

*ACTUACIÓN URBANÍSTICA
UNIDAD DE EJECUCIÓN "MONCAYO"*

ALTERNATIVA TÉCNICA

*DOCUMENTO 2
"PLAN DE REFORMA INTERIOR"*

*Programa de Actuación Integrada
de la Unidad de Ejecución "Moncayo"
del suelo urbano de Valencia.*

*Autor: Antonio Tormo Falcó
Ingeniero de Caminos. Col. nº. 6746
Promotor: Iturbi-Moncayo Desarrollo, S.L.
Fecha: 30 de noviembre de 2021*

*ACTUACION URBANISTICA UNIDAD DE EJECUCION "MONCAYO"
ALTERNATIVA TÉCNICA. PLAN DE REFORMA INTERIOR*

ÍNDICE

I.- INTRODUCCIÓN. -

II.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA:

II.a.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

II.a.1.- MEMORIA INFORMATIVA:

Condiciones geográficas:

II.a.1.a. - Características del territorio, usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

II.a.1.b.- Planeamiento vigente.

II.a.1.c.- Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del ámbito.

II.a.1.d.- Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

II.a.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

II.a.2.1.- Delimitación del ámbito del PRI.

II.a.2.2.- Delimitación de las Unidad de Ejecución y justificación de que reúnen las condiciones legales y reglamentarias propias de la delimitación.

II.a.2.3.- Justificación de que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

II.a.2.4.- Ordenación pormenorizada e información de las magnitudes del ámbito.

II.a.2.5.- Síntesis estadística.

II.b.- PLANOS DE INFORMACION:

I.1.- Planeamiento vigente. Series B y C.

I.2.- Estructura de la propiedad.

I.3.- Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones.

I.4.- Afecciones del territorio.

I.5.- Ordenación prevista en el planeamiento vigente.

III.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA:

III.a.- NORMAS URBANISTICAS.

III.b.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

O.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución.

O.2 Ordenación Pormenorizada. Estructura Urbana.

O.3 Ordenación Pormenorizada. Superficies.

ANEXO 1. PLANOS DE INFORMACIÓN

ANEXO 2. PLANOS DE ORDENACIÓN

I. INTRODUCCIÓN

La presente actuación propone realizar una actuación de regeneración urbana sobre un ámbito degradado de la ciudad de Valencia.

Dicho ámbito se ubica recayente al eje de salida dirección sur de la ciudad, conformado por la antigua carretera real de Madrid (actual Calle San Vicente Mártir) una vez superada su intersección con la Ronda de Tránsitos (actual Avda. Giorgeta).

Esta degradación proviene de los efectos perniciosos que la crisis económica tuvo sobre el sector inmobiliario de la Comunidad Valenciana.

En el año 2004, sobre estos terrenos se tramitó una Homologación con Plan de Reforma Interior y Programa de Actuación Integrada, cuyo objetivo era desarrollar este ámbito de la ciudad para lo cual delimitó una Unidad de Ejecución que reurbanizara el conjunto de los suelos públicos incluidos en ella, que ya en aquel entonces disponían de un alto grado de degradación, al tratarse de una manzana donde gran parte de los edificios estaban por construir y otros se encontraban en muy mal estado.

La Homologación y Plan de Reforma Interior fueron aprobados definitivamente por Resolución del conseller de territorio y Vivienda de fecha 29 de julio de 2004.

La tramitación del correspondiente PAI que acompañaba al Plan de Reforma Interior se alargó en el tiempo y con posterioridad, uno de los propietarios declinó participar en la actuación solicitando la expropiación. Esta cuestión derivó en un recurso contencioso-administrativo que retrasó la tramitación del mencionado PAI.

A partir de ese momento, se llegó a presentar en el año 2011 un Proyecto de Reparcelación que no se inscribió en el Registro de la Propiedad. Pasado el tiempo sin que la mercantil urbanizadora cumpliera con sus obligaciones, el Ayuntamiento resolvió el mencionado PAI, revocando la condición de agente urbanizador y quedando en vigor exclusivamente el planeamiento que se había tramitado y aprobado –es decir el PRI-.

Hasta la fecha no se ha producido ningún movimiento con la intención de desarrollar la Unidad de Ejecución, permaneciendo los terrenos durante todos estos años abandonados.

Los criterios generales de planificación urbanística, establecidos por el Decreto Legislativo 1/2021 que aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del

territorio, Urbanismo y Paisaje, plantean las siguientes líneas básicas de actuación en los futuros desarrollos urbanos (arts. 7 a 13 TRLOTUP):

- Priorizar la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, que prevea su rehabilitación y reutilización, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, para evitar la segregación y la dispersión urbanas, posibilitando el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales y la correcta integración y cohesión espaciales de los distintos usos o actividades, todo con el fin de reducir la generación de desplazamientos.

- Impulsar la rehabilitación edificatoria, y también la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los **espacios urbanos vulnerables**, entendiendo como tales aquellas **áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano** o del patrimonio edificado, o lugares donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social, así como los conjuntos históricos.

Como desarrollo de estos criterios básicos se pretende realizar esta **actuación urbanística de regeneración y renovación urbana** que tiene por objeto la mejora de un ámbito de suelo ya urbanizado, tal y como se señala en el **art. 7.2 del RD 7/2015**, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Por tanto no supone una actuación de nueva urbanización. Además, mantiene todos los parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento vigente sin modificación alguna.

De conformidad con lo establecido en la normativa en vigor, esta actuación debe estar presidida por criterios de interrelación, proximidad y combinación de usos, así como por la sostenibilidad y la perspectiva de género como ejes transversales que deben matizar todas las soluciones y la garantía del derecho a la información de la ciudadanía en todas las fases de la tramitación.

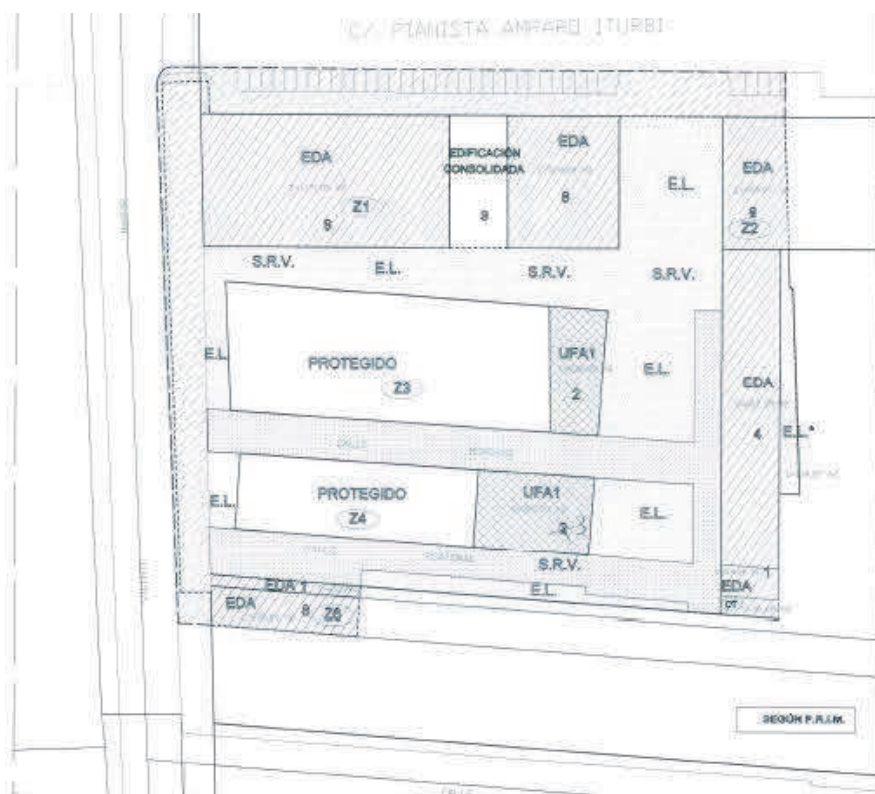
La propuesta trata de solucionar un evidente problema de degradación, de falta de higiene además de un problema de seguridad para los viandantes debido a la existencia de un conjunto de terrenos no desarrollados urbanísticamente, generándose, dada la falta de calidad urbana, una deficiente utilización de los terrenos públicos por parte de la ciudadanía. **Constituye por tanto un claro proyecto de regeneración urbana** por el cual la ciudad y sobre todo el barrio donde se ubica -La Raiosa-, que obtendrá un espacio urbanizado con todos los servicios, solucionando la degradación y abandono actual.

**ACTUACION URBANISTICA UNIDAD DE EJECUCION "MONCAYO"
ALTERNATIVA TÉCNICA. PLAN DE REFORMA INTERIOR**

A continuación, se adjuntan los antecedentes de ordenación de la zona. En primer lugar, la ordenación incluida en el PGOU de la ciudad del año 1988.



Con posterioridad, como comentábamos, el PRI aprobado en el año 2004 modificó ligeramente esta ordenación delimitando una Unidad de Ejecución para desarrollar sobre ella una Actuación Integrada.



La propuesta planteada en este documento parte de la ordenación establecida por el Plan de Reforma Interior aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en el año 2004.

Tras el estudio de esta ordenación, se llega a la conclusión de que es mejorable al disponer de aspectos deficientes tanto en la resolución de espacios públicos como en la relación de las parcelas privadas con las edificaciones ya existentes.

Así, esta propuesta del Plan de Reforma Interior pretende modificar la ordenación pormenorizada, proponiendo una serie de cambios que mejorarán la ordenación global, evitando elementos discordantes con las edificaciones colindantes -medianeras vistas, afecciones visuales, problemas relativos al derecho civil...etc y mejorando los espacios públicos al servicio de la ciudadanía -buscando mejores accesos a los mismos, dándoles mayor superficie...etc-.

Esta propuesta recoge lo indicado en los informes municipales de los departamentos de programación, patrimonio, movilidad y planeamiento para poder proseguir con su tramitación.

II. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

II.a.1 - MEMORIA INFORMATIVA

Condiciones geográficas:

II.a.1.a. - Características del territorio, usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

El PRI Moncayo, se ubica en el eje de salida en dirección sur de la ciudad, conformado por la antigua carretera real de Madrid (actual Calle San Vicente Mártir) una vez superada su intersección con la Ronda de Tránsitos (actual Avda. Giorgeta), sus linderos son:

- Al Norte: Calle Pianista Amparo Iturbi.
- Al Sur: Traseras de los edificios de la Calle Almudaina.
- Al Este: Medianera de los edificios existentes y el espacio libre privado – patio de manzana- recayentes a la Calle Pianista Amparo Iturbi y Calle Almudaina.
- Al Oeste: Calle San Vicente Mártir.

En la actualidad sobre el ámbito se ubican algunas edificaciones unifamiliares, en mal estado, recayentes a la Calle Moncayo, números impares (3, 5, 7, 9, 11, 13 y 15) y que se encuentran incluidas en el Catálogo de Bienes protegidos por el PGOU de Valencia, estando excluidas del ámbito del PRI, así como la parcela frente a ésta última. En la calle San Vicente, queda un antiguo edificio unifamiliar situado en el número 249, si bien este edificio no dispone de protección alguna. Finalmente, existen algunas edificaciones industriales recayentes a la Calle Pianista Amparo Iturbi números 14, 16 y 18, todas ellas en desuso y en mal estado de conservación. El resto son suelos sin uso concreto que se vienen utilizando como aparcamiento provisional de vehículos.

En definitiva, los suelos, por su situación en la ciudad, por la consolidación de los suelos colindantes y por su clasificación como urbanos, solo son aptos para la edificación.

II.a.1.b.- Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente en el ámbito objeto de este documento es la Homologación y Plan de Reforma Interior que fueron aprobados definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 29 de julio de 2004.

Este planeamiento partió de la ordenación del PGOU 88 y vino a modificar algunos aspectos de esa ordenación original.

II.a.1.c.- Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del ámbito.

En el ámbito objeto de esta Unidad no existen obras programadas, aunque ésta se ubica en las proximidades la Unidad de Ejecución nº 1 del Parque Central.

Dentro de esta actuación urbanística, Parque Central, se ejecutará el Boulevard Federico García Lorca, cuando el Ministerio de Fomento ejecute el soterramiento de la línea férrea en este eje.

También en las proximidades de la presente Unidad, por la parte oeste, se ubica otro PAI concretamente el desarrollado por el SEPES denominado "Parque de Artillería".

II.a.1.d.- Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

No existe en el ámbito ninguna afección sectorial.

II.a.2 - MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.a.2.1.- Delimitación del ámbito del PRI.

El ámbito del Plan de Reforma Interior coincide en su gran mayoría, con el aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 29 de julio de 2004 y viene delimitado por la Calle Pianista Amparo Iturbi por el norte, por la calle San Vicente Mártir por el oeste, por las edificaciones recayentes a la Calle Almudaina por el sur y por la medianera de las edificaciones existentes y el patio interior de manzana de ellos por el este.

Esta delimitación, presenta las siguientes propuestas:

- Excluir de la delimitación de la unidad de ejecución el edificio existente en C/ Pianista Amparo Iturbi nº 12, tanto el edificio en altura como la construcción existente en su planta baja.

- Dejar fuera de la delimitación los edificios unifamiliares protegidos -con tipología de viviendas tradicionales de 2 alturas con patio trasero-, recayentes a C/ Moncayo n° 3, 5, 7, 9, 11, 13 y 15.
- Dejar fuera de la delimitación de la Unidad el edificio protegido recayente a la Calle Moncayo n° 4, 6, 8 y 10. Este edificio se pudo derruir con autorización municipal, con la condición de que la reedificación se realizara con las mismas características de que disponía el edificio, en concreto su fachada que era el elemento que presentaba algún interés patrimonial.

II.a.2.2.- Delimitación de la Unidad de Ejecución y justificación de que reúne las condiciones legales y reglamentarias propias de la delimitación.

La delimitación de la Unidad de Ejecución es la expresada en los apartados anteriores de este documento y coincide en su gran mayoría con el ámbito del Plan de Reforma Interior vigente. Los objetivos de la delimitación propuesta son:

- Consolidar un área de tipo residencial con carácter unitario, que complete un espacio urbano vacante en esa zona de la ciudad, de interés dada la importancia como eje referencial que es la Calle San Vicente Mártir.
- Resolver el acabado de la trama viaria estableciendo la necesaria articulación de la misma, evitando discontinuidades, lo que mejorará también la visión global cuando se produzca el desarrollo residencial incluido en el ámbito de la actuación urbanística Parque Central próxima a la actuación.
- Obtener, por medio de la gestión urbanística, el suelo necesario para dotaciones públicas en esta área degradada de la ciudad, aumentando así el estándar de calidad urbana de la zona.

Para conseguir estos objetivos se incluyen las siguientes propuestas concretas respecto a la ordenación:

- Mantenimiento de la trama urbana y respeto a las edificaciones protegidas que se sitúan en el ámbito, aunque no forman parte de la Unidad de Ejecución.
- Generación de un vial rodado que se corresponde con la Calle Moncayo y que girando 90 grados hacia el Norte, conecta con la calle Pianista Amparo Iturbi.

- Propuesta de espacios libres públicos de mejor accesibilidad y utilización por los vecinos (zona verde con 2 accesos –por Calle Moncayo y por Calle Amparo Iturbi).
- Ocultar las vistas de las medianeras existentes en la zona (Edificio en Calle Pianista Amparo Iturbi nº 22 –medianera oeste-, edificio en Calle Pianista Amparo Iturbi nº 12 –medianeras este y oeste, en su mayor parte-, y edificio recayente a Calle Almudaina nº 1 esquina con Calle San Vicente –medianera norte-).
- Mantenimiento del edificio protegido –que fue demolido en su día– recayente a Calle Moncayo nº 4, 6, 8 y 10.
- Se proyecta un pequeño edificio recayente a la Calle San Vicente Mártir que posibilita eliminar la medianera vista existente en ese punto (edificio recayente a Calle Almudaina nº 1 esquina con Calle San Vicente –medianera norte-).
- Se dispone un bloque de edificios de tipología UFA adosando su espacio libre a la medianera con el patio de manzana de los edificios recayentes a la calle Pianista Amparo Iturbi y Almudaina evitando así, en la medida de lo posible, zonas verdes recayentes a muros medianeros ciegos.

En definitiva, se pretende mejorar aspectos concretos de la ordenación de la zona, de forma que a pesar de su escaso tamaño, mejore las prestaciones y las condiciones de vida de los ciudadanos que deben hacer uso de ella.

Asimismo, se mantiene la superficie total de la Unidad de Ejecución que se establece en el planeamiento vigente – 8.564,53 m²s- así como la edificabilidad máxima establecida en ese planeamiento vigente – 21.798,99 m²t-.

II.a.2.3.- Justificación de que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

En el documento presentado en la fase ambiental denominado “AVANCE DEL PRI”, se propusieron tres alternativas de ordenación, de entre las cuales la empresa promotora, ITURBI MONCAYO DESARROLLO SL, consideró como más coherente la denominada ALTERNATIVA 2.

De la ordenación inicialmente propuesta, los servicios técnicos del Ayuntamiento de Valencia redactaron sus informes de los que resulta unas recomendaciones. Estas recomendaciones son en resumen son las siguientes:

- El desplazamiento de la huella del edificio protegido situado en C/Moncayo, números 4, 6, 8 y 10, hacia el Este de la actuación para dejar sitio a un bloque recayente a C/San Vicente Mártir, supondría la modificación de carácter estructural del PRI actualmente vigente. Por ello, en esta propuesta se mantiene la huella del edificio en su actual lugar sin realizar el cambio inicialmente propuesto.
- Se debe dotar a la Unidad de Ejecución. de un vial de entrada por calle San Vicente y salida por Amparo Iturbi.
- Hay que evitar los espacios peatonales en fondo de saco (sin salida).
- Se debe evitar el pasaje previsto debajo del edificio de la calle Amparo Iturbi.

De las recomendaciones de los servicios técnicos municipales surge la ordenación definitiva, denominada ALTERNATIVA 3, propuesta en este documento.

Sus características más relevantes son las siguientes:

Se propone eliminar el bloque de 4 alturas que se ubicaba inicialmente colindante con la medianera del patio de manzana de las edificaciones existentes recayentes a las Calles Pintor Amparo Iturbi y Calle Almudaina, proyectando en su lugar un bloque de tipología UFA de 2 alturas que generarán actividad en esa zona interior de la Unidad evitando problemas de seguridad. Para evitar el derecho de servidumbre de luces y vistas, este nuevo bloque se separa más de 2 m. de la medianera existente en el linde Este del ámbito.

Se prolonga el edificio protegido de tres alturas situado en los números pares de la C/Moncayo.

Además, el resto de los edificios de tipología EDA consiguen eliminar las medianeras vistas en un porcentaje mayoritario.

Si bien el informe de movilidad no lo mencionaba, se crea un vial de tráfico restringido perpendicular a San Vicente Mártir entre la fachada trasera de los números pares de C/Moncayo y el límite Sur del PRI.

Se concentran los espacios libres en una única zona de mayor tamaño que la existente, donde se puedan desarrollar mejor con elementos de esparcimiento y relación social para los vecinos.

**ACTUACION URBANISTICA UNIDAD DE EJECUCION "MONCAYO"
ALTERNATIVA TÉCNICA. PLAN DE REFORMA INTERIOR**

Con todo ello, en esta propuesta denominada ALTERNATIVA 3, se consigue una unidad funcional que de una parte mejora las fachadas sobre las calles Pianista Amparo Iturbi y San Vicente, eliminando en la medida de lo posible elementos perturbadores de la imagen urbana como las medianeras vistas, y de otra, mejora los espacios libres públicos incluyendo un acceso por dos calles distintas –Por San Vicente a través de la Calle Moncayo y por Pianista Amparo Iturbi- a la zona verde interior al ámbito.

Igualmente, el mantenimiento de la catalogación de los edificios existentes recayentes a la Calle Moncayo a los cuales se les pondrá en valor al disponer de una urbanización, de estos espacios libres, en condiciones de calidad actualizadas y con todas las redes de servicios conectadas con las existentes colindantes al ámbito de la Unidad de Ejecución.

En definitiva, esta propuesta de actuación conseguirá desarrollar un área de ciudad actualmente abandonada y degradada, regenerando la zona, integrándola en el conjunto urbanizado de la ciudad consolidada, conectando sus redes de infraestructuras de servicios a las redes de la ciudad y generando espacios públicos de mayor calidad y que tengan en consideración las necesidades de los ciudadanos.



II.a.2.4.- Ordenación pormenorizada e información de las magnitudes del ámbito.

La propuesta del Plan de Reforma Interior conserva la superficie y linderos de la Unidad de Ejecución actualmente vigente, pero modificando ciertos aspectos de la ordenación pormenorizada que vendrán a solucionar cuestiones de difícil justificación y cumplimiento en la actual ordenación vigente.

La ordenación pormenorizada se ha detallado en el punto anterior manteniendo, respecto a las parcelas edificables privadas, la tipología utilizada habitualmente en la zona, así como las alturas propias de las construcciones de similar carácter existentes.

El cuadro comparativo de las principales magnitudes entre el actual planeamiento y el nuevo PRI es el siguiente:

DATOS P.R.I. - U.E. "MONCAYO"			
DESCRIPCIÓN		PRI vigente	PRI nuevo
SUELO PÚBLICO	Sup. Viales Rodados (S.V.R.)		653,79
	Sup. Áreas Prioridad Peatonal (R.V.P.P.)	4.841,56	3.208,77
	Espacios Libres / Áreas de juego (S.V.A./S.V.J.)		1.088,46
TOTAL SUP. SUELO DOTACIONAL Y USO PÚBLICO (m2s)		4.841,56	4.951,01
SUELO PRIVADO	Sup. Parcelas Privadas	3.548,77	2.713,73
	Sup. Espacios Libres Privados	134,37	846,31
	Sup. Centro de Transformación (C.T.)	38,68	53,47
TOTAL SUP. SUELO PRIVADO (m2s)		3.721,82	3.613,51
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)		8.564,52	8.564,52
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		21.798,99	21.798,99
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m2t/m2s)		2,5453	2,5453

II.a.2.5.- Síntesis estadística.

Los datos numéricos de la actuación son los siguientes por usos:

- Parcelas edificables privadas:

1.- Parcela 1, recayente a C/ San Vicente Mártir colindante con edificios de Calle Almudaina. (Tipología EDA – 8 alturas + ático-)

- Superficie en planta 255,85 m2s
- Alturas máximas PB+7+Atico
- Superficie de ático retranqueado 122,39 m2
- Techo máximo edificable 2.169,17 m2t

2.- Parcela 2, recayente a la Calle Pianista Amparo Iturbi 4, 6, 8 y 10 y a la calle San Vicente. (Tipología EDA - 9 alturas + ático-).

- Superficie en planta 978,63 m2s
- Alturas máximas PB+8+Atico
- Superficie de ático retranqueado 413,50 m2
- Techo máximo edificable 9.221,17 m2t

3.- Parcela 3, recayente a la Calle Pianista Amparo Iturbi 14. (Tipología EDA -9 alturas + ático-).

- Superficie en planta 332,01 m2s
- Alturas máximas PB+8+Atico
- Superficie de ático retranqueado 157,83 m2
- Techo máximo edificable 3.145,92 m2t

4.- Parcela 4, recayente a la Calle Pianista Amparo Iturbi 18 y 20. (Tipología EDA -9 alturas + ático-).

- Superficie en planta 639,75 m2s
- Alturas máximas PB+8+Atico
- Superficie de ático retranqueado 298,98 m2
- Techo máximo edificable 6.056,74 m2t

5.- Parcela 5, recayente a medianera de patio de manzana de edificaciones situadas en la Calle Pianista Amparo Iturbi y en la calle Almudaina. (Tipología UFA-1 -2 alturas-).

- Superficie en planta 316,48 m2s
- Alturas máximas PB+1
- Techo máximo edificable 632,97 m2t

6.- Parcela 6, recayente a C/ Moncayo (colindante con edificio catalogado en la actualidad demolido). (Tipología Bloque/UFA -3 alturas-).

- Superficie en planta 191,01 m2s
- Alturas máximas PB+2
- Techo máximo edificable 573,03 m2t

Resumen global suelo privado:

- Suelo parcelas edificables privadas..... 2.713,73 m2s
- Espacio libre privado..... 846,31 m2s
- CT..... 53,47 m2s

- TOTAL SUPERFICIE PRIVADA 3.613,51 m2s

Suelo dotacional público:

- Red Viaria 653,79 m2s
- Espacios Libres (SVJ/SVA)..... 1.088,46 m2s
- Áreas de prioridad peatonal..... 3.208,77 m2s

- TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA 4.951,01 m2s

Esta nueva propuesta de ordenación del PRI supone una reducción del suelo privado y en consecuencia, un aumento del suelo público tal y como veremos en el apartado siguiente.

II.a.2.6.- Justificación del cumplimiento de la legalidad urbanística

La presente actuación cumple con la legalidad urbanística vigente y se justifica en los siguientes apartados del Decreto Legislativo 1/2021 que aprueba el texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

- *Art. 3: Concepto de desarrollo territorial y urbanístico sostenible.*

Este concepto utilizado en nuestra legislación “garantiza la ordenación equilibrada del territorio, potenciando los asentamientos compactos, minimizando la ocupación de nuevos suelos, dando preferencia a la rehabilitación de edificios, a la mejora de los espacios públicos urbanos y el reciclado de espacios ya urbanizados”.

- *Art. 7: Criterios generales de crecimiento territorial y urbano.*

Con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y que incorpore la perspectiva de género, la planificación territorial y urbanística:

a) *Debe priorizar y, en su caso, promover, la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, que prevea su rehabilitación y reutilización, y también el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, para evitar la segregación y la dispersión urbanas, con el fin de posibilitar el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales de los espacios urbanos, rurales y naturales y de la correcta integración y cohesión espaciales de los varios usos o actividades, todo con el fin de reducir la generación de desplazamientos.*

b) *Debe impulsar la rehabilitación edificatoria, y también la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente a los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o lugares donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social, así como los conjuntos históricos*

- *Art. 29.1.b): "Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado"*

"Una vez zonificado el territorio municipal, el plan general estructural delimitará en el suelo urbanizable y en su caso en el suelo urbano, ámbitos de planificación urbanística, para su posterior desarrollo pormenorizado, que podrán ser:

a) *Sectores de plan parcial para estructurar la expansión urbana prevista. Cada sector ha de configurarse con amplitud suficiente, viabilidad económica, referencias geográficas o administrativas definidas y objetivos específicos que justifiquen la redacción de un instrumento de planeamiento autónomo.*

b) *Sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana que deben ser abordadas por un plan específico de esta índole.*

- *Art. 33 Política pública de suelo y vivienda.*

En la presente actuación, no procede aplicar porcentaje alguno de vivienda de protección oficial, tal y como establece el art. 33.3 TRLOTUP cuando indica "Están exentos de la aplicación de este artículo,....., así como los instrumentos de planeamiento que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las doscientas viviendas".

- *Art. 40 "Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación".*

3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

- *Art. 67: "Modificación de los planes y programas"*

"3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones,

de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley".

Esta condición se **cumple** en la presente propuesta respecto del planeamiento vigente en este mismo ámbito -PRI aprobado definitivamente en el año 2004-.

De conformidad con la tabla incluida en el apartado II.a.2.4 de este documento, que reproducimos a continuación:

DATOS P.R.I. - U.E. "MONCAYO"			
DESCRIPCIÓN		PRI vigente	PRI nuevo
SUELO PÚBLICO	Sup. Viales Rodados (S.V.R.)	4.841,56	653,79
	Sup. Áreas Prioridad Peatonal (R.V.P.P.)		3.208,77
	Espacios Libres / Áreas de juego (S.V.A./S.V.J.)		1.088,46
TOTAL SUP. SUELO DOTACIONAL Y USO PÚBLICO (m2s)		4.841,56	4.951,01
SUELO PRIVADO	Sup. Parcelas Privadas	3.548,77	2.713,73
	Sup. Espacios Libres Privados	134,37	846,31
	Sup. Centro de Transformación (C.T.)	38,68	53,47
TOTAL SUP. SUELO PRIVADO (m2s)		3.721,82	3.613,51
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)		8.564,52	8.564,52
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		21.798,99	21.798,99
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m2t/m2s)		2,5453	2,5453

Relación entre dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo en el planeamiento vigente:

$$ISD = 4.841,56 / 21.798,99 = 0,2221 \text{ m}^2\text{dot}/\text{m}^2\text{t}$$

Relación entre dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo en el nuevo planeamiento propuesto:

$$ISD = 4.951,01 / 21.798,99 = 0,227121 \text{ m}^2\text{dot}/\text{m}^2\text{t}$$

SE CUMPLE ya que se incrementa la relación entre dotaciones públicas y aprovechamiento privado.

- *Art. 76: Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana:*

"1. El plan de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana establecerá la ordenación de la trama urbana, identificando dentro de su ámbito las parcelas aisladas en las que se mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y, en su caso, las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de las actuaciones de dotación por causa de la atribución de un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente otorgado, así como, y si fuera procedente, la delimitación de aquellas actuaciones integradas; se señalarán los aprovechamientos urbanísticos, usos y edificabilidades que atribuye a cada parcela, así como los parámetros de ocupación y alturas máximas correspondientes.

Asimismo, el plan de reforma interior contendrá una memoria de viabilidad económica, un informe de sostenibilidad económica y un estudio ambiental y territorial estratégico para el caso de que fuera preceptiva la tramitación de una evaluación ambiental estratégica ordinaria".

En este caso, la presente propuesta de modificación del PRI afecta únicamente a la ordenación aprobada en 2004 pero mantiene inalterados la superficie de la unidad y el aprovechamiento atribuido, por tanto, no se plantea incremento de edificabilidad.

"2. Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana deben plantearse de forma preferente sobre los espacios urbanos vulnerables.

(...) Su ejecución se llevará a cabo en régimen de gestión por propietarios, o por la administración pública por medio de gestión directa o indirecta mediante la selección, en concurso público, de un operador privado en los términos establecidos en la legislación de suelo del Estado".

"6. La gestión de estos planes se regirá por el principio de justa distribución de beneficios y cargas. En el ámbito del plan se procurará garantizar, salvo que se justifique su imposibilidad por el cumplimiento de otras exigencias de esta ley, que el derecho al aprovechamiento subjetivo final que pudiera corresponderle a cada propietario que resulte de la nueva ordenación no resulte inferior al que tuviera atribuido por el planeamiento anterior".

- *Art. 79.2: Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones integradas.*

"2. Cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de esta ley".

- *Art. 82.1.c). Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.*

“c) En el suelo urbano no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración es del 5% del aprovechamiento tipo”.

En este caso se aplica este artículo cediéndose a la Administración el 5% del aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución propuesta.

- *Art. 117.3: Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica*

“3. En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando ésta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada. Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada.

Cuando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por los propietarios y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de esta ley para las actuaciones integradas en suelo urbano, los instrumentos de planeamiento que acompañen a dicho programa no podrán:

- a) Cambiar la clasificación de más de un 10 % de la superficie del suelo a gestionar en el programa.*
- b) Modificar el uso predominante que el planeamiento prevea para los suelos urbanizables objeto de la programación.*
- c) Aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad prevista en el planeamiento para los suelos afectados.”*

En la presente propuesta, como ya se ha reiterado, no se plantea modificación alguna de ninguno de estos tres aspectos indicados por el artículo ni de ningún otro parámetro urbanístico esencial de los previstos por el planeamiento actualmente en vigor.

- *Art. 120. Requisitos para la asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.*

"1. La administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por propietarios, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

[...]

b) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

[...]

3. En los supuestos anteriormente indicados, la designación del urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico."

Conforme consta en el documento "ACREDITACIÓN DE LEGITIMACIÓN", la mercantil promotora de esta actuación es titular de más del 60 % de los suelos de titularidad privada del ámbito delimitado por el PRI para su gestión por actuación integrada.

- *Art. 124.4: Procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias.*

4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde o alcaldesa efectuará las siguientes actuaciones:

a) Requerirá a la persona aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible.

En la documentación presentada se incluye la cantidad correspondiente a la garantía provisional exigida por el Ayuntamiento.

- *Anexo IV. Apartado III. Punto 4.4: Estándar de plazas de aparcamiento.*

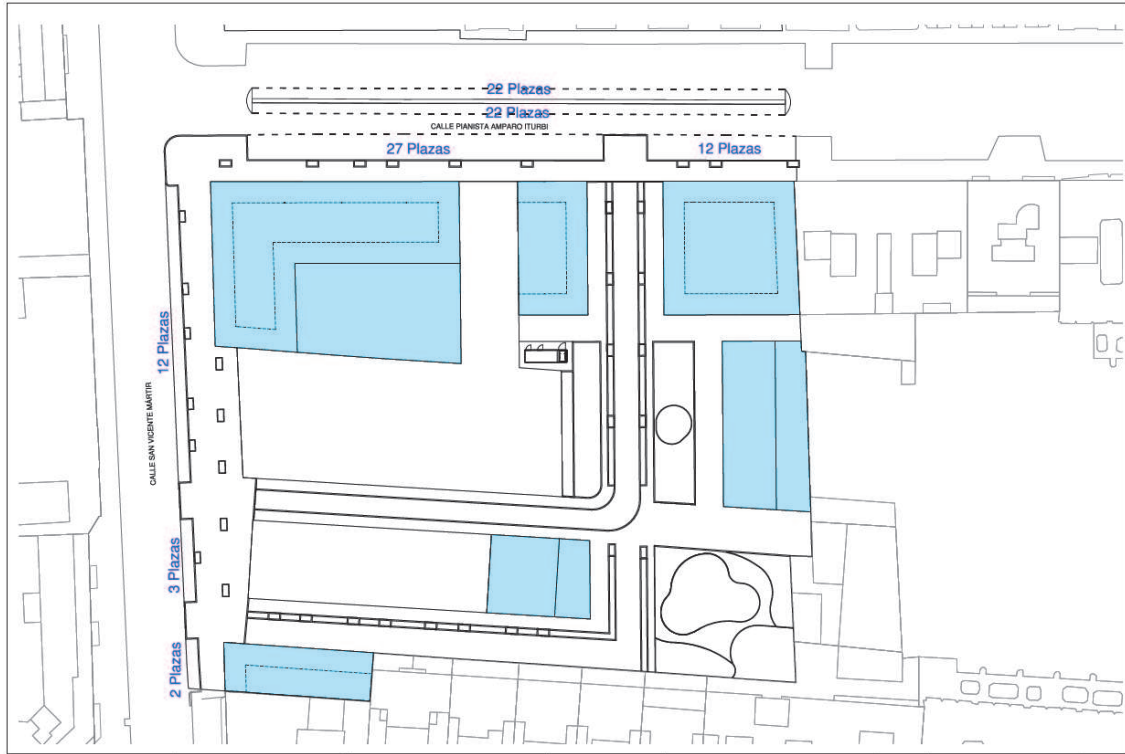
En este texto legal se indica:

“La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Con carácter general se reservará un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privadas por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante, pudiendo minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.”

Teniendo en consideración que en la presente propuesta de actuación se propone 194 viviendas y tomando 1,95 hab/viv tal y como se indica en el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de la ciudad de Valencia, la actuación implicará un total de 378 hab. Este hecho implica un estándar mínimo de 95 plazas de aparcamiento públicas.

En el siguiente plano se dibujan las plazas a obtener en la actuación, que son un total de 100 plazas de aparcamiento públicas, teniendo en cuenta que debido al carácter de vial de tráfico restringido de la calle Moncayo así como de su continuación hasta la calle Amparo Iturbi, se toman en consideración las plazas exteriores incluyendo la mediana de la Calle Amparo Iturbi. En cumplimiento del informe del Servicio de Planeamiento, en la Calle Amparo Iturbi se acondicionará la mediana para ubicar en ella plazas de aparcamiento en batería, necesarias para el cumplimiento del estándar legal de las citadas plazas.

ACTUACION URBANISTICA UNIDAD DE EJECUCION "MONCAYO"
ALTERNATIVA TÉCNICA. PLAN DE REFORMA INTERIOR



Por tanto, en la presente propuesta se supera el estándar mínimo establecido en la legislación para plazas de aparcamiento públicas.

II.b.- PLANOS DE INFORMACION.

- I.1.- Situación.
- I.2.- Planeamiento vigente. Serie B.
- I.3.- Planeamiento vigente. Serie C.
- I.4.- Plano Catastral.
- I.5.- Estructura de la propiedad.

III.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA:

III.a.- NORMAS URBANÍSTICAS.

INTRODUCCIÓN

Se proponen las Normas Urbanísticas que regirán en el ámbito del presente Plan de Reforma Interior, y en la Unidad de Ejecución, ya que coinciden ambas delimitaciones.

Estas normas Urbanísticas tienen eficacia normativa complementaria a lo dispuesto en el título quinto y sexto de las Ordenanzas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, que regirán en todo aquello que estas Normas no contemplen.

Además, para cada una de las subzonas y áreas de calificación urbanística que contiene esta propuesta de PRI se estará a lo dispuesto en el Título Sexto "Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística" y en particular las determinaciones contenidas en el Capítulo Cuarto "Zona de Edificación Abierta", en el Capítulo Quinto "Vivienda Unifamiliar" Sección Cuarta "Condiciones específicas de la Subzona UFA-2 "Vivienda Unifamiliar en hilera" y en el Capítulo Decimotercero "Los Sistemas Locales".

TITULO PRIMERO: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

▪ *Art.1.- Zonas y subzonas de calificación urbanística*

1.- El ámbito del presente PRI se incluye dentro de la zona EDA y dentro de ella aparecen las siguientes subzonas de calificación urbanística:

- EDA: Residencial en edificación abierta.
- UFA-2: Viviendas unifamiliares en hilera.
- SVJ: Espacios Libres. Zona verde.
- EL*: Espacios Libres privados.
- RVPP: Red Viaria de Prioridad Peatonal
- SVA: Espacios Libres. Área de juegos.

TITULO SEGUNDO: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- *Art. 2.- De las condiciones generales de la edificación*

Se estará a lo dispuesto en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

Para su correcta aplicación se deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Las referencias al plano de la serie C del PGOU deberán entenderse como referencias al plano de "Ordenación Pormenorizada" de la presente propuesta del PRI
- b) Algunas de las determinaciones del Título Quinto de las Normas Urbanísticas del PGOU quedan precisadas o pormenorizadas en las Condiciones Particulares de la presente propuesta del PRI.

TITULO TERCERO: DEL CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE USOS

- *Art. 3.- Tipos y categorías de usos*

Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes normas responden a los definidos y clasificados en el Título Séptimo de las NNUU del vigente PGOU de Valencia.

TITULO CUARTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN LOS DISTINTOS ÁMBITOS DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

CAPITULO 1: Zona de Ordenación UFA:

- *Art. 4.- Ámbito*

La zona de edificación UFA está constituida por el área expresamente grafiada con este título en los planos de ordenación correspondientes. Con carácter general se estará en este caso a lo establecido por las NNUU del PGOU para la zona UFA subzona UFA-1 "Casas de Poble", (arts. 6.26 a 6.34).

▪ *Art. 5.- Usos*

El uso dominante en este ámbito es el de Residencial Unifamiliar (Run), admitiéndose el Residencial Plurifamiliar (Rpf). Además, respecto a los usos prohibidos y compatibles se estará a lo regulado en el art. 6.28 de las NNUU del PGOU.

▪ *Art. 6.- Condiciones de las parcelas*

Tal y como establece el art. 6.33 de las NNUU del PGOU, las parcelas edificables dispondrán de una superficie mínima de 60 m² y su linde frontal dispondrá de una longitud mínima de 4 metros.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de ordenación.

▪ *Art. 7.- Elementos por encima de la cota de cornisa*

Sobre la altura de cornisa del edificio si se utiliza cubierta inclinada se permiten piezas de la misma vivienda en el desván, admitiéndose que estas piezas ventilen e iluminen mediante espacios de doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior o mediante huecos en la cubierta inclinada en el faldón posterior no recayente a la fachada principal.

▪ *Art. 8.- Aparcamientos*

Tal y como indica el art. 6.34 de las NNUU del PGOU no será exigible la dotación mínima de plazas de aparcamiento señaladas en las Ordenanzas generales del PGOU.

CAPITULO 2: Zona de Edificación Abierta

▪ *Art. 4.- Ámbito*

La zona de edificación abierta está constituida por el área expresamente grafiada con este título en los planos de ordenación correspondientes.

- *Art. 5.- Usos*

El uso dominante en este ámbito es el de Residencial Plurifamiliar (Rpf). En él se prohíben y admiten aquellos usos descritos en el art. 6.23 de las NNUU del PGOU.

- *Art. 6.- Condiciones de las parcelas*

Se estará a lo dispuesto en el art. 6.24 de las NNUU del PGOU en lo que se refiere a condiciones de las parcelas edificables con una parcela mínima de 200 m².

Respecto a la volumetría se concreta en esta tipología unas alturas máximas de 9 plantas más un ático retranqueado 4 metros desde cualquier fachada salvo medianeras, tal y como figura dibujado en planos, cuya edificabilidad computará a efectos de la edificabilidad máxima del ámbito del PRI/Unidad de ejecución.

La ordenación establece las alineaciones que serán vinculantes para las edificaciones sin perjuicio de los Estudios de Detalle que se puedan realizar según estas Normas.

- *Art. 7.- Estudios de Detalle*

Se permiten la realización de Estudios de Detalle en las parcelas correspondientes a esta tipología.

- *Art. 8.- Plantas bajas*

Se estará a lo dispuesto en el art. 6.25 de las NNUU del PGOU y por remisión al art. 5.39, se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del 25% de la superficie útil del local en el que se construya y quede retirada 3 metros de la fachada exterior. La altura libre de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.

- *Art. 9.- Cubiertas*

Regirá lo dispuesto en el artículo 6.25.5 de las NNUU del PGOU por lo que se permitirá la cubierta inclinada en los bloques residenciales siempre que responda a un proyecto unitario de la totalidad de cada bloque.

- *Art. 10.- Elementos por encima de la cota de cornisa*

Se estará a lo indicado en el art. 5.46 de las NNUU del PGOU.

- *Art. 11.- Sótanos*

Se dedicarán exclusivamente a locales de aparcamiento de vehículos y trasteros con las condiciones establecidas en las NNUU del PGOU.

Los accesos rodados se resolverán desde los viales públicos a través de los bajos del edificio y en el caso de que su superficie no sea suficiente para el cumplimiento del estándar de plazas privadas de aparcamiento se aplicará la normativa municipal vigente para la concesión de ocupación de subsuelo público.

CAPITULO 3: Espacios Libres

- *Art. 12.- Sistemas locales de espacios libres*

Se regirán por el art. 6.76 de las NNUU del PGOU, debiendo disponer de zonas de vegetación arbórea en un porcentaje del 50% de su superficie aún cuando sus dimensiones sean inferiores a las de las zonas verdes de suelos urbanizables indicadas en la legislación autonómica urbanística vigente.

CAPITULO 4: Red Viaria

- *Art. 13.- Red Viaria de prioridad peatonal*

En la ordenación se incluye este tipo de red viaria que se dispondrá como vial de plataforma única pudiendo admitirse el tráfico restringido de vehículos siempre que se refiera a propietarios de viviendas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

Permitirán la comunicación entre los distintos espacios libres incluidos en la Unidad de Ejecución, así como el acceso a los distintos edificios ubicados en la misma tanto de particulares como de vehículos de emergencia.

- *Art. 14.- Aparcamientos*

En el plano correspondiente se grafían las plazas de aparcamientos ubicadas en suelo público. Respecto a las plazas en parcelas privadas, en el caso de que alguna de las parcelas de la presente actuación, por condiciones dimensionales, no pueda cumplir la reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada, podrá solicitar del Ayuntamiento la utilización del subsuelo en zonas públicas próximas a la huella del

edificio, para cumplimentar dicho estándar, todo ello de conformidad con la normativa municipal al respecto.

III.b.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

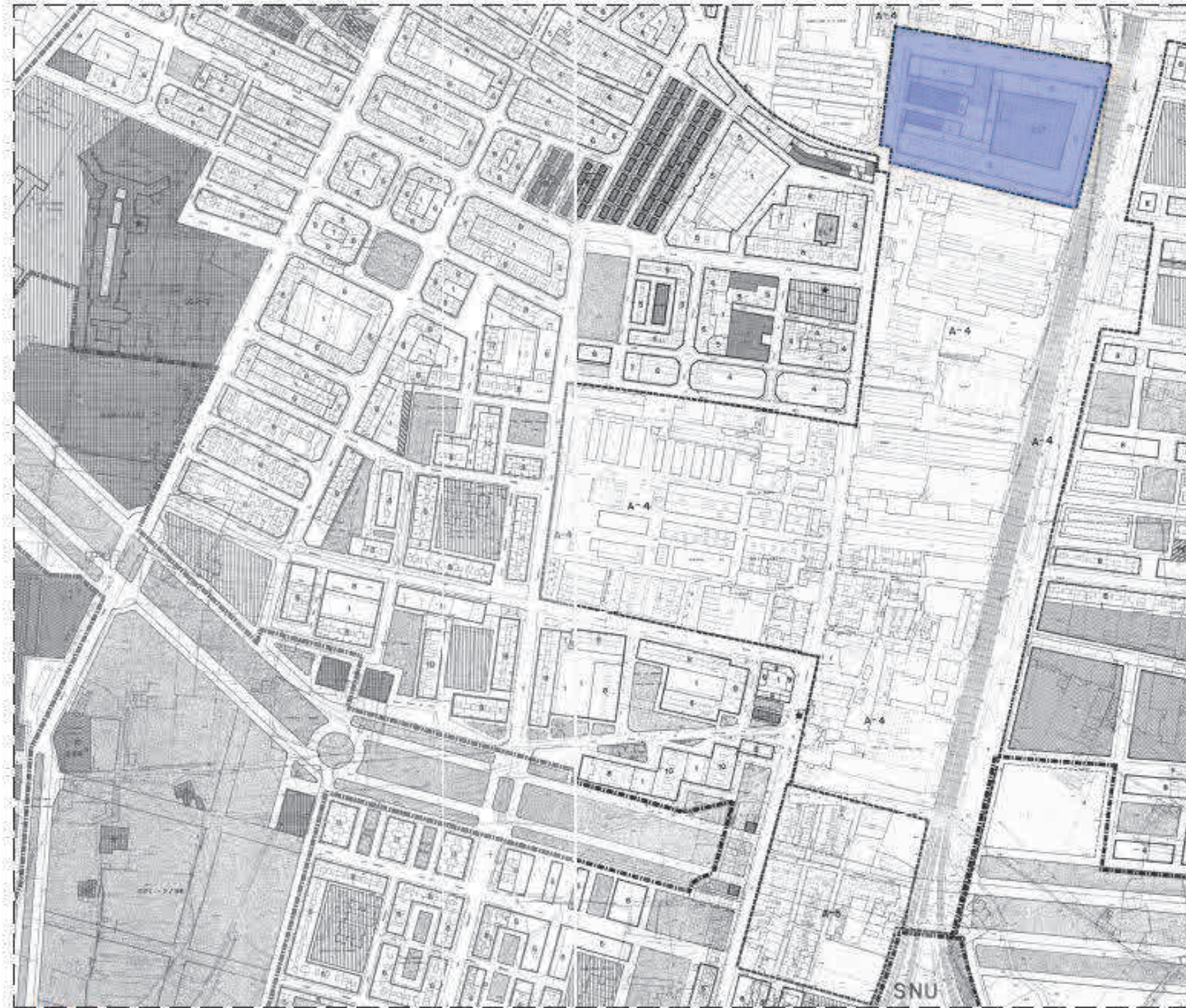
- O.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución.
- O.2 Ordenación Pormenorizada. Estructura Urbana.
- O.3 Ordenación Pormenorizada. Superficies.
- O.4 Suelo dotacional público. Obras de urbanización principales y complementarias.
- O.5 Edificaciones protegidas. Edificaciones a demoler.
- O.6 Vista de la actuación (no vinculante)

Valencia, 30 de noviembre de 2021.

19460464A Firmado digitalmente
por 19460464A
ANTONIO ANTONIO PADUA
PADUA TORMO TORMO (R: B98980667)
(R: B98980667) Fecha: 2021.12.02
13:14:48 +01'00'

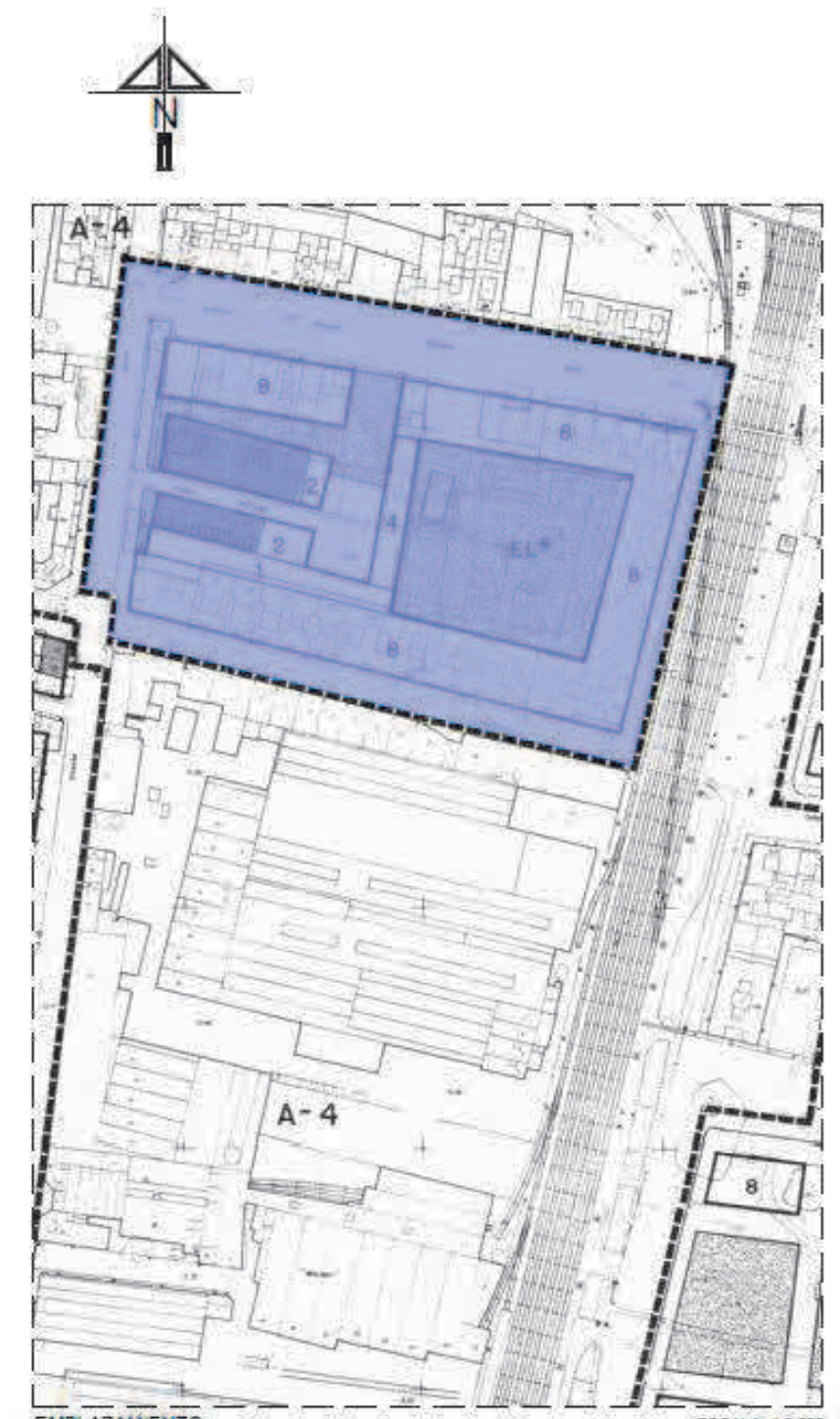
Fdo: Antonio Tormo Falcó
Ingeniero de Caminos. Col. n.º. 6746

ANEXO 1.- PLANOS DE INFORMACIÓN



SITUACIÓN

ESCALA: 1:4.000



EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1:2.000

LEYENDA
■ UNIDAD DE EJECUCIÓN MONCAYO

P.R.I. U.E. "MONCAYO"

PLANO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

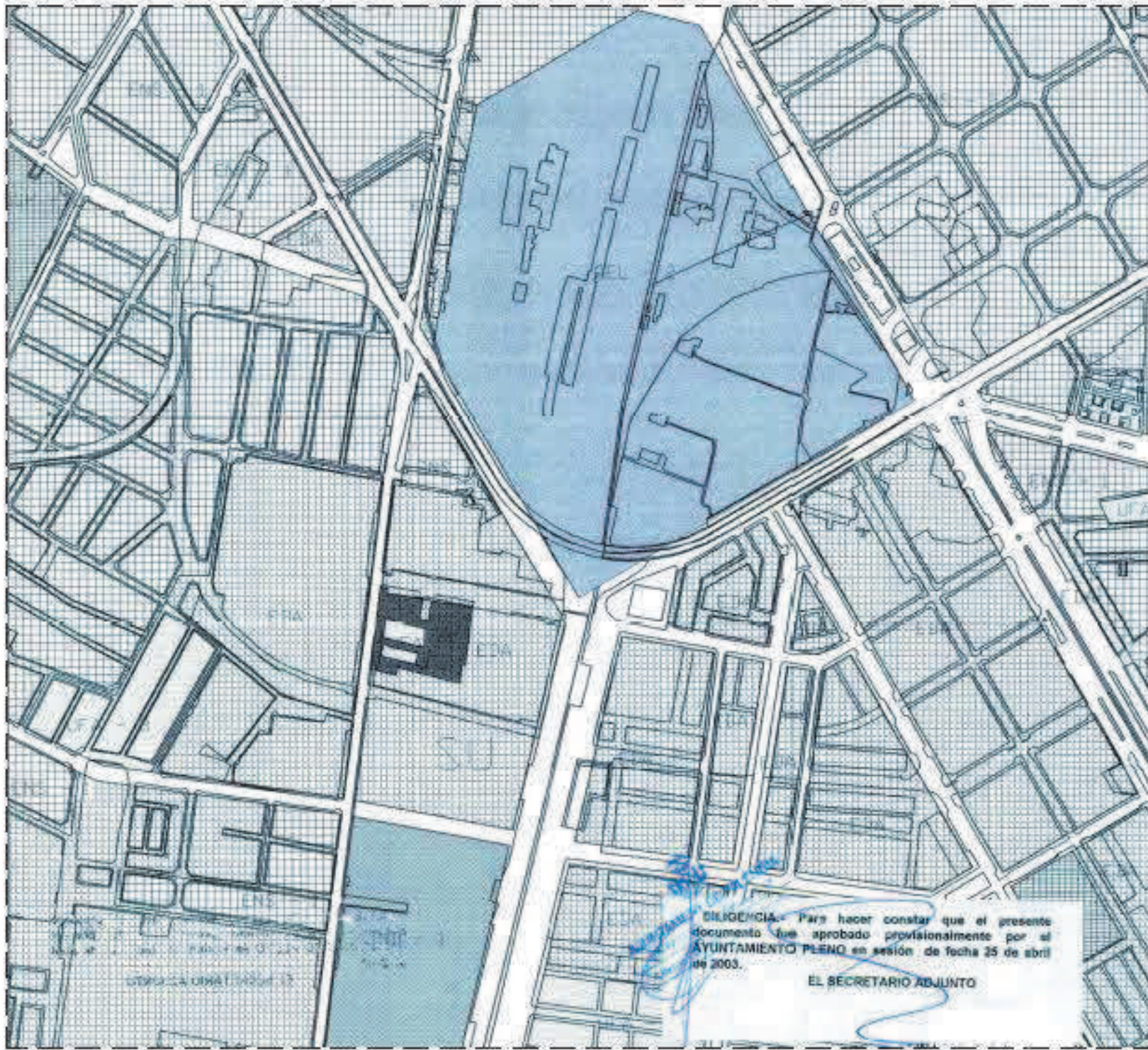
PROMOTOR: ITURBI-MONCAYO S.L.

TÉCNICO REDACTOR: Antonio Tormo Falcó

ESC: VARIAS
EXPRE: 010721-Urb
FECHA: JULIO DE 2021

NÚMERO

1.1



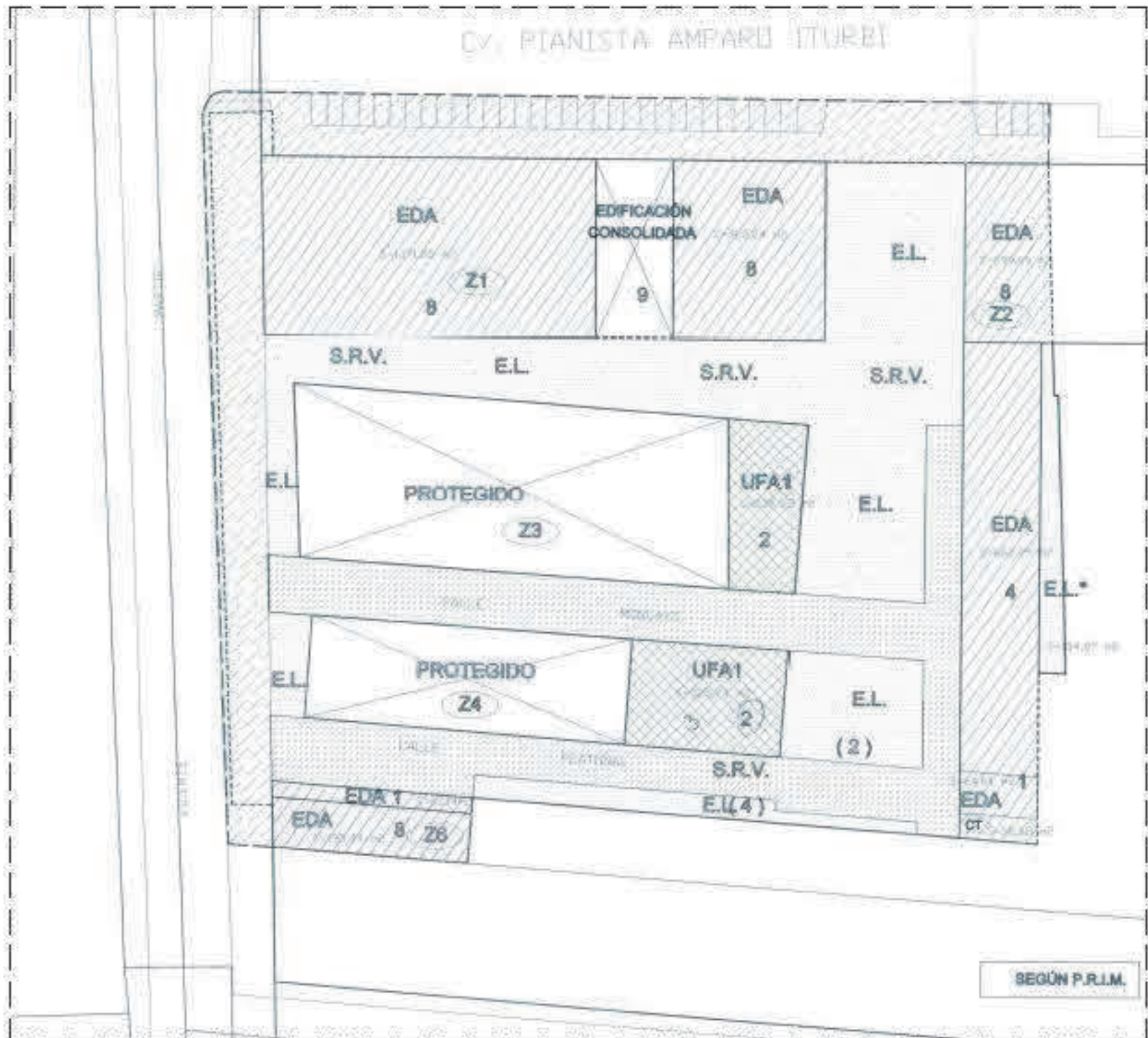
CLASES DE SUELO		
SU	Suelo Urbano	
SUP	Suelo Urbanizable Programado	
— Límite de cota		
En suelo urbano		
[Blue box]	IND - 1	
[Grid box]	ENS	
[Grid box]	ENS - 1	Ensanche
[Grid box]	ENS - 2	Ensanche protegido
[Grid box]	EDA	EDIFICACION ABIERTA
[Light blue box]	UFA	VIVIENDA UNIFAMILIAR:
[Light blue box]	UFA - 1	"Casas de poble"
[Light blue box]	UFA - 2	En hilera
[Light blue box]	UFA - 3	Aislada
Sistemas generales		
[White box]	GRV	Red viaria
[Dark blue box]	GSP - 1	Deportivo
[Dark blue box]	GSP - 2	Socio-cultural
[Black box]	GEL - 2	Parque Urbano
APROVECHAMIENTO TIPO A.T. = 2.55		

DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el AYUNTAMIENTO PLENO en sesión de fecha 25 de abril de 2003.
EL SECRETARIO ADJUNTO

P.R.I. U.E. "MONCAYO"

PLANO: INFORMACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE. SERIE B P.G.O.U.
PROMOTOR: ITURBI-MONCAYO S.L.
TÉCNICO REDACTOR: Antonio Tormo Falcó
ESC: 010721 Urb
EXPTE: 010721 Urb
FECHA: JULIO DE 2021

NÚMERO
1.2



-----	Delimitación u.s.
- - - -	Delimitación mejoras
EDA	Edificación abierta
UFA1	Edificación unifamiliar
S.R.V.	Red viaria espacios libres
EL*	Espacios libres uso privado
Red Vía	Red Vía rodada
Red Vía	Red Vía personal
⊗	Edificación protegida
⊗	Edificación existente Fuera de ordenación
8, 4, 3, 2	Altura de la edificación
(Z1)	Zona de edificación
()	Zona S.R.V.
CT	Centro de transformación de energía eléctrica

AYUNTAMIENTO DE BILBAO
11 ABR 2003
REGISTRO GUBERNATIVO Nº

AYUNTAMIENTO DE BILBAO
SECRETARÍA DE URBANISMO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el AYUNTAMIENTO PLENO en sesión de fecha 25 de abril de 2003.
EL SECRETARIO ADJUNTO

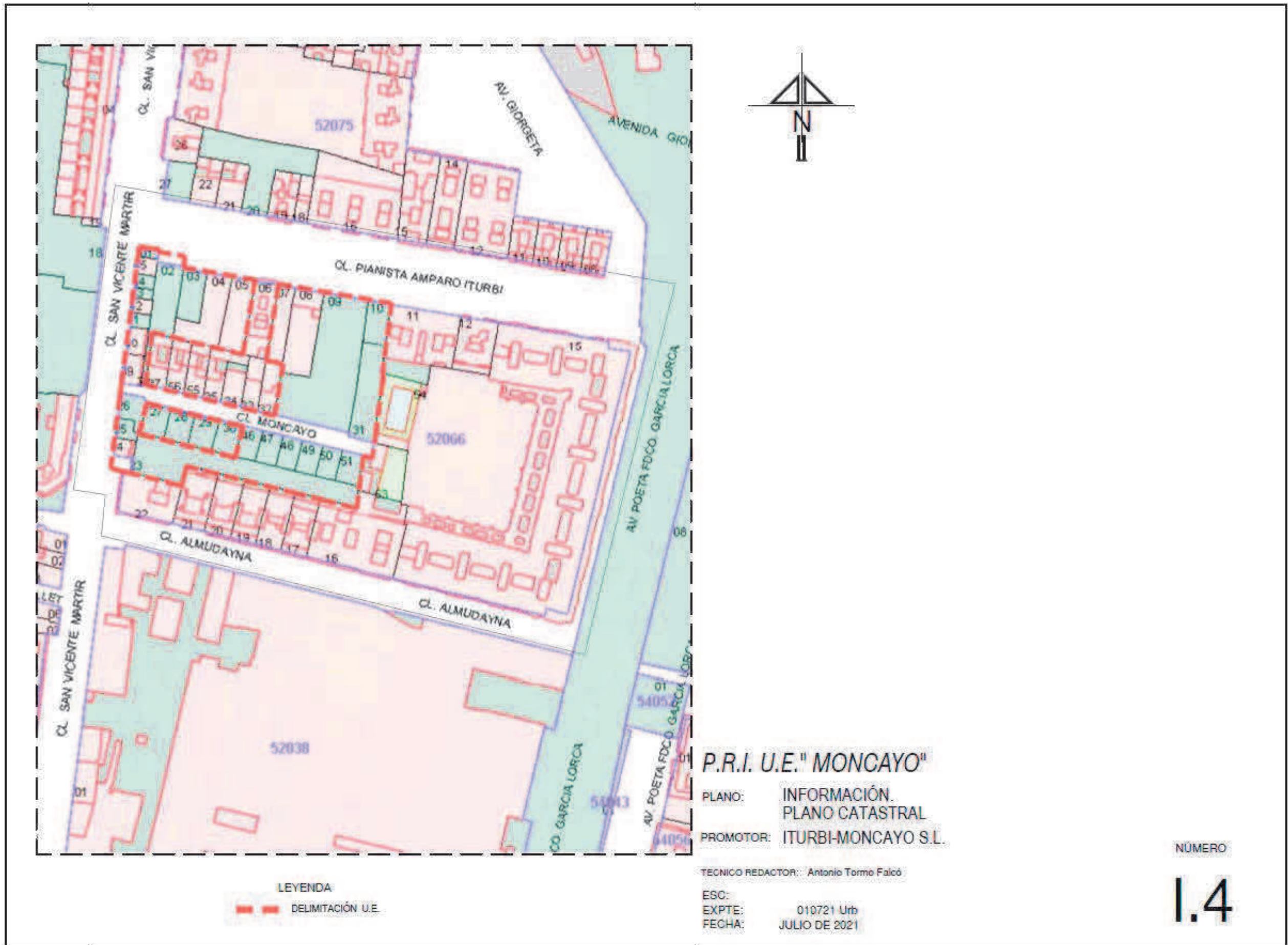
P.R.I. U.E. "MONCAYO"

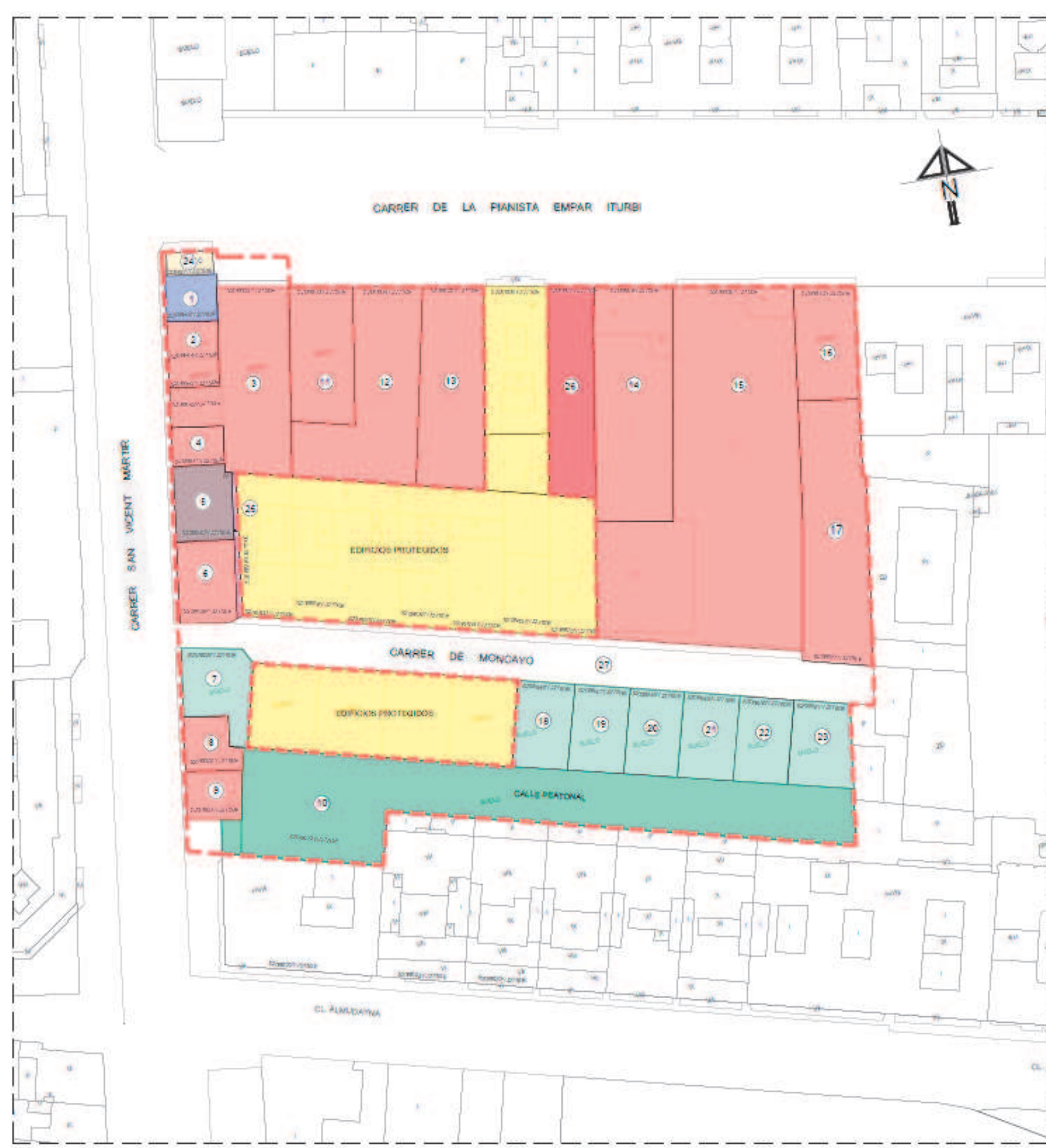
PLANO: INFORMACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE. SERIE C P.G.O.U.
PROMOTOR: ITURBI-MONCAYO S.L.

TECNICO REDACTOR: Antonio Terro Falcó
ESC: 010721 Urb
EXPTE: 010721 Urb
FECHA: JULIO DE 2021

NÚMERO
1.3

SEGÚN P.R.I.M.





PARCELES CATASTRALES QUE COMPRENEN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "MONCAYO"

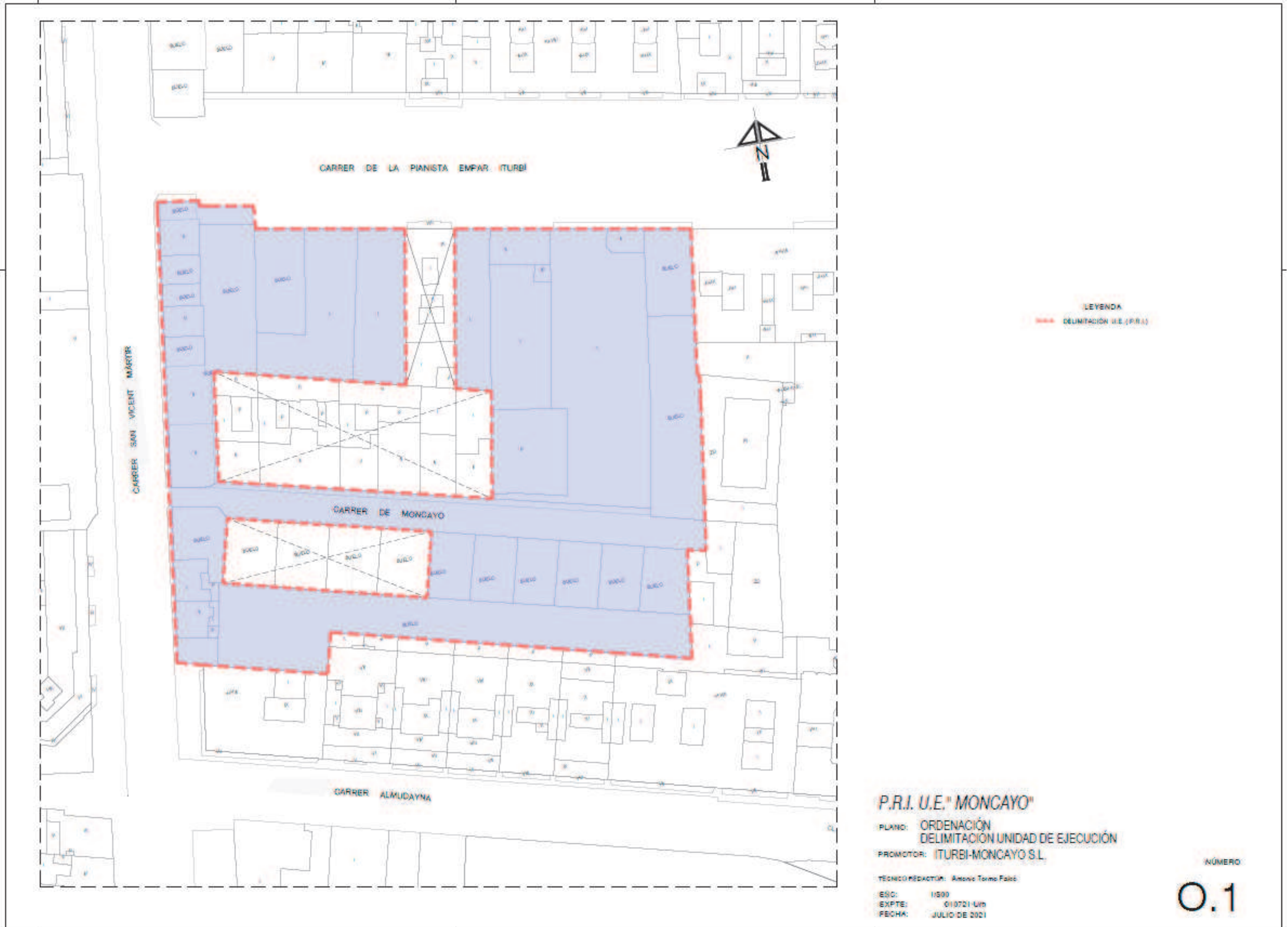
PARCELES DE PROPIEDAD PRIVADA					
Nº ORDEN	DIRECCIÓN	FINCAS REGISTRALES	FINCAS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRO	TITULAR REGISTRAL
1	SAN VICENTE 237	5875A/2	5208646Y/0750000040C	66	
2	SAN VICENTE 239	5875B/2	5208646Y/0750000040H	55	
	SAN VICENTE 241	4200	5208646Y/0750000040G	42	ITURBI - MONCAYO DESARROLLO, S.L
	AMPAHO ITURBI 4		5208646Y/0750000040J	352	
3	SAN VICENTE 243	4348	5208646Y/0750000040E	60	ITURBI - MONCAYO DESARROLLO, S.L
	SAN VICENTE 245	5951	5208646Y/0750000040I	57	ITURBI - MONCAYO DESARROLLO, S.L
5	SAN VICENTE 247	33820	5208646Y/0750000040D 5208646Y/0750000040F 5208646Y/0750000040K	114	
	SAN VICENTE 249 (a parcela catastral tiene 208 m2, se le fijó la superficie entre los cuatro locales que integran el inmueble conforme al 1º que consta en Catastro)	7226-N 4400 7225-N 3715	5208646Y/0750000040V 5208646Y/0750000040H 5208646Y/0750000040I 5208646Y/0750000040K	85 35 24 24	ITURBI - MONCAYO DESARROLLO, S.L
7	SAN VICENTE 251	8058	5208646Y/0750000040B	252	CENTRO GERONTOLOGICO PARQUE CENTRAL, S.L
8	SAN VICENTE 253	3836	5208646Y/0750000040S	79	ITURBI - MONCAYO DESARROLLO, S.L
9	SAN VICENTE 255	3837	5208646Y/0750000040L	77	ITURBI - MONCAYO DESARROLLO, S.L
10	SAN VICENTE 257	3018	5208646Y/0750000040G	1.596	
11	AMPAHO ITURBI 6	50820	5208646Y/0750000040D	253	ITURBI - MONCAYO DESARROLLO, S.L
12	AMPAHO ITURBI 8	30425-N	5208646Y/0750000040W	474	ITURBI - MONCAYO DESARROLLO, S.L
13	AMPAHO ITURBI 10	1872-N	5208646Y/0750000040G	380	ITURBI - MONCAYO DESARROLLO, S.L
14	AMPAHO ITURBI 14 P.F. 1	5304	5208646Y/0750000040D	532	ITURBI - MONCAYO DESARROLLO, S.L
15	AMPAHO ITURBI 14 P.F. 2	2100	5208646Y/0750000040G	1.596	ITURBI - MONCAYO DESARROLLO, S.L
16	AMPAHO ITURBI 20	57060	5208646Y/0750000040V	337	ITURBI - MONCAYO DESARROLLO, S.L
17	MONCAYO 10	5424	5208646Y/0750000040G	501	ITURBI - MONCAYO DESARROLLO, S.L
18	MONCAYO 12	3530	5208646Y/0750000040L	341	CENTRO GERONTOLOGICO PARQUE CENTRAL, S.L
19	MONCAYO 12-A	3265	5208646Y/0750000040G	540	CENTRO GERONTOLOGICO PARQUE CENTRAL, S.L
20	MONCAYO 12-B	50460	5208646Y/0750000040G	124	CENTRO GERONTOLOGICO PARQUE CENTRAL, S.L
21	MONCAYO 12-C	3492	5208646Y/0750000040V	136	CENTRO GERONTOLOGICO PARQUE CENTRAL, S.L
22	MONCAYO 12-D	2362	5208646Y/0750000040G	133	CENTRO GERONTOLOGICO PARQUE CENTRAL, S.L
23	MONCAYO 12-E	036	5208646Y/0750000040G	250	CENTRO GERONTOLOGICO PARQUE CENTRAL, S.L
24	AMPAHO ITURBI 2-SAN VICENTE 24 NO INSCRITA		5208646Y/0750000040E	36	DESCONOCIDO AL NO ESTAR INSCRITA LA FINCA
25	MONCAYO 1		5208646Y/0750000040G	50	DESCONOCIDO AL NO ESTAR INSCRITA LA FINCA
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA				7.261	
PARCELES DE PROPIEDAD PÚBLICA					
Nº ORDEN FINCA	DIRECCIÓN	FINCAS REGISTRALES	FINCAS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRO	TITULAR REGISTRAL
26	AMPAHO ITURBI 14	22175	5208646Y/0750000040V	278	ERCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
27	RESTO VIALES PÚBLICOS			1.025	
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA				1.303	
TOTAL SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN				8.564	

LEYENDA
DELIMITACIÓN U.E.

P.R.I. U.E. "MONCAYO"
PLANO: INFORMACIÓN ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
PROMOTOR: ITURBI-MONCAYO S.L.
TÉCNICO REDACCIÓN: Antonio Tormo Falcó
ESC: 1/500
EXFTE: 01/0721-Urb
FECHA: JULIO DE 2021

NÚMERO
1.5

ANEXO 2.- PLANOS DE ORDENACIÓN



P.R.I. U.E. MONCAYO

PLANO: ORDENACIÓN
DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN

PROMOTOR: ITURBI-MONCAYO S.L.

TÉCNICO REDACTOR: Antonio Torro Falcó

ESC: 1:500
EX.PTE: 01/0721-Urb
FECHA: JULIO DE 2021

NÚMERO

0.1



LEYENDA

	DELIMITACIÓN DE U.E.
	EDIFICACIÓN ABIERTA
	EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR
	BLOQUE TRES PLANTAS
	RED VIARIA
	ESPACIOS LIBRES USO PRIVATIVO
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
	R.V.P.P., RED VIARIA DE PRIORIDAD PEATONAL
	ESPACIOS LIBRES, ÁREA DE JUEGO
	EDIFICACIÓN PROTEGIDA
	EDIFICACIÓN EXISTENTE
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

P.R.I. U.E. "MONCAYO"

PLANO: ORDENACIÓN
ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA

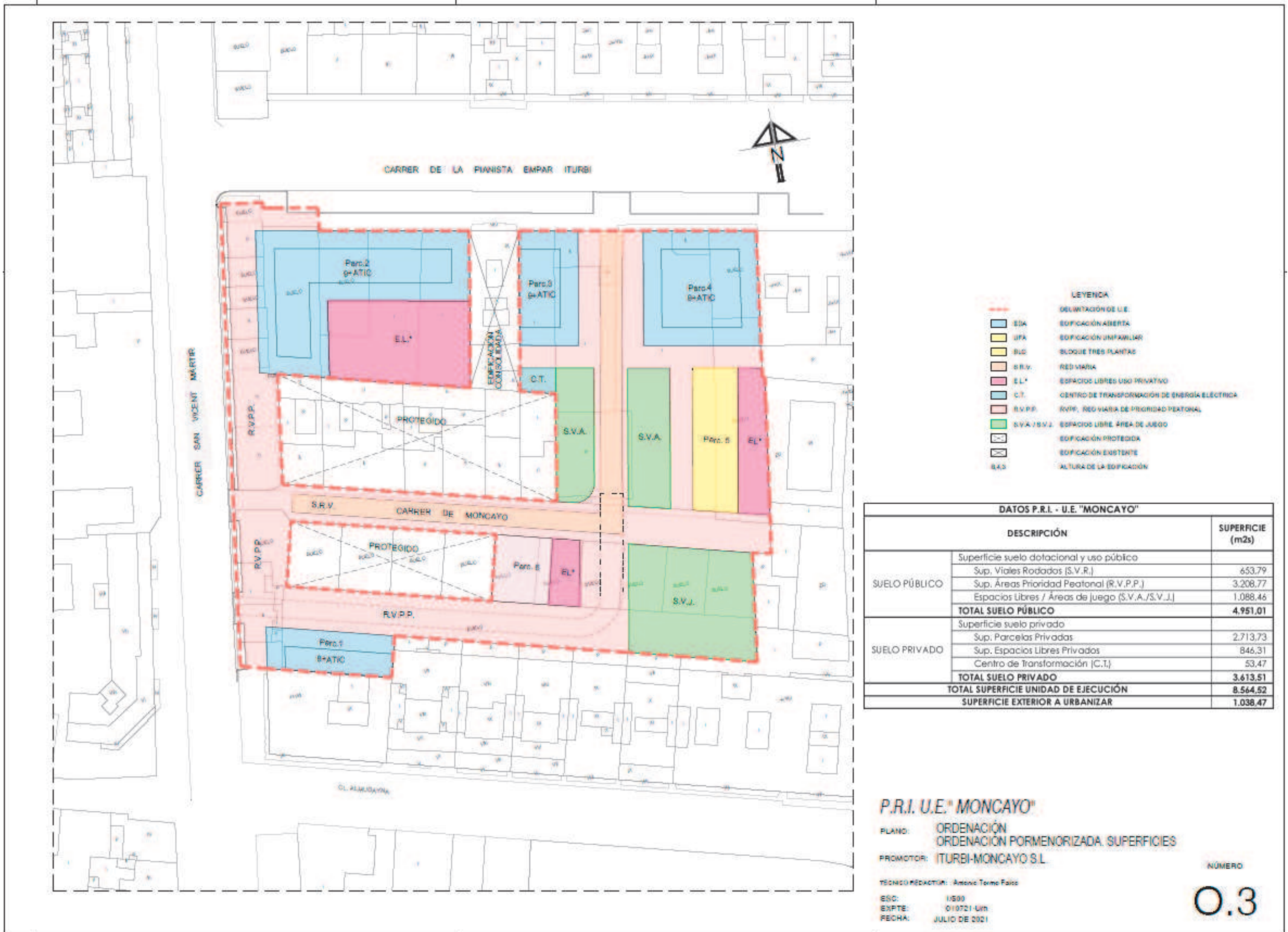
PROMOTOR: *INSTITUTO VASCO DE POLÍTICA TERRITORIAL*

NÚMERO

TÉCNICO REDACTOR: *Ángelito Terrojo Falcó*

ESC: 1/500
EXFTE: 010721-Urb
FECHA: JULIO DE 2021

0.2



LEYENDA

	DELIMITACIÓN DE U.E.
	EDIFICACIÓN ABIERTA
	EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR
	BLOQUE TRES PLANTAS
	RED VIARIA
	ESPACIOS LIBRES USO PRIVATIVO
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
	R.V.P.P., RED VIARIA DE PRIORIDAD PEATONAL
	ESPACIOS LIBRE, ÁREA DE JUEGO
	EDIFICACIÓN PROTEGIDA
	EDIFICACIÓN EXISTENTE
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

DATOS P.R.I. - U.E. "MONCAYO"		
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	
SUELO PÚBLICO	Superficie suelo dotacional y uso público	
	Sup. Viales Rodados (S.V.R.)	653,79
	Sup. Áreas Prioridad Peatonal (R.V.P.P.)	3.208,77
	Espacios Libres / Áreas de juego (S.V.A./S.V.J.)	1.088,46
TOTAL SUELO PÚBLICO	4.951,01	
SUELO PRIVADO	Superficie suelo privado	
	Sup. Parcelas Privadas	2.713,73
	Sup. Espacios Libres Privados	846,31
	Centro de Transformación (C.T.)	53,47
TOTAL SUELO PRIVADO	3.613,51	
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN	8.564,52	
SUPERFICIE EXTERIOR A URBANIZAR	1.038,47	

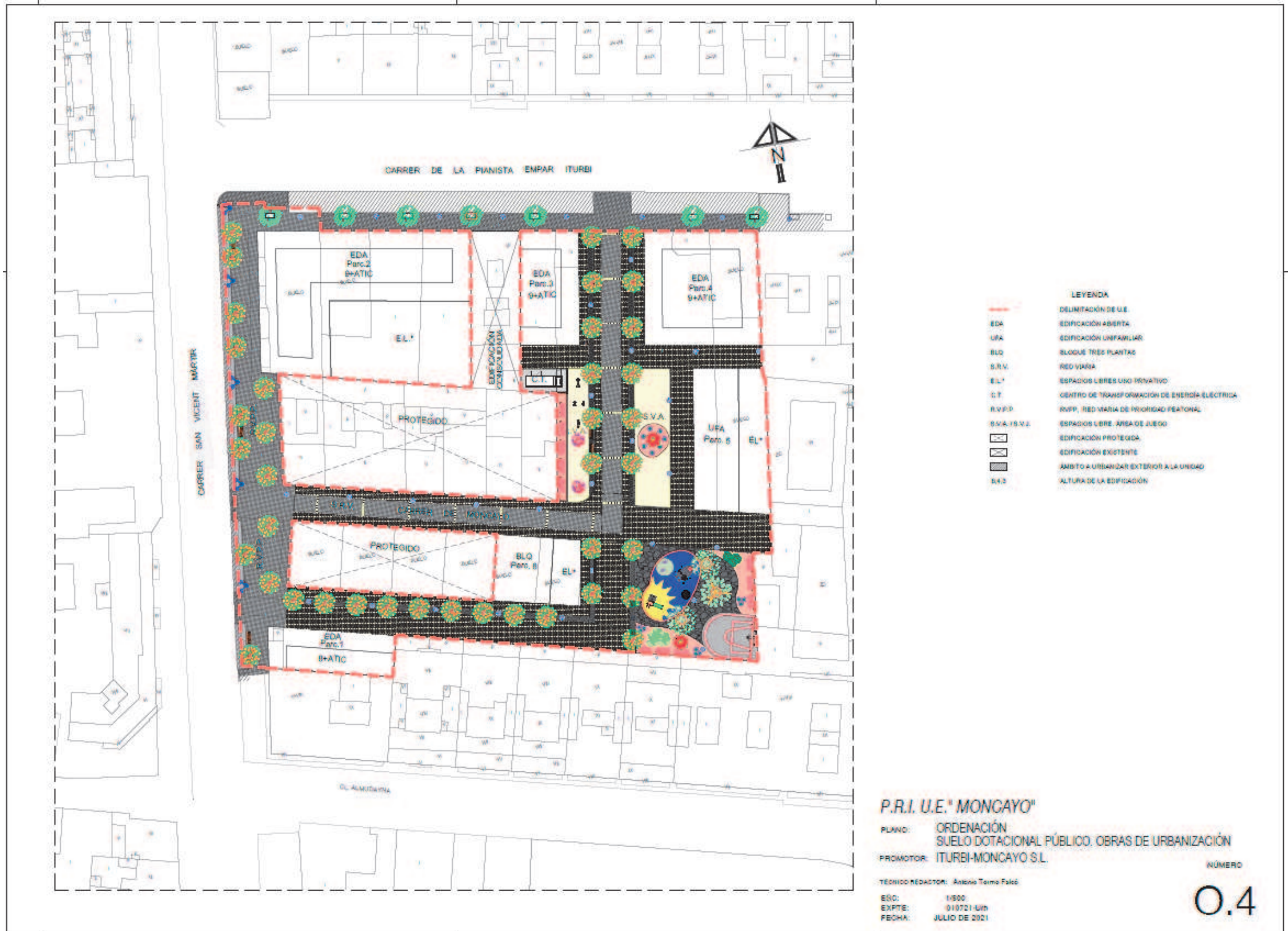
P.R.I. U.E. "MONCAYO"

PLANO: ORDENACIÓN
ORDENACIÓN PORMENORIZADA. SUPERFICIES
PROMOTOR: ITURBI-MONCAYO S.L.

TÉCNICO REDACTOR: Antonio Torro Falcó

ESC: 1/500
EXFTE: 010721-Urb
FECHA: JULIO DE 2021

NÚMERO
0.3



LEYENDA

	DELIMITACIÓN DE U.E.
	EDIFICACIÓN ABERTA
	EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR
	BLOQUE TRES PLANTAS
	RED VIARIA
	ESPACIOS LIBRES USO RECREATIVO
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
	R.V.P.P., RED VIARIA DE PRIORIDAD PEATONAL
	ESPACIOS LIBRES, ÁREA DE JUEGO
	EDIFICACIÓN PROTEGIDA
	EDIFICACIÓN EXISTENTE
	ÁMBITO A URBANIZAR EXTERIOR A LA UNIDAD
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

P.R.I. U.E. "MONCAYO"
 PLANO: ORDENACIÓN SUELO DOTACIONAL PÚBLICO. OBRAS DE URBANIZACIÓN
 PROMOTOR: ITURBI-MONCAYO S.L.
 TÉCNICO REDACTOR: Antonio Tormo Falcó
 ESC: 1/500
 EXPTE: 010721-Urb
 FECHA: JULIO DE 2021

NÚMERO
0.4



- LEYENDA
- DELIMITACIÓN U.E. (P.R.I.)
 - EDIFICACIONES PROTEGIDAS
 - PARCELAS CON EDIFICACIONES A DEMOLER

P.R.I. U.E. "MONCAYO"

PLANO: ORDENACIÓN
EDIFICACIONES PROTEGIDAS. EDIFICACIONES A DEMOLER

PROMOTOR: ITURBI-MONCAYO S.L.

TÉCNICO REDACTOR: Antonio Torno Falcó

ESCALA: 1/500
EXPTE: 010721-Urb
FECHA: JULIO DE 2021

NÚMERO

0.5