y MERICEL 2012 S.L.



Abril 2021

ÍNDICE.

A.1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

0. Preliminar y antecedentes.....	4
1. Procedencia y objeto de la formulación del Plan de Reforma Interior	5
2. Información Urbanística	7
2.1. Situación.	
2.2. Topografía.	
2.3. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.	
2.4. Estructura de la propiedad.	
3. Objetivos y criterios de la ordenación.....	8
4. Descripción y justificación detallada de la ordenación propuesta y adecuación del Plan de Reforma Interior a la legislación urbanística vigente.....	9
4.1. Ámbito de la ordenación. Análisis del entorno y condicionantes.	
4.2. Descripción y justificación detallada de la ordenación propuesta.	
4.3. Resumen de parámetros urbanísticos.	
4.4. Regulación de la edificación y los usos.	
4.5. La red viaria.	
4.6. La zona Verde.	
4.7. Incidencia sobre la población afectada.	
4.8. Régimen de fuera de ordenación de las edificaciones afectadas.	
5. Desarrollo y ejecución del Plan de Reforma Interior	16
5.1. Delimitación de la unidad de ejecución.	
5.2. Delimitación del Área de Reparto y cálculo del aprovechamiento tipo.	
5.3. Innecesariedad de la Cédula territorial de urbanización.	
6. Cuadro resumen de parámetros urbanísticos.....	17
Anexo 1 a la Memoria. Edificabilidades atribuibles sobre rasante	18
Anexo 2 a la Memoria. Planeamiento vigente. Esquema superficial	23
Anexo 3 a la Memoria. Casa del Baró de Santa Barbara. Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia	24
Anexo 4 a la Memoria. Informe impacto de género	25

A.2. PLANOS DE INFORMACIÓN.

I-01. Situación	1/50.000
I-02. Planeamiento anterior. Calificación Urbanística (PRI Massarrojos año 2000)	1/1.000
I-03. Planeamiento anterior. Régimen Urbanístico (PRI Massarrojos año 2000)	1/1.000
I-04. Planeamiento anterior. Unidad de ejecución (PRI Massarrojos año 2000)	1/1.000
I-05. Estructura de la propiedad. Parcelario catastral en el ámbito de la nueva UE1	1/1.000
I-06. Fotografía aérea	1/1.000

B.1. NORMAS URBANÍSTICAS 31

B.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

O-01. Superposición de la ordenación sobre alineaciones oficiales	1/1.000
O-02. Clasificación del suelo. Calificación urbanística y estructura urbana	1/1.000
O-03. Área de reparto.....	1/1.000

A.1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

0. PRELIMINAR Y ANTECEDENTES.

La mercantil ARPRO 78 S.L. formuló, en su día, Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora de Massarrojos, por el procedimiento simplificado del Artículo 48 de la ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, habiéndose publicado el anuncio de exposición pública en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de fecha 10/08/2004.

El 20 de mayo de 2004 (RE nº 014444) fue depositado en el Registro de entrada del Ayuntamiento de Valencia un ejemplar del PAI.

Acta de protocolización y exposición de programa de actuación integrada con fecha 24 de mayo de 2004.

El 7 de septiembre de 2004, y en plica cerrada, se presentó Proposición Jurídico Económica del Programa para el desarrollo de la citada Actuación Integrada, comprensivo de propuesta de convenio urbanístico y proposición económico - financiera.

En los plazos establecidos tan sólo se presentó una única alternativa técnica: la de ARPRO 78 S.L. así como una única proposición jurídico económica: la de ARPRO78 S.L.

Dado que el ámbito de la unidad de ejecución número 1 del Plan de Reforma Interior de Massarrojos PN-1 se delimitó, en el citado Plan, incorporando una pequeña superficie del vecino término municipal de Moncada, el Pleno del Ayuntamiento de Valencia en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2004 acordó solicitar al Ayuntamiento de Moncada que efectuase en favor del Ayuntamiento de Valencia la delegación de competencias que le correspondían sobre el Programa de Actuación Integrada y la eventual reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 redelimitada del Plan de Reforma Interior de Massarrojos PN-1 del PGOU de Valencia.

El proyecto de urbanización, integrante de la alternativa técnica presentada por ARPRO 78 S.L., fue informado por los servicios técnicos municipales, habiéndose subsanado las deficiencias detectadas mediante la documentación complementaria que fue presentada en marzo de 2005.

Transcurridos casi cuatro años desde que el Ayuntamiento de Valencia solicitó la delegación de competencias al Ayuntamiento de Moncada sin que éste hubiese accedido a lo solicitado, el Ayuntamiento de Valencia volvió a solicitar dicha delegación con fecha 28 de marzo de 2008.

Así pues, desde el 28 de noviembre de 2004, fecha en que el Ayuntamiento de Valencia solicitó por primera vez la delegación de competencias al Ayuntamiento de Moncada hasta que dicha delegación fue acordada por este Ayuntamiento en sesión de fecha 5 de febrero de 2009 habían transcurrido más de cuatro años.

Durante todo este período y por causas no imputables al entonces aspirante a agente Urbanizador (ARPRO 78 S.L.) no se pudo continuar la tramitación del PAI. Este retraso

de más de cuatro años tuvo como consecuencia la invalidación, por obsoleta, de la proposición económico-financiera presentada por ARPRO 78 S.L. en septiembre de 2004. Por ello ARPRO 78 S.L. presentó, en junio de 2009, su renuncia a la adjudicación del programa citado ya que hubiera sido económicamente inviable asumir las cargas derivadas de la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Programa del 2004 sin la necesaria actualización económica requerida tras el transcurso de más de cinco años.

El 24 de febrero de 2015 las mercantiles que formulan la presente modificación ya solicitaron al Ayuntamiento de Valencia (RE 00113 205 007654) que incorporara en las previsiones de la nueva revisión del Plan General de Valencia la redelimitación de la UE 1 de modo que no siguiera invadiendo el vecino término de Moncada.

En este escrito de 2015 ya se solicitaba lo siguiente:

"Se contemple, en la revisión del Plan General de Valencia, la presente propuesta de ordenación pormenorizada en el ámbito del PRI de Massarrosjos y de su única unidad de ejecución UE nº 1, de modo que su ámbito no invada el término municipal de Moncada, dado que en este municipio los terrenos hasta ahora incluidos en dicho PRI, tienen la calificación de suelo no urbanizable de protección agrícola.

Para ello se propone que se recojan en la revisión del Plan General de Valencia los siguientes aspectos:

- a) *Excluir del ámbito de la unidad de ejecución nº 1 de Massarrosjos los terrenos que, situados en el término municipal de Moncada, tienen la clasificación de suelo no urbanizable con la calificación de protección agrícola en el vigente Plan General de ordenación urbana de Moncada (BOP 15.09.1989).*
- b) *Adaptar el límite del ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 delimitada en el PRI de Massarrosjos/PN-1, a la realidad existente, debiendo adicionarse al texto del artículo 111 Subzona POB 13 Massarrosjos (o el que resultare): "Redelimitado al término municipal de Valencia".*

1. PROCEDENCIA Y OBJETO DE LA FORMULACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PN1 DE MASSARROJOS.

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de la actuación integrada UE nº 1 de Massarrosjos está contenida en el Plan de Reforma Interior de Massarrosjos/PN-1, aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia de fecha 28 de abril de 2000 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia número 252 de 23 de octubre de 2000. En el BOP número 262 de 4 de noviembre de 2002 se publicó una subsanación de errores en la documentación del Plan de Reforma Interior de Massarrosjos/PN-1.

Pero la ordenación vigente en el ámbito de la UE nº 1 de Massarrosjos requiere algunas precisiones para hacer viable técnicamente el desarrollo de dicha UE, y que son el objeto principal de la presente modificación.

En la presente modificación se mantiene la clasificación del suelo, se mantiene el aprovechamiento tipo y el uso dominante residencial. Se modifica, eso sí, la ordenación detallada o pormenorizada, ya que se crean nuevas dotaciones públicas de la red secundaria, no previstas en el PRI del 2000, como son, un nuevo SQM/SP (dotacional de uso múltiple), un nuevo SQI*/IS* (reserva de suelo para centro de transformación eléctrica), y se

modifica ligeramente las profundidades edificables y otros aspectos de pequeña escala de la ordenación urbanística.

La principal modificación consiste en excluir del ámbito de la UE nº 1 los terrenos que se ubican en el término municipal de Moncada ya que están clasificados como suelo no urbanizable con la calificación de protección agrícola (PA) en el vigente Plan General de Moncada (BOP 15.09.1989), así como una pequeña área, en dicho término, como suelo urbano con la calificación CAS-1, como consecuencia de la modificación nº 2 (BOP 22.04.1993) del PGOU de Moncada. El resto de modificaciones se describen y justifican en los siguientes apartados de esta memoria.

Las mercantiles CM78 S.L. y MERICEL S.L., que formulan esta modificación, poseen la titularidad de 5.508 m² lo cual supone casi el 48% de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución número uno de Massarrojos.

Dadas las características superficiales y la estructura de la propiedad, para poder desarrollar la urbanización del suelo urbano que se pretende, será necesario someter al régimen de Actuaciones Integradas la totalidad de los terrenos que integran la nueva Unidad de Ejecución número 1.

Se puede concluir que la formulación de la presente modificación puntual del PRI PN1 de Massarrojos persigue los siguientes objetivos:

- a) Excluir del ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 de Massarrojos los terrenos que situados en el término municipal de Moncada tienen la clasificación de suelo no urbanizable con la calificación de protección agrícola en el vigente Plan General de ordenación urbana de Moncada (BOP 15.09.1989), así como una pequeña área, en dicho término, como suelo urbano con la calificación CAS-1, como consecuencia de la modificación nº 2 (BOP 22.04.1993) del PGOU de Moncada, delimitando de este modo la nueva Unidad de Ejecución número 1.
- b) 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.
- c) Crear una nueva área destinada a dotación pública de uso múltiple (SQM /SP) que permita paliar el déficit dotacional de la pedanía de Massarrojos.
- d) Prever la ubicación del centro de transformación eléctrica necesario para la actuación, creando una nueva reserva dotacional SQI*/IS* (*infraestructura-servicio urbano* de la red secundaria de dotaciones).
- e) Establecer el acceso viario, con prioridad peatonal (CVP) desde la calle Baix de Massarrojos al interior de la nueva UE1, ya previsto, inicialmente, en el Plan General de Valencia (1988) y anulado en el PRI del 2000. Este acceso viario que se encuentra fuera de la nueva Unidad de Ejecución se considera como necesaria conexión viaria externa a la Unidad, y será obtenido su suelo y urbanizada su superficie con cargo a la nueva Unidad de Ejecución.
- f) Incorporar como Bien de Relevancia Local (BRL) la *Casa del Barón de Santa Bárbara*, situada en la Calle de Baix nº 1 de Massarrojos, (Código C2 BRL

17.06.23), con la categoría de "Espacio Etnológico de interés local" (EEIL). Expediente 03001 2019 377.

En el citado expediente consta un informe técnico de la gestora de patrimonio Arabell León Muñoz en el que *"se propone integrar y conservar el tapial valenciano dentro de la zona ajardinada programada"*.

El edificio dotacional público de nueva planta a ubicar en SQM /SP, lindante al este de la Casa del Barón, no podrá adosarse a esta de manera que la edificación dotacional sobre rasante se retire 3 metros respecto de dicha Casa del Barón.

g) Eliminar la previsión de una hipotética ronda viaria que hubiera discurrido a través del suelo no urbanizable de protección agrícola (PA), y de una zona de Casco (CAS-1) en el término municipal de Moncada. Manteniendo en término de Moncada las clases de suelo (SNU y SU) y la zonificación (PA y CAS-1) ya establecidas y en vigor desde 1989 y 1993 respectivamente.

Los criterios pormenorizados de la ordenación se establecen en el apartado 4 de esta Memoria.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. Situación.

El ámbito de la presente Modificación Puntual del PRI PN1 se señala en el plano de ordenación O-02.

El área implicada se encuentra situada al sur del casco urbano de la pedanía de Massarrojos en el término municipal de Valencia. Limita al norte con las traseras de edificaciones recayentes a la calle Santa Bárbara, al sur, con el término municipal de Moncada, con el cine y frontón parroquiales y con parcelas rústicas en término municipal de Moncada; al este con la calle Benet Bosch y con las traseras de edificaciones recayentes a dicha calle y al oeste con la Calle Baix de Massarrojos y traseras de edificaciones recayentes a dicha calle.

2.2. Topografía.

Los terrenos son prácticamente llanos.

2.3. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

Los terrenos se destinan en parte al cultivo de cítricos, subsisten algunos vallados y construcciones auxiliares de escasa envergadura. Por el sur del ámbito discurre subterráneamente un ramal de acequia entubada (diámetro 700 mm) en dirección NE-SO.

No hay población afectada por las determinaciones de la presente Modificación Puntual ya que las pequeñas construcciones afectadas son elementos auxiliares.

2.4. Estructura de la propiedad.

En el Plano I-05 "Estructura de la propiedad", se señala la estructura parcelaria de los terrenos que integran la presente Modificación Puntual del PRI PN1 de Massarrojos.

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

Como se ha dicho anteriormente la presente modificación responde a los siguientes objetivos:

- a) Excluir del ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 de Massarrojos los terrenos que situados en el término municipal de Moncada tienen la clasificación de suelo no urbanizable con la calificación de protección agrícola en el vigente Plan General de ordenación urbana de Moncada (BOP 15.09.1989). Y excluir asimismo del ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 de Massarrojos una pequeña área, en término de Moncada, clasificada como suelo urbano con la calificación CAS-1, que se le asignó como consecuencia de la modificación nº 2 (BOP 22.04.1993) del PGOU de Moncada. Delimitando, de este modo, la nueva Unidad de Ejecución número 1.
- b) Adaptar el límite del ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 delimitada en el PRI de Massarrojos/PN-1 del año 2000, a la realidad existente.
- c) Crear una nueva área destinada a dotación pública de uso múltiple (SQM /SP) que permita paliar el déficit dotacional de la pedanía de Massarrojos.
- d) Prever la ubicación del centro de transformación eléctrica necesario para la actuación, creando una nueva reserva dotacional SQI*/IS* (*infraestructura-servicio urbano* de la red secundaria de dotaciones).
- e) Establecer el acceso viario, con prioridad peatonal (CVP) desde la calle Baix de Massarrojos al interior de la nueva UE1, ya previsto, inicialmente, en el Plan General de Valencia (1988) y anulado en el PRI del 2000. Este acceso viario que se encuentra fuera de la nueva Unidad de Ejecución se considera como necesaria conexión viaria externa a la Unidad, y será obtenido su suelo y urbanizada su superficie con cargo a la nueva Unidad de Ejecución.
- f) Incorporar como Bien de Relevancia Local (BRL) la *Casa del Barón de Santa Bárbara*, situada en la Calle de Baix nº 1 de Massarrojos, (Código C2 BRL 17.06.23), con la categoría de "Espacio Etnológico de interés local" (EEIL). Expediente 03001 2019 377.

En el citado expediente consta un informe técnico de la gestora de patrimonio Arabell León Muñoz en el que "*se propone integrar y conservar el tapial valenciano dentro de la zona ajardinada programada*".

El edificio dotacional público de nueva planta a ubicar en SQM /SP, lindante al este de la Casa del Barón, no podrá adosarse a esta de manera que la edificación dotacional sobre rasante se retire 3 metros respecto del cuerpo principal de dicha Casa del Barón.

g) Eliminar la previsión de una hipotética ronda viaria que hubiera discurrido a través del suelo no urbanizable de protección agrícola (PA), y de una zona de Casco (CAS-1) en el término municipal de Moncada. Manteniendo, como no puede ser de otro modo, en término de Moncada las clases de suelo (SNU y SU) y la zonificación (PA y CAS-1) ya establecidas y en vigor desde 1989 y 1993 respectivamente.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y ADECUACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

4.1. Ámbito de la ordenación. Análisis del entorno y condicionantes.

- Exclusión del ámbito de la unidad de ejecución nº 1 de los terrenos rústicos situados en el término municipal de Moncada.

La exclusión de los terrenos que pertenecientes al término municipal de Moncada, se incluyeron, en el año 2000, en el ámbito de la nueva unidad de ejecución nº 1, se presenta como ineludible, ya que dichos terrenos se encuentran clasificados como suelo no urbanizable con la calificación de protección agrícola en el vigente Plan General de ordenación urbana de Moncada (BOP 15.09.1989) así como una pequeña área, en dicho término, como suelo urbano con la calificación CAS-1, como consecuencia de la modificación nº 2 (BOP 22.04.1993) del PGOU de Moncada.

- Adaptación del límite del ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 delimitada en el PRI de Massarrojos/PN-1, a la realidad existente.

El límite de la nueva UE 1 del PRI PN-1 se ha corregido ligeramente en el suroeste de dicho ámbito de modo que discurren por el límite de ambos términos municipales, de esta manera no queda afectado el edificio, de tres plantas, situado en término de Moncada y destinado a cine parroquial ("Salón parroquial de conferencias y proyecciones") perteneciente a la parroquia de la "Asunción y Santa Bárbara" de Massarrojos. Efectivamente, realizado el correspondiente levantamiento topográfico de la zona se ha detectado que si se mantuviera la delimitación del ámbito aprobado en el año 2000 (PRI PN-1), en la porción suroeste, habría que derribar el cine parroquial para poder ejecutar el vial perimetral sur previsto.

Por otra parte, la *casa de poble* situada en la calle de Baix de Massarrojos nº 17 (ref. catastral 33999-02) tiene un cuerpo de edificación de 1 m de frente por 6 m. de profundidad, situado a la derecha de la fachada, en el que se ubica la escalera de acceso a la primera planta. Dicha escalera debería ser derribada de mantenerse el ámbito del PRI aprobado en 2000 para poder ejecutar el viario, dejando sin acceso la primera planta del edificio. Por ello se propone, en la presente Modificación Puntual del Plan, excluir del ámbito de la nueva UE 1 dicho acceso, esta exclusión, dada por su escasa entidad, no plantea problemas para la ejecución del viario. Se modifica la alineación de la vivienda para dejarla dentro de ordenación.

Asimismo, en la parte trasera de esta parcela catastral (ref. catastral 33999-02) existe una edificación auxiliar, en PB+1, cuyo derribo no será necesario si se rectifica ligeramente la alineación de la vivienda, como se propone en la presente Modificación Puntual del PRI, el ámbito de la UE1 en esa zona, de este modo se reduce también los costes de la actuación, evitando derribos innecesarios.

Además, hay que señalar que el PRI aprobado en 2000 dejaba fuera del ámbito dos porciones de las parcelas catastrales 33999-37 y 33999-31, ambas situadas al norte de la actuación. Dichas porciones, que en su conjunto alcanzan 219,92 m², deben integrarse en el ámbito de la UE 1, ya que de no hacerlo quedarían sin acceso desde la vía pública y además sin aprovechamiento adjudicable ya que están señaladas como patio de parcela no edificable. A este respecto cabe recordar aquí lo dispuesto en el artículo 5.7 de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia:

Artículo 5.7.- Agregación obligatoria de parcelas.

1. *Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.*
2. *Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tenga linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.*
3. ***Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.***
4. *De conformidad con el artículo 95 de la Ley del Suelo, no serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedarán no edificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes no edificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.*

Como consecuencia de estos necesarios ajustes, el ámbito de la nueva UE1 (que no coincide con el de la Modificación Puntual del PRI PN1) ocupa una superficie de 11.508,46 m² lo que supone una disminución de 1.249 m² respecto del ámbito de la UE1 delimitado en el año 2000, medido sobre las alineaciones oficiales del Ayuntamiento de Valencia.

La presente Modificación Puntual establece una única área de reparto, que coincide con el ámbito de la nueva Unidad de Ejecución número 1. El ámbito de la AR-1 tiene un IEB=0,5905 m²/m²s que equivale al IEB de la UE 1 delimitada en el PRI del 2000.

Fuera del ámbito de la Nueva UE1 se establece, sobre la parcela catastral 3399933YJ2739G0001UJ (carrer de Baix 1), un ámbito de conexión viaria exterior de la nueva ordenación con la C/Baix, con una superficie de 237,80 m². Tal como se indica en

la ficha de BRL de la *Casa del Baró de Santa Bárbara*, correspondiente al código C2 (BRL 17.06.23), categoría: Espacio etnológico de interés local, y perteneciente al catálogo de bienes y espacios protegidos de València. En dicha Ficha se indica: "*La calle nueva a abrir, tendrá un tratamiento acorde con su condición de protección de BRL-materiales y jardinería-. Asimismo si a lo largo de la ejecución de la UE colindante apareciera algún resto del vallado o instalaciones existentes en el huerto original, se procurará incluirlos en la zona verde de la UE rememorando la actividad original que allí se realizó*".

Al disminuir el ámbito de la nueva unidad de ejecución nº 1 (en parte, por la exclusión de los terrenos rústicos en término de Moncada que en el 2000 se incluyeron en la UE 1), la edificabilidad ha debido reducirse proporcionalmente de modo que el índice de edificabilidad bruta (0,5905 m²t/m²s) permanezca inalterado. Así pues, la edificabilidad se reduce a 6.795,34 m²t de modo que el IEB para el AR-1 de la nueva UE 1 en la presente modificación del Plan se mantiene en 0,5905 m²t/m²s, que coincide con el IEB ya previsto por el PRI del 2000 para la UE 1 en base a la medición realizada sobre las alineaciones oficiales.

La edificabilidad asignada en la ordenación propuesta ha incorporado 290,28m²t adicionales ya que debe compensarse, con este aprovechamiento, al propietario del nuevo vial de conexión (antes edificable) con la calle de Baix de Massarrojos, vial que aún encontrándose fuera del ámbito de la UE, su obtención y ejecución se imputan a la misma. De este modo el propietario del vial externo obtendrá su compensación por el aprovechamiento que ya tenía, y los propietarios en el ámbito de la UE mantendrán su aprovechamiento tipo.

La profundidad tipo fijada varía entre los 10,20 m. y los 15,50 m., frente a los 12 m previstos en el PRI de 2000, ello es consecuencia de la necesidad de mantener el aprovechamiento tipo en 0,5905 m²t/m²s, ya que el ámbito de la UE 1 se reduce (por la exclusión de los terrenos de Moncada) y no se prevé un mayor número de plantas de las previstas (PB+1), ni se quiere renunciar a la nueva previsión de dotación pública de uso múltiple SQM/SP adscrita a la red secundaria.

4.2. Descripción y justificación detallada de la ordenación propuesta.

La ordenación propuesta es muy similar a la ya establecida en el PRI del año 2000 en el ámbito de la unidad de ejecución nº 1 de Massarrojos, con las necesarias rectificaciones derivadas principalmente de la redelimitación de dicha unidad de ejecución con objeto de ajustarse al término municipal de Valencia, no invadiendo el vecino término municipal de Moncada. Hay que señalar que la línea de término entre ambos municipios estaba incorrectamente trazada en el PRI del año 2000, esta deficiencia se subsana en la presente Modificación Puntual del Plan.

Se describen a continuación las variaciones cuya introducción se han considerado necesarias para el correcto desarrollo de la actuación.

- Reducción del ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1.

Debido a la exclusión de los terrenos clasificados como SNU con la calificación de protección agrícola (PA), del vecino municipio de Moncada así como una pequeña área, en

dicho término, como suelo urbano con la calificación CAS-1, como consecuencia de la modificación nº 2 (BOP 22.04.1993) del PGOU de Moncada, la UE nº1 del PRI de Massarrojos ve reducida su superficie en 1.248,88 m², fijándose el ámbito de la nueva UE nº1 en 11.508,46 m².

- Reconfiguración de la planta viaria y de la zona verde pública.

La planta viaria se ha adaptado a los nuevos límites de la unidad, manteniéndose la circulación rodada transversal por el sur de la unidad entre las calles de Baix de Massarrojos y Benet Bosch, teniendo el resto de los viales el carácter de tránsito peatonal y restringido de vehículos (SCV) exclusivamente para residentes, y de emergencia. El acceso noroeste desde la calle Baix a estos viales compatibles con el tránsito peatonal, se incorpora en esta propuesta con respecto al plan vigente del 2000, si bien su apertura ya se había contemplado en el PGOU de 1988, y fue posteriormente desestimada en el PRI del 2000.

La nueva Unidad de Ejecución ocupa una menor superficie que la del PRI del año 2000. El suelo dotacional no viario, ve aumentada su superficie en 1.051,67 m². Y la superficie conjunta destinada a zonas verdes y áreas de prioridad peatonal aumenta 809,79 m². Se ha grafiado, en el plano de ordenación O-02, la parte de los viales, que señalados como SCV, computan como zonas verdes a efectos de estándares. Además, como se señala a continuación el estándar dotacional global (EDG) no se ve reducido, sino que aumenta.

En cuanto a la condición del artículo 5.9.4 c del PRI en la UE, se propone en la presente Modificación Puntual, suprimir la exigencia de ubicar un aparcamiento subterráneo debajo de la zona verde pública, por razones obvias, entre otras las siguientes.

- Veinte años después de aquella previsión de parking subterráneo, ha cambiado la percepción de la movilidad en los cascos antiguos de las ciudades, y más en aquellos núcleos urbanos tradicionales como el que nos ocupa. Se debe apostar por otros criterios de movilidad más sostenibles que no provoquen una afluencia desproporcionada de vehículos de tránsito rodado, excepto los de los residentes que ya verán reservadas sus plazas de aparcamiento en la propia edificación residencial.
- La ubicación de un aparcamiento subterráneo en el subsuelo de una zona verde como la proyectada, menoscabaría de forma relevante la calidad ambiental resultante de la misma.

No obstante, las plazas de aparcamiento previstas en el anterior PRI PN1 de Massarrojos, se han reservado, en la presente modificación puntual del Plan, en superficie en el vial transversal situado al sur de la actuación, un total de 34 plazas de aparcamiento en batería para automóviles.

- La edificación residencial.

Debido a la necesidad de mantener el aprovechamiento tipo de la unidad y el régimen de alturas y a la reducción del ámbito de la misma, ha sido necesario establecer una nueva configuración de la edificación residencial, priorizando la calidad ambiental de las viviendas resultantes, que recaerán a la nueva plaza ajardinada en Massarrojos, protagonista de la nueva ordenación. Asimismo, las viviendas recayentes al sur de la actuación tienen

también una relación directa con los campos de naranjos del vecino término de Moncada configurando el nuevo alzado de la pedanía desde los mismos.

- Aumento del estándar dotacional global (EDG).

El estándar dotacional global, EDG, que se deduce de la ordenación pormenorizada del PRI del 2000 en el ámbito de la UE nº 1 era 0,9549 m2s dotacional /m2t.

Con la presente modificación dicho estándar EDG se sitúa en 0,9570 m2s dotacional/m2t superándose el hasta ahora vigente.

Para el cálculo del EDG se ha tenido en cuenta el ámbito de la UE 1 vigente y la modificada nueva UE1. No se ha tenido en cuenta, para dicho cálculo, el hipotético vial de ronda que se graficó tímidamente en su día, en el PRI del 2000 (formulado por el Ayuntamiento de Valencia) en el término municipal de Moncada y en un área calificada como Protección Agrícola (PA) y en otra como CAS-1 suelo urbano. Y no se ha tenido en cuenta porque dicho vial nunca existió, fue un error de trazado que atravesaba una zona protegida en suelo no urbanizable y hubiera provocado el derribo de un cine parroquial y otras instalaciones en el suelo urbano calificado como CAS-1 (Casco) en término de Moncada.

Para el cálculo del EDG en el ámbito de la presente modificación (que abarca una superficie de 16.635 m2) hay que tener en cuenta que se excluyen del ámbito del PRI del 2000 una superficie de 4.447,56 m2 que pertenecen al término municipal de Moncada, 3.645,83 m2 ya clasificados como SNU con la calificación de "protección agrícola" por el PGOU de Moncada que entró en vigor en 1989, y 801,73 m2 asimismo en el T.M. de Moncada clasificados como suelo urbano con calificación "CAS-1 Zona de Casco" desde 1993.

A los efectos de calcular el EDG en el ámbito de la presente modificación resulta evidente que no puede computarse como dotacional en el año 2000 el hipotético vial que invadía, por error, la huerta protegida (PA "Protección agrícola") en el término de Moncada y que ya gozaba de esa calificación de protección agrícola diez años antes de redactarse el PRI del 2000. Lo mismo cabe decir del supuesto vial que en término de Moncada continuaba su errático trazado atravesando un cine y un frontón parroquial ya recogidos con la calificación CAS-1 Zona de Casco en la modificación del PGOU de Moncada de 1993.

- Mantenimiento del índice de edificabilidad bruta (IEB).

Asimismo, el IEB del área de reparto 1 (AR-1) de la nueva ordenación es idéntico (0,5905 m2t/m2s) al resultante de la ordenación vigente del PRI del 2000 (en base a la medición realizada sobre las alineaciones oficiales).

- Creación de una nueva área destinada a dotación pública de uso múltiple (SQM/SP) que permita paliar el déficit dotacional de la pedanía de Massarrojos.

Se crea una reserva de suelo de 241,88 m2 para una nueva dotación pública de uso múltiple (SQM) perteneciente a la red secundaria, que permitirá albergar, con una altura máxima de PB+1, un edificio cuyo destino puede ser un centro de día para la tercera edad,

un ambulatorio, una biblioteca pública, o cualquier otra instalación dotacional. Esta nueva edificación deberá separarse 3 metros del cuerpo principal de la Casa del Baró de Santa Bárbara.

- Previsión de suelo específico para la ubicación del centro de transformación eléctrica necesario para la actuación, creando una nueva reserva dotacional SQI*/IS* (Infraestructura-servicio urbano. Centro de transformación eléctrica. Reserva dotacional privada).

Por otra parte, hay que decir que en el PRI del 2000 no se prevé ninguna ubicación expresa para el nuevo centro de transformación eléctrica (que se requerirá dado el tamaño de la nueva UE 1).

En la presente modificación se prevé una reserva de suelo dotacional de 49,29 m² de superficie con destino a centro de transformación eléctrica, apoyada en el vial transversal sur de la unidad.

4.3. Resumen de parámetros urbanísticos.

Ver Cuadro Resumen adjunto.

4.4. Regulación de la edificación y los usos.

Las edificaciones residenciales en PB+1 y el subsuelo adscrito a ellas se regirán por lo dispuesto en el Plan de Reforma Interior de Massarrojos /PN-1 para el ámbito de calificación urbanística UFA-Mas de Massarrojos.

El dotacional público de uso múltiple SQM/SP se regirá por lo dispuesto por el PGOU para los SP.

Respecto de las condiciones de edificación en el dotacional de uso múltiple SQM hay que precisar que prevalece lo dispuesto en el Art. 6.75 NU PGOU (condiciones de carácter general):

Art. 6.75.- Condiciones de carácter general

Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificables, etc...), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

Las referencias al Plano C (Estructura Urbana) del PGOU deberán entenderse aquí como al plano de O-02 Clasificación del suelo, calificación urbanística y estructura urbana de la presente Modificación puntual, en concordancia con lo ya dispuesto en el artículo 4.1 de las Normas Urbanísticas del PRI de Massarrojos / PN-1.

Dicha prevalencia lo es respecto de lo dispuesto en el Art. 6.76.4 NU PGOU (condiciones específicas):

Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

- a) *Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.*
- b) *Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²/m²s.*
- c) *Número máximo de plantas: 6.*
- d) *Máxima altura de cornisa: 25,30 metros.*

Estos parámetros se reservaban para aquellos equipamientos públicos sobre los que no se señalaba expresamente el régimen de alturas.

4.5. La red viaria.

Se contemplan dos tratamientos de la red viaria pública en el ámbito de la presente modificación puntual:

- a) Vial para el tránsito rodado de vehículos situado al sur del ámbito que discurre en dirección SO-NE que comunica las calles de Baix de Massarrojos al oeste y Benet Bosch al este. Su anchura promedio es de 12 metros, si bien se produce un estrechamiento puntual al oeste del vial que es necesario para no invadir el suelo urbano calificado CAS-1 del vecino término municipal de Moncada.
- b) Red viaria de prioridad peatonal, en la que se permitirá el tránsito rodado restringido a residentes y vehículos de emergencia, bordea perimetralmente la zona verde central y a su vez conecta con la calle de Baix de Massarrojos, al noroeste de la unidad de ejecución, con anchuras que oscilan entre los 6 y los 9 metros.

4.6. La zona Verde.

La zona verde pública (SVJ/EL) ocupa una superficie de 2.823,89 m², y constituye el motivo principal de la urbanización, creándose una plaza ajardinada en torno a la cual se disponen los equipamientos públicos y la edificación residencial. Las dimensiones de la misma (ocupa el 24,5% de la superficie de la nueva unidad de ejecución número 1), su adecuada orientación y el hecho de estar rodeada por edificaciones de baja altura, garantizarán su buen funcionamiento.

4.7. Incidencia sobre la población afectada.

No existe población afectada ya que el ámbito del presente PRI es un área vacante dentro del suelo urbano de la pedanía de Massarrojos, y las escasas construcciones afectadas son elementos auxiliares.

4.8. Régimen de fuera de ordenación de las edificaciones afectadas.

En el ámbito de la UE nº 1 tan sólo subsisten algunas construcciones auxiliares de escasa relevancia. Todas ellas se entienden en régimen de fuera de ordenación, debiendo derribarse en ejecución del planeamiento.

5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

5.1. Delimitación de la unidad de ejecución.

De acuerdo con el artículo 40 de la LOTUP, el Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones aisladas, de los que se someta al régimen de actuaciones integradas.

En este caso la coherencia de la urbanización proyectada exige que se sometan la totalidad de los terrenos del ámbito de la nueva UE 1 redelimitada en la presente modificación con objeto de ajustarse a la línea de término municipal, al régimen de las actuaciones integradas.

Dicha unidad de ejecución dispone de conexión directa con las redes de infraestructuras y servicios del consolidado urbano en el que se inserta, así como con su red viaria.

5.2. Delimitación del Área de Reparto y cálculo del aprovechamiento tipo.

Se delimita una única área de reparto (AR-1) cuya superficie ocupa la totalidad del ámbito de la nueva Unidad de Ejecución UE 1.

Para el cálculo del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto que se delimita se han aplicado los criterios señalados en el artículo 74 de la LOTUP.

El aprovechamiento tipo resultante del AR-1 es el siguiente:

- **Aprovechamiento Tipo del AR-1 (Área de Reparto 1) = 6.795'34 m²t**
(3.397,67 m²s x 2 alturas) de edificabilidad privada residencial sobre rasante /
11.508,46 m² de suelo = **0,5905 m²t/m²s.**

Este aprovechamiento tipo (0,5905) coincide con el ya previsto en el PRI del año 2000 para la unidad de ejecución número 1 según las mediciones realizadas en base a las alineaciones oficiales (ver cuadro resumen de parámetros urbanísticos).

La edificabilidad asignada en la ordenación propuesta ha incorporado 290,28m²t adicionales ya que debe compensarse, con este aprovechamiento, al propietario del nuevo vial de conexión (antes edificable) con la calle de Baix de Massarrojos, vial que aún encontrándose fuera del ámbito de la UE, su obtención y ejecución se imputan a la misma. De este modo el propietario del vial externo obtendrá su compensación por el aprovechamiento que ya tenía, y los propietarios en el ámbito de la UE mantendrán su aprovechamiento tipo.

5.3. Conexión viaria externa de la nueva UE 1 con la calle Baix.

Con cargo a la nueva UE 1 se obtendrán los terrenos de esta conexión viaria, que ocupan 237,56 m², para su cesión al Ayuntamiento de Valencia. Asimismo con cargo a la nueva

UE 1 se urbanizarán dichos terrenos como acceso viario externo con prioridad peatonal, teniendo en cuenta las indicaciones de la Ficha BRL (Código C2 BRL 17.06.23):

"La calle nueva a abrir, tendrá un tratamiento acorde con su condición de protección de BRL-materiales y jardinería-. Asimismo si a lo largo de la ejecución de la UE colindante apareciera algún resto del vallado o instalaciones existentes en el huerto original, se procurará incluirlos en la zona verde de la UE rememorando la actividad original que allí se realizó".

A los efectos de la valoración de los citados terrenos se tendrá en cuenta el IEB que tenía en el planeamiento hasta ahora vigente en esa parcela:

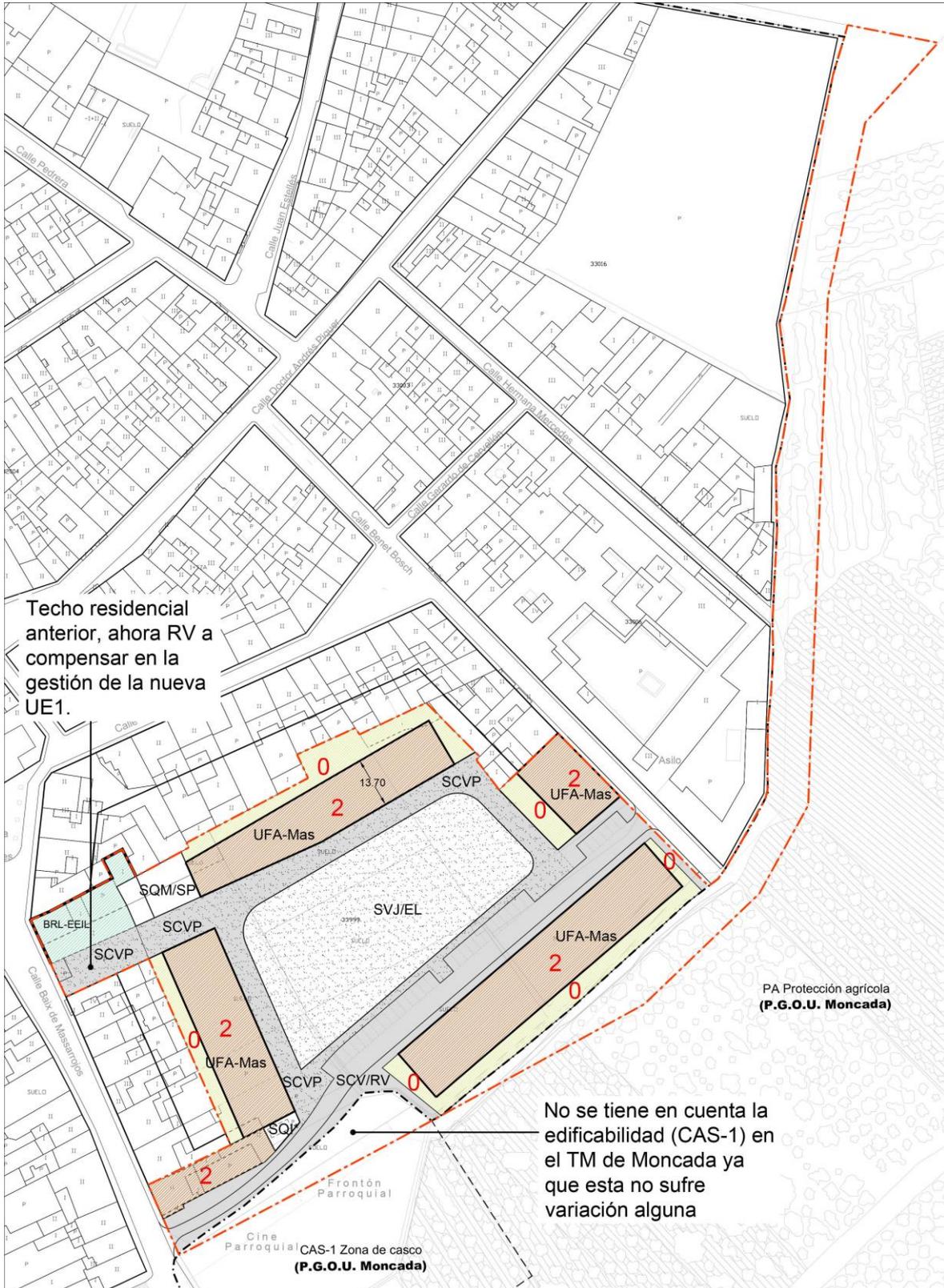
291,78 m^{2t} [(145'89 m^{2s} x 2 alturas) +(91,67 m^{2s} x 0 alturas)] de edificabilidad privada residencial sobre rasante / (145,89 + 91,67) m² de suelo = 1,2282 m^{2t}/m^{2s}.

6. CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

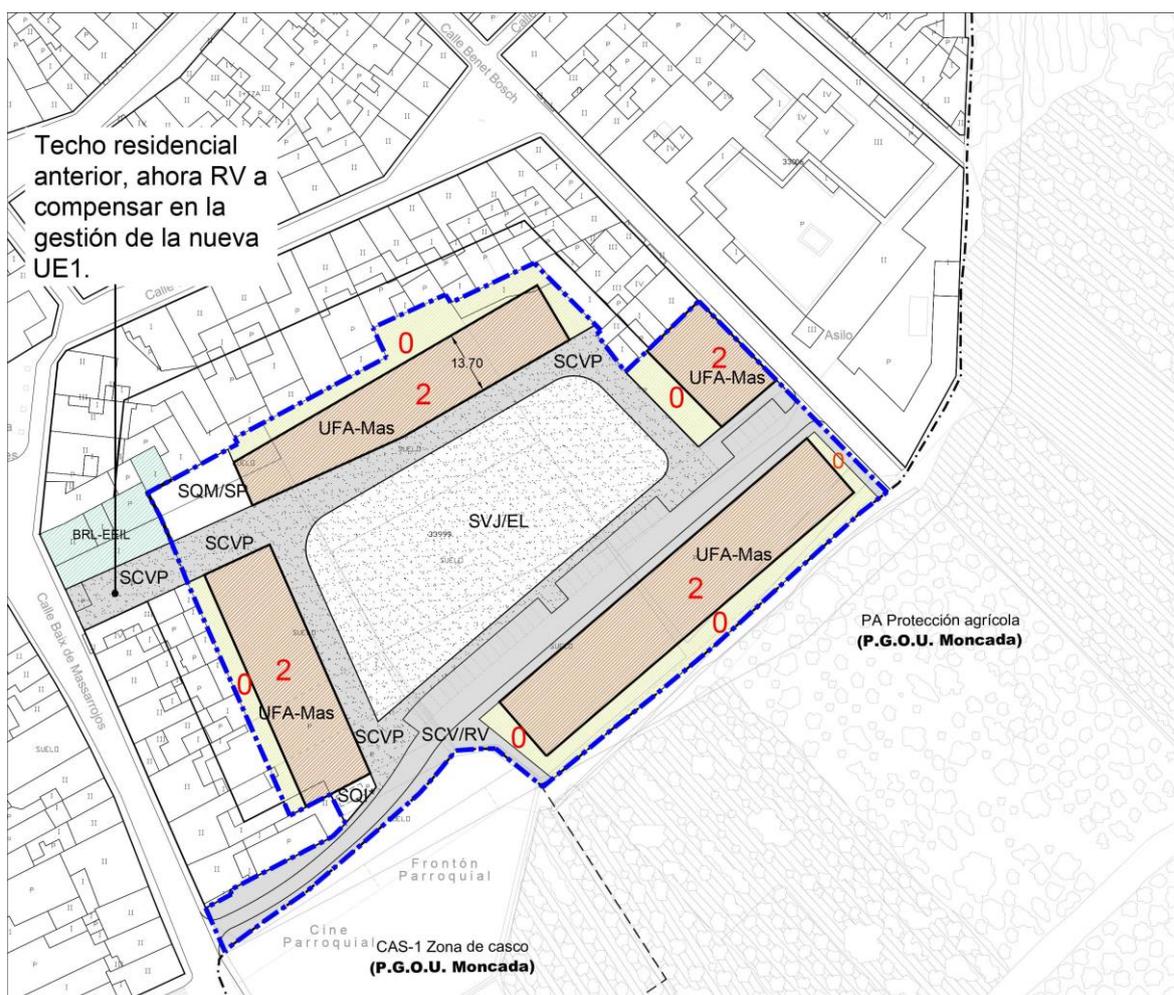
Ver en documento aparte.

ANEXO 1 A LA MEMORIA: EDIFICABILIDADES ATRIBUIBLES SOBRE RASANTE.

En el ámbito de la Modificación Puntual
Planeamiento Propuesto. MP PRI PN1-Mas (2021)



En el ámbito de la Unidad de Ejecución
Planeamiento Propuesto. PRI PN1 en UE nº1 (2000)



ANEXO 2 A LA MEMORIA.

PLANEAMIENTO VIGENTE. ESQUEMA SUPERFICIAL.

Ver en documento aparte.

ANEXO 3 A LA MEMORIA.

CASA DEL BARÓ DE SANTA BARBARA.

Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia del inmueble situado en Carrer de Baix, 1 de Massarrojos, Valencia.

Ver en documento aparte.

ANEXO 4 A LA MEMORIA.

CRITERIOS Y REGLAS PARA LA PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.

La presente modificación incorpora, a continuación, los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género que se establecen en el Anexo XII de la Ley 1/2019 de la Generalitat Valenciana.

ÍNDICE

INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

1. Descripción general del proyecto normativo	19
1.1. Denominación del proyecto o norma.	
1.2. Órgano administrativo que lo promueve.	
1.3. Objetivos generales el proyecto.	
1.4. Contexto o ámbito de actuación de la norma.	
1.5. Objetivos para promover la igualdad de género.	
2. Análisis de la pertinencia de género	20
3. Análisis de la situación	20
4. Cumplimiento de la normativa en materia de igualdad.....	21
5. Previsión de los efectos sobre la igualdad de género	21
6. Valoración del impacto de género	30
7. Propuestas de mejora	30

1. Descripción general del proyecto normativo

1.1 Denominación del proyecto o norma

Modificación puntual en el Plan de Reforma Interior PN1 de Massarrojos (València).

1.2 Órgano administrativo que lo promueve

Ayuntamiento de Valencia.

1.3 Objetivos generales del proyecto

Como se ha dicho anteriormente la presente modificación responde a los siguientes objetivos:

- a) Excluir del ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 de Massarrojos los terrenos que situados en el término municipal de Moncada tienen la clasificación de suelo no urbanizable con la calificación de protección agrícola en el vigente Plan General de ordenación urbana de Moncada (BOP 15.09.1989). Y excluir asimismo del ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 de Massarrojos una pequeña área, en término de Moncada, clasificada como suelo urbano con la calificación CAS-1, que se le asignó como consecuencia de la modificación nº 2 (BOP 22.04.1993) del PGOU de Moncada. Delimitando, de este modo, la nueva Unidad de Ejecución número 1.
- b) Adaptar el límite del ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 delimitada en el PRI de Massarrojos/PN-1 del año 2000, a la realidad existente.
- c) Crear una nueva área destinada a dotación pública de uso múltiple (SQM /SP) que permita paliar el déficit dotacional de la pedanía de Massarrojos.
- d) Prever la ubicación del centro de transformación eléctrica necesario para la actuación, creando una nueva reserva dotacional SQI*/IS* (*infraestructura-servicio urbano* de la red secundaria de dotaciones).
- e) Establecer el acceso viario, con prioridad peatonal (CVP) desde la calle Baix de Massarrojos al interior de la nueva UE1, ya previsto, inicialmente, en el Plan General de Valencia (1988) y anulado en el PRI del 2000. Este acceso viario que se encuentra fuera de la nueva Unidad de Ejecución se considera como necesaria conexión viaria externa a la Unidad, y será obtenido su suelo y urbanizada su superficie con cargo a la nueva Unidad de Ejecución.
- f) Incorporar como Bien de Relevancia Local (BRL) la *Casa del Barón de Santa Bárbara*, situada en la Calle de Baix nº 1 de Massarrojos, (Código C2 BRL 17.06.23), con la categoría de "Espacio Etnológico de interés local" (EEIL). Expediente 03001 2019 377.

En el citado expediente consta un informe técnico de la gestora de patrimonio Arbell León Muñoz en el que "*se propone integrar y conservar el tapial valenciano dentro de la zona ajardinada programada*".

El edificio dotacional público de nueva planta a ubicar en SQM /SP, lindante al este de la Casa del Barón, no podrá adosarse a esta de manera que la edificación dotacional sobre rasante se retire 3 metros respecto del cuerpo principal de dicha Casa del Barón.

g) Eliminar la previsión de una hipotética ronda viaria que hubiera discurrido a través del suelo no urbanizable de protección agrícola (PA), y de una zona de Casco (CAS-1) en el término municipal de Moncada. Manteniendo en término de Moncada las clases de suelo (SNU y SU) y la zonificación (PA y CAS-1) ya establecidas y en vigor desde 1989 y 1993 respectivamente.

1.4 Contexto o ámbito de actuación de la norma

El plan se redacta al amparo de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y la legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, teniendo en cuenta, además, el resto de normativa sectorial que afecta a sus determinaciones relativas al régimen urbanístico del suelo.

1.5 Objetivos para promover la igualdad de género

En el Plan no se plantean objetivos específicos para promover la igualdad de género. No obstante, no significa esto que no se haya tenido en cuenta o que la modificación propuesta no implique aspectos positivos en esta materia.

En particular, entre las razones que han dado lugar a su elaboración se encuentra la de consolidar un equipamiento dotacional y zonas verdes interiores a la ordenación, orientando la planificación hacia un modelo pacífico, en contacto con el medio, peatonal, de espacios públicos seguros y de calidad que, en definitiva, debe responder mejor a las necesidades de todo género de personas.

2. Análisis de la pertinencia de género

Tenidos en cuenta los objetivos del Plan, no se considera pertinente la observación en el mismo de consideraciones de género. No obstante, más allá de los aspectos legales o formales del caso, en la propuesta de planeamiento que se analiza es posible detectar algunos aspectos positivos en el tratamiento de los usos y del espacio público y privado relacionados con la materia.

3. Análisis de la situación

En este momento del proceso, los indicadores públicos que con mayor aproximación permitirán caracterizar la población afectada por la modificación y valorar la situación provienen del padrón (01/01/2018 barrio Massarrojos) y de los estudios obtenidos de la Oficina de Estadística del ayuntamiento de Valencia, cuyo ámbito territorial mínimo, según sea el caso, es el distrito o el barrio.

La población empadronada en el barrio 17.6. Massarrojos, donde se localiza el ámbito de la modificación puntual del PRI PN1, es de 2.349 personas, de las cuales un 52,6% son mujeres. Por su parte, la población empadronada menor de 16 años asciende a 504 personas, de las cuales el 48% son mujeres.

La edad media de la población es de 40,7 años y la población tiene un índice demográfico de dependencia de 59,0%.

En cuanto al tamaño medio de la familia, la media de personas por familia en el barrio es de 2,87.

En lo referente al nivel de estudios, el 0,002% de la población mayor de edad no sabe leer ni escribir, y de ésta el 100% son mujeres. Respecto a la población que posee una titulación inferior al graduado escolar, ésta asciende al 14,7%, de la cual el 64,6% son

mujeres. En cuanto a la población que únicamente ha alcanzado el graduado escolar, representa el 19,48%, de la cual el 53,3% son mujeres. Los niveles de enseñanza superiores recogen al 65,52%, con un 51,3% de mujeres.

Estos datos permiten deducir que la brecha de estudios de generaciones pasadas se va compensando en las nuevas generaciones.

Finalmente, atendiendo a la procedencia, se ha de hacer notar que, siendo el total de población extranjera en Massarrojos de 255 personas, el 53,72% son mujeres.

4. Cumplimiento de la normativa en materia de igualdad

En materia de informes de impacto de género, la referencia normativa en el ámbito de la comunidad valenciana es la ley 9/2003, de 2 de abril, para la igualdad entre mujeres y hombres, la cual, en su artículo 4bis establece:

Artículo 4 bis. Informes de impacto de género

Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.

Las instrucciones y directrices en materia de igualdad aplicadas al urbanismo se desarrollan en el Anexo XII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

5. Previsión de efectos sobre la igualdad de género

Se presentan a continuación en formato de tabla, las cuestiones que son de aplicación a la planificación con perspectiva de género según anexo XII de la LOTUP (la referencia al artículo concreto del anexo se detalla entre paréntesis), indicando específicamente aquellas que no se abordan en el plan por no ser objeto del presente instrumento urbanístico.

Las materias incluidas son:

- Modelo de ocupación (tabla 1)
- Red de espacios comunes (tabla 2)
- Espacios de relación (tabla 3)
- Equipamientos y comercios (tabla 4)
- Conectores viarios (Tabla 5)
- Vivienda (Tabla 6)
- Normas urbanísticas y ordenanzas (Tabla 7)

Dado que la elaboración de **Normas urbanísticas** no es objeto del borrador del plan (se incluirán en el momento de la formalización del documento urbanístico, no se concretan en esta fase, aspectos relativos a condiciones mínimas aplicables a los proyectos de urbanización y de obra pública que se desarrollen en el ámbito de la red de espacios comunes ni la regulación de actividades remuneradas en la vivienda. El **diseño** concreto de tipologías de **vivienda**, vestíbulos y otros espacios comunes a considerar con perspectiva de género que establece el anexo XII de la LOTUP, será desarrollado en los futuros proyectos de edificación.

Tabla 1: MODELO DE OCUPACIÓN	SI	NO	No es objeto del plan	Observaciones
Se facilita ciudades compactas con un tejido denso definido (3.1.)	☐	☐	☑	El ámbito de la modificación puntual del PRI PN1 se localiza en un entorno de ciudad consolidada.
Se limita el crecimiento disperso (3.1.)	☑	☐	☐	
Se propicia la combinación de usos (4.1.)	☑	☐	☐	Se propicia la combinación de usos pormenorizados
Se evita zonificaciones con usos exclusivos (4.1.)	☑	☐	☐	
Se evita la disposición concentrada de viviendas de un mismo perfil familiar y económico (4.1.)	☐	☐	☑	La configuración de las viviendas no se define.
Se fomenta la distribución equitativa de los equipamientos y servicios (4.1.)	☑	☐	☐	Se fomenta la distribución equitativa de los equipamientos y servicios de proximidad.
Se contempla la presencia de diferentes formas de desplazamiento y transporte (4.3.)	☑	☐	☐	Propuesta de movilidad, sujeta a la conformidad de los servicios responsables.
Se favorece el transporte público, la movilidad a pie y en bicicleta , sin reducir el espacio de peatones (9.1)	☑	☐	☐	Propuesta de movilidad, sujeta a la conformidad de los servicios responsables.

Tabla 2: RED DE ESPACIOS COMUNES	SI	NO	No es objeto del plan	Observaciones
Se incluye plano de ordenación, con delimitación la red de espacios comunes en el ámbito y sus elementos de conexión entre los espacios que la constituyen (2.3)				
El ámbito de planificación es el barrio o una unidad morfológica y poblacional de características particulares (2.2)				
Se permite el acceso a cada espacio desde una distancia máxima de diez minutos caminando sin dificultad desde cualquier punto del barrio (3.2)				
Se disponen espacios de estar y de relación vinculados a la red de peatones cada 300 metros (3.2)				
Se contempla la ubicación de espacios para las actividades comunes. (4.3.)				
Es continua (5.3)				
Está jerarquizada (5.3)				
Se crean hitos que facilitan la identificación y lectura del espacio, la orientación y la apropiación de cada espacio. (5.3)				
Se evita la monotonía y la uniformidad de los espacios públicos para mejorar la diferenciación visual de los mismos. (5.3)				
Se facilita la visibilidad de los espacios públicos desde los edificios limítrofes. (5.3)				
Está constituida por jardines (2.1)				
Está constituida por plazas (2.1)				
Está constituida por espacios libres vinculados a la red de peatones (2.1)				

Está constituida por equipamientos de uso diario (2.1)				
Está constituida por comercios y servicios cotidianos (2.1)				
Está constituida por paradas de transporte público (2.1)				
Está constituida por viales de conexión (2.1)				
Está constituida por espacios para la gestión de residuos y su reciclaje (2.1)				
Está constituida por espacios para los animales de compañía (2.1)				
Está constituida por otro elemento de uso cotidiano que necesiten ser diseñados de forma inclusiva (especificar) (2.1)				No se localizan

Tabla 3: ESPACIOS DE RELACIÓN	SI	NO	No es objeto del plan	Observaciones
<p>Los espacios públicos están bien señalados.</p> <p>Las señales o los hitos incluyen la información necesaria para encontrarlos en la red de espacios comunes, y relacionarlos con los otros espacios de la red y con los puntos de emergencia. (5.4.)</p>				
<p>Se garantizan espacios de recreo y de relaciones sociales que permitan la buena convivencia intergeneracional (5.6)</p> <p>Se proporcionan superficies para realizar actividades de relación social, de estar, de reunión y de recreo. (6.1.)</p>				
<p>Se garantiza la calidad, seguridad, mantenimiento y limpieza de los espacios de recreo y de relaciones sociales (5.6.).</p>				
<p>Los espacios de peatones son anchos, seguros y libres de conflictos con el tráfico de vehículos. (6.1.)</p>				Propuesta de movilidad, sujeta a la conformidad de los servicios responsables.
<p>La vegetación, iluminación y mobiliario urbano están incluidos en el diseño de los espacios de relación, con carácter inclusivo y con perspectiva de género (6.1.)</p>				
<p>Se adoptan medidas de calidad del aire, del confort térmico y acústico y de la accesibilidad de los itinerarios y de todos los espacios públicos. (6.1.)</p>				

Tabla 4: EQUIPAMIENTOS Y COMERCIOS	SI	NO	No es objeto del plan	Observaciones
Se localizan favoreciendo la proximidad entre las actividades diarias (3.1.)				
Se procuran los usos dotacionales, de equipamientos y servicios en las proximidades de las estaciones de transporte público , especialmente en las estaciones intermodales. (4.4.)				
Se incorpora el criterio de seguridad en la localización y el diseño de los edificios públicos . (5.7.)				Es objeto del plan, la localización de los edificios públicos, no su diseño
Se establecen reservas de suelo para la edificación de equipamientos y centros destinados a la atención de las personas que necesiten espacios especializados . (7)				
Los servicios, equipamientos y comercios ubicados en plantas bajas que abran al espacio público no reducen el espacio de peatones en más del 50 % de la anchura destinada en el vial de peatones ni del 30 % de la superficie del espacio público de uso de peatones. En superficies menores se asegura como mínimo el doble paso de peatones con equipaje, silla de ruedas o semejante. (6.3.)				

Tabla 5: CONECTORES VIARIOS	SI	NO	No es objeto del plan	Observaciones
Se facilita las conexiones con los espacios y equipamientos adyacentes al casco urbano , localizados en la periferia (3.1.)				
Se fomentan los recorridos a pie y se fortalece la red de peatones ,				Propuesta de movilidad, sujeta a la conformidad de los servicios responsables.
La red de peatones es accesible, dispone de bancos para el descanso, la iluminación y visibilidad es la necesaria y no aparecen barreras físicas que condicionen la seguridad (5.1.)				
Se fomenta la autonomía de movilidad de la infancia (caminos escolares) (5.1.)				Propuesta de movilidad, sujeta a la conformidad de los servicios responsables.
Se eliminan los puntos conflictivos entre los itinerarios de peatones y los viales de vehículos y de bicicletas. (5.2.)				Propuesta de movilidad, sujeta a la conformidad de los servicios responsables.
Los carriles de bicicletas están físicamente separados de los peatones y del tráfico de vehículos a motor. (5.2.)				Propuesta de movilidad, sujeta a la conformidad de los servicios responsables.
Los itinerarios de peatones son seguros frente a cualquier tipo de incidencia (se evitan los espacios escondidos donde se puedan favorecer las agresiones) (5.7.)				Propuesta de movilidad, sujeta a la conformidad de los servicios responsables.
La red de los espacios comunes llega a todas las zonas residenciales, y a los espacios adyacentes en el entorno del casco urbano, a las zonas de grandes actividades y a los grandes equipamientos, mediante el transporte público (5.7.)				
Se identifican los sitios inseguros (5.8.)				
Como mínimo, el 75 % de la superficie viaria que conforma la red de espacios para la vida cotidiana son viales de peatones (6.2.)				Propuesta de movilidad, sujeta a la conformidad de los servicios responsables.

El 60 % de la totalidad (de la superficie) de viales del barrio o de la unidad de referencia, son peatonales (6.2)				Propuesta de movilidad, sujeta a la conformidad de los servicios responsables.
Se favorece el transporte público, la movilidad a pie y en bicicleta, sin reducir el espacio de peatones destinado a las actividades de relación, estar, reunión y recreo. (9.1)				Propuesta de movilidad, sujeta a la conformidad de los servicios responsables.
Se fomenta el transporte público para garantizar la seguridad en los itinerarios nocturnos (9.3.)				
Los itinerarios son seguros, con iluminación adecuada y ausencia de barreras físicas y visuales para garantizar la seguridad en los itinerarios nocturnos (9.3.)				
Las paradas de transporte público son seguras, accesibles y visibles desde su entorno (5.5.)				

Tabla 6 : VIVIENDA	SI	NO	No es objeto del plan	Observaciones
Se impulsa la creación de viviendas que faciliten la presencia de la diversidad familiar actual y de la relación entre ellas. (4.1.)				
Se fomenta la presencia de diferentes tipos de viviendas (8.1.)				
Se procura la funcionalidad y la adecuación de las viviendas para los diferentes tipos de núcleos familiares que hay en la actualidad para una respuesta diversa y multifuncional a la demanda. (8.1.)				

Tabla 7 : NORMAS URBANÍSTICAS/ORDENANZAS	SI	NO	No es objeto del plan	Observaciones
Fijan las condiciones mínimas aplicables a los proyectos de urbanización y de obra pública que se desarrollen en el ámbito de la red de espacios comunes (2.3.)				
Regulan la realización de actividades remuneradas en la vivienda , estableciendo las limitaciones necesarias para garantizar la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos y entre la diversidad vecinal. (4.2.)				
Establecen las superficies del espacio público que puedan ser ocupadas por actividades comerciales y que, en cualquier caso, no podrán reducir el espacio de peatones en más del 50 % de la anchura destinada en el vial de peatones ni del 30 % de la superficie del espacio público de uso de peatones. En superficies menores habrá que asegurar como mínimo el doble paso de peatones con equipaje, silla de ruedas o semejante. (6.3.)				
Favorecen la flexibilidad en el uso de las viviendas de manera que faciliten la diversidad de las nuevas estructuras familiares y puedan adaptarse a los ciclos evolutivos y vitales de quien los habite. (8.2.)				
Favorecen la vida reproductiva y personal , que es la que especialmente se desarrolla en el ámbito del hogar. (8.2.)				
Se añade la obligación de diseñar los vestíbulos y otros elementos comunes mediante la perspectiva de género, garantizando la seguridad (con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma, etc.). (8.3.)				
Se tendrá en cuenta en los diseños de los espacios comunes, los distintos vehículos que son de acceso doméstico (bicicletas y otros, carritos de la compra, de criaturas, de personas con movilidad reducida, tanto caminadores como sillas, etc.). (8.3.)				

6. Valoración del impacto de género

El balance de espacio público destinado a espacios libres peatonales de proximidad es positivo, lo que favorece las actividades relacionadas con la vida reproductiva. Además se han introducido una serie de elementos positivos, de acuerdo con los parámetros establecidos en la normativa urbanística vigente, según se ha justificado en las tablas de valoración elaboradas a tal efecto.

Por todo lo expuesto y como conclusión, se considera que el impacto de género de la Modificación Puntual del PRI PN1 de Massarrojos es positivo.

7. Propuestas de mejora

La aplicación de las consideraciones de género a todas las áreas gestionadas por la administración municipal se ha ido implantando de forma progresiva, conforme han ido definiéndose los instrumentos técnicos necesarios para ello, adaptados a su casuística singular.

En estos momentos, una vez establecidos los protocolos y modelos a utilizar, procede aplicar la perspectiva de género y elaborar el informe de impacto de género en todos los instrumentos de planeamiento en que se considere que es pertinente.

B.1. NORMAS URBANÍSTICAS.

Art. 1.- Documentación de la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN1 de Massarrojos.

1. Son documentos integrantes de la presente Modificación puntual del Plan de Reforma Interior PN-1 Massarrojos los siguientes:

- a) La **Memoria** informativa y justificativa.
- b) Las presentes **Normas Urbanísticas**.
- c) Los **Planos**:

Planos de Información:

I-01. Situación	1/50.000
I-02. Planeamiento anterior. Calificación urbanística (PRI PN1 Massarrojos año 2000)	1/1.000
I-03. Planeamiento anterior. Régimen Urbanístico (PRI PN1 Massarrojos año 2000)	1/1.000
I-04. Planeamiento anterior. Unidad de ejecución (PRI PN1 Massarrojos año 2000)	1/1.000
I-05. Estructura de la propiedad. Parcelario catastral en el ámbito de la nueva UE1	1/1.000
I-06. Fotografía aérea.....	1/1.000

Planos de Ordenación:

O-01. Superposición de la ordenación sobre alineaciones oficiales ..	1/1.000
O-02. Clasificación del suelo, calificación urbanística, estructura urbana y afecciones patrimoniales.....	1/1.000
O-03. Área de reparto	1/1.000

2. Tendrán eficacia normativa, las presentes Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación O-02 y O-03.

Art. 2.- Calificación urbanística.

El Plan de Reforma Interior establece las siguientes zonas de ordenación urbanística:

- UFA-Mas.- Vivienda unifamiliar de Massarrojos.
- SCV/RV- Red viaria local.
- SCVP.- Red viaria prioridad peatonal.
- SVJ/EL.- Jardines. Espacios Libres Públicos.
- SQM/SP.- Dotacional múltiple.
- SQI*/IS*.- Infraestructuras Servicio urbano (Centro de transformación eléctrica).

Algunas ya establecidas en el PRI Massarrojos / PN-1 aprobado en 2000, salvo el dotacional múltiple SQM/SP, el SQI*/IS* y la red viaria de prioridad peatonal SCVP que son de nueva creación en el ámbito de la nueva UE 1.

Art. 3.- Planeamiento vigente.

En cuanto a las determinaciones de régimen de usos, condiciones de parcela, de volumen y forma de las edificaciones, así como de condiciones funcionales se estará a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior Massarrojos / PN-1 de Valencia (BOP 23.10.2000 y BOP 04.11.2002 subsanación de errores), para todas las zonas de ordenación urbanística.

Art. 4.- Casa del Barón de Santa Bárbara.

Se incorpora como Bien de Relevancia Local (BRL) la *Casa del Barón de Santa Bárbara*, situada en la Calle de Baix nº 1 de Massarrojos, (Código C2 BRL 17.06.23), con la categoría de "Espacio Etnológico de interés local" (EEIL). Expediente 03001 2019 377.

En el citado expediente consta un informe técnico de la gestora de patrimonio Arabell León Muñoz en el que "*se propone integrar y conservar el tapial valenciano dentro de la zona ajardinada programada*".

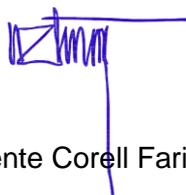
El edificio dotacional público de nueva planta a ubicar en SQM /SP, lindante al este de la Casa del Barón, no podrá adosarse a esta de manera que la edificación dotacional sobre rasante se retire 3 metros respecto del cuerpo principal de dicha Casa del Barón.

Valencia, abril 2021

Por el Equipo redactor:



Eduardo E. Merí Llovet



Vicente Corell Farinós
arquitectos



Joaquín Monfort Salvador