

INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL.

2.- OBJETIVOS DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL.

3.- ACTUACIONES PREVISTAS DEL PLAN GENERAL.

4.- JUSTIFICACION DEL MODELO TERRITORIAL.

4.1.- ORDENACION ESTRUCTURAL.

4.2.- CLASIFICACION DEL SUELO.

4.2.1.- SUELO URBANO.

4.2.2.- SUELO URBANIZABLE.

4.2.3.- SUELO NO URBANIZABLE.

4.3.- ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA.

4.4.- ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

4.5.- DELIMITACION DE SECTORES Y CRITERIOS DE DESARROLLO.

4.6.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

4.7.- RED PRIMARIA.

4.8.- RED PRIMARIA ADSCRITA.

4.9.- CRITERIOS DE CONEXIÓN.

5.- POBLACION POTENCIAL Y ESTANDARES.

5.1.- CAPACIDAD DE CRECIMIENTO POBLACIONAL.

5.2.- JUSTIFICACION DE ESTANDARES.

6.- CUADROS DE SUPERFICIES.

7.- FICHAS DE CARACTERISTICAS.

1.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL

Alzira cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de Noviembre de 1985, que revisó y adaptó a la ley del Suelo de 1976, el Plan Herruzo de 1978. Este era a su vez la Revisión del Plan General de Ríos y Costa de 1965.

El vigente Plan preveía un periodo de tiempo de ejecución de sus directrices en ocho años. El Programa de Actuación o Plan de Etapas, dividía en dos períodos, de dos cuatrienios, la ejecución de las obras de infraestructura y urbanización previstas y que deberían estar finalizadas totalmente en 1993.

Han transcurrido casi 15 años desde su aprobación y el grado de ejecución del Plan aprobado en 1985 puede considerarse de satisfactorio y prácticamente agotado. Se han ejecutado, o están en vías de ejecución, la practica totalidad de las Unidades de Actuación previstas, por el sistema de cooperación, logrando alcanzar los principios de equidistribución de los aprovechamientos que correspondían a los propietarios.

Menor proporción alcanzan las que han llegado a ser urbanizadas, pero con un nivel igualmente alentador. No cabe atribuir a la ejecución del planeamiento, mas dificultades y fracasos que los correspondientes a los mecanismos contemplados por la ley del suelo de 1976 y 1992 agarrotados en su propia fijación por el igualitarismo y el gran error de desenfoque que suponía la conversión por ley vía plan, de los propietarios de suelo en agentes inmobiliarios.

No cabe la misma lectura optimista respecto de la obtención de terrenos para los sistemas generales. Dos causas aparecen en su raíz, de una parte la imposición de unos estándares que no acaban de sintonizar con la realidad social. Y estamos pensando en los suelos destinado a equipamiento educativo, con una clara sobredotación respecto de la población en edad escolar, y en la reservas de suelo para zonas verdes realizadas sobre parámetros de culturas mas norteñas a la nuestra, que no siempre son apreciadas por la población en estas latitudes del mediterráneo sur, más apegadas culturalmente a una agregación urbana suavemente oxigenada por espacios libres en escala y proporción menores. De otra la economía de las administraciones locales, caracterizada por una crónica escasez de recursos se ve poco motivada a destinar parte de éstos a fines sentidos como innecesarios (zonas escolares de sistema general) o escasamente apreciados hasta ahora (grandes zonas verdes de sistema general). No obstante, el grado de cumplimiento en la obtención

de terrenos para equipamientos públicos ha sido cumplido con creces.

El planeamiento parcial de desarrollo previsto por el Plan para la protección de elementos de interés, la reforma interior de ámbitos que se habían desarrollado al margen del planeamiento, o su saneamiento, ha sido totalmente cubierto. El Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Vila, el Plan Especial de Protección de los espacios naturales de La Murta y La Casella, los Planes Especiales de Reforma Interior de Carretera de Albalat y El Respirall, los Planes Especiales de Saneamiento de Torretxó, Santa Marina y Avideses han sido redactados y aprobados.

De igual modo se han desarrollado los Planes Parciales para los sectores de Suelo Urbanizable Programado que el Plan General previó, si bien con diferente intensidad. Así el Plan Parcial del Racó se encuentra aprobado, si bien no ha sido ejecutado. El Plan Parcial del Convento de Valletes de Bru, con dominio de propiedad municipal, inició su tramitación no continuada por la voluntad de preservar su actual estado natural, integrado en el sistema de la sierra de las Agujas.

Se ha desarrollado el área única de Suelo Urbanizable No Programado previsto por el Plan General en el Torretxó Bajo. Se encuentra en tramitación y albergará unas instalaciones deportivas al aire libre.

Por último se han abordado hasta doce modificaciones puntuales del Plan General, fruto de la activa dinámica urbana del municipio, y una Revisión anticipada del mismo que tuvo por objeto la ampliación de la oferta del suelo industrial en el polígono de la Carretera de Albalat y la adecuación urbanística de los terrenos que albergan el Hospital Comarcal.

El cambio radical impuesto por el plan vigente en la ordenación del Suelo No Urbanizable, se tradujo en una reducción del ritmo de ocupación del territorio por edificaciones destinadas a segunda residencia que se ha visto finalmente drásticamente coartadas por la legislación de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable. Se constata de forma paralela el desarrollo de una conciencia sobre el valor del medio natural que parece conducirnos de las posiciones pasivas de preservación actual, a posturas activas de intervención sobre el medio para su recuperación y mejora.

En cuanto a legislación, los profundos cambios experimentados por la legislación urbanística durante la presente década con la aparición de un nuevo texto en el ámbito del estado español en 1990 (ley 8/90) y del correspondiente texto refundido dos años más tarde (Real Decreto Legislativo 1/92) han introducido

importantísimas novedades en la regulación jurídica del Régimen del Suelo.

En la Comunidad Valenciana han aparecido dos leyes por parte de la Generalitat, Ley sobre el Suelo No Urbanizable (ley 4/92) y la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (ley 6/94), que han supuesto un vuelco importante en el campo legislativo y normativo. Así como la aparición de un no menos importante conjunto de leyes referidas a materias sectoriales con importante incidencia territorial y medioambiental.

Todo ello, un Plan prácticamente agotado, y una nueva legislación aparecida, hacen conveniente y necesaria la revisión y adaptación del documento vigente.

2.- OBJETIVOS DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL

El objeto legal de la redacción del Plan General es:

- 1.- Ordenar detalladamente los usos de terrenos y edificios en la ciudad, con el fin de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico.
- 2.- Definir los elementos fundamentales de la estrategia de evolución en el territorio.
- 3.- Preservar y proteger el territorio y el paisaje.

Dentro de este marco, el Plan General representa el principal instrumento que dispone una ciudad para planificar y coordinar su propio desarrollo.

A partir del conocimiento pormenorizado de la realidad del municipio y su entorno, el Nuevo Plan General de Alzira se propone para los próximos años cubrir una serie de objetivos generales:

DESARROLLO URBANO

- 1.- Definición de un modelo urbano específico y bien determinado.
- 2.- Limitación del crecimiento urbano, adaptado a las necesidades previsibles a medio plazo, evitando las proyecciones excesivas.
- 3.- Plan de crecimiento sensible al problema de la inundabilidad, disminuyendo la intensidad de las zonas más afectadas.
- 4.- Rehabilitación urbana interior en los barrios y recualificación del cuerpo edificado existente, favoreciendo una escala de vecindario más próxima.
- 5.- Ordenanzas diferenciadoras para cada parte de la ciudad.
- 6.- Protección del patrimonio construido y revalorización de sus entornos.

VIVIENDA

- 1.- Planificación racional del número de viviendas nuevas.
- 2.- Incrementar la oferta de tipos residenciales variados y alternativos, adaptados a las nuevas demandas.
- 3.- Recuperación del parque de viviendas existente.
- 4.- Consolidación de la segunda residencia y recualificación de los diseminados completando las infraestructuras necesarias.

LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

La Industria

- 1.- Ampliar la oferta de suelo industrial en las áreas más favorables.
- 2.- Aumentar la calidad y flexibilidad del suelo ofertado.
- 3.- Planificar los usos de las diferentes áreas, especializándolas para favorecer las economías de aglomeración e impedir incompatibilidades.
- 4.- Resolver los accesos y las conexiones viarias con las vías de comunicación territorial.

El Sector Terciario

- 5.- Aumentar la oferta de suelo terciario en las áreas más favorables.
- 6.- Potenciar la polaridad comarcal.
- 7.- Mejorar los espacios centrales, facilitando la accesibilidad peatonal.
- 8.- Cualificar la escena urbana y favorecer una imagen unitaria de centro comercial.
- 9.- Disponer aparcamientos estratégicos.
- 10.- Favorecer las actividades complementarias.

LAS INFRAESTRUCTURAS

Saneamiento

- 1.- Resolución de los puntos críticos en las cuencas de los barrancos urbanos, como previsión de la inundabilidad interior.
- 2.- Redimensionado y cualificación de la red de alcantarillado.
- 3.- Extensión de sistemas de vertido de aguas residuales a todas las zonas de Alzira.
- 4.- Previsión de infraestructuras para la nueva depuradora comarcal.

Viarías

- 5.- Trazado de una nueva Ronda al Este.
- 6.- Resolución de los accesos a la ciudad por el Norte con conexiones directas.
- 7.- Distribución selectiva del tráfico, liberando del tráfico pesado el interior del casco urbano.
- 8.- Previsión para las nuevas vías supramunicipales.

LOS EQUIPAMIENTOS

- 1.- Disponer parques urbanos más próximos y accesibles a toda la población.
- 2.- Disponer pequeños espacios libres equipados en el interior de los barrios.
- 3.- Aumentar la dotación sanitaria de atención primaria.
- 4.- Ampliar las áreas escolares deficitarias de superficie.
- 5.- Disponer un gran espacio polideportivo a escala de toda la ciudad.
- 6.- Reservar una dotación para estación de autobuses.
- 7.- Prever instalaciones específicas para el transporte que pueda atender necesidades propias y de los municipios próximos, es decir, se prevé la creación de una ciudad del transporte que equidista de los polígonos industriales con más demanda.
- 8.-Previsión de nuevas dotaciones comarcales adecuadamente conectadas con las principales vías de comunicación.

ESPACIOS NATURALES Y MEDIO AMBIENTE

- 1.-Protección especial de los espacios naturales de mayor interés.
- 2.-Protección especial del paisaje fluvial, y del agrícola.
- 3.-Mejora de las infraestructuras de apoyo a la prevención y extinción de incendios.
- 4.-Resolución de los puntos de vertido incontrolado de residuos.
- 5.-Disposición de instalaciones para la valoración y disfrute de la naturaleza.
- 6.-Regulación de las actividades agropecuarias o industriales.
- 7.-Control y restricción de las edificaciones en el medio natural.
- 8.-Protección del patrimonio natural y elementos de interés medioambiental.

LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

- 1.-Ágil y adaptada a la voluntad real del municipio.
- 2.-Con determinaciones pormenorizadas en la mayor proporción posible.
- 3.-Sensible a las necesidades y ritmos de los agentes sociales.
- 4.-Altamente participativa.

3.- ACTUACIONES PREVISTAS DEL PLAN GENERAL

El Plan General de Ordenación dentro de su amplio campo de actuación, como es la actividad urbanística, desarrollará una serie de actuaciones concretas y definirá en su conjunto el marco para el desarrollo de todas aquellas acciones que tengan consecuencias en la materialización y funcionamiento de la ciudad.

Las actuaciones previstas serán múltiples y afectarán a gran diversidad de áreas de acción. Comprenden en su conjunto lo que se define como ordenación urbanística estructural, que a nivel indicativo incluye: la clasificación del suelo, la asignación de los usos permitidos en cada zona, la delimitación de sectores en los que se desarrollarán las actuaciones, la ubicación y características de una red estructural de dotaciones, infraestructuras y reservas públicas, medidas de protección del medio ambiente y del patrimonio histórico y arquitectónico, así como una secuencia lógica para la ejecución de todas las acciones. Todo ello en un ámbito temporal de 10 años aproximadamente.

En el presente documento, se plantean aquellas actuaciones más representativas y de mayor trascendencia, de forma que se pueda ya intuir con claridad el modelo urbano propuesto.

Señalaremos aquí las más significativas:

CRECIMIENTO DE LA CIUDAD

Las áreas previstas para el crecimiento de la ciudad, consolidan todo el perímetro delimitado por las rondas de circunvalación. La mayor parte de estas áreas coinciden con las Unidades de Actuación ya previstas en el actual Plan General, la del Torretxó, al este de la Avda. P.Pompilio, corresponde al desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado ya delimitado.

Las áreas de nueva ocupación residenciales las constituyen las situadas al otro lado de la avenida Vicente Vidal, al norte de la fábrica de Avidesas, con una tipología prevista de manzanas con baja densidad (casas adosadas). Y el anillo que rodea por el este la Muntanyeta y el Torretxó, limitado por el camino de la perrera, donde se planteará una tipología de baja densidad, si bien su ordenación se posterga hasta que se definan las necesidades del entorno.

El área de Tulell situada al este de la ciudad constituye la mayor ampliación, postergándose su ordenación al ritmo de crecimiento existente.

En la Barraca de Aguas Vivas se redefinen los límites, estableciendo una zona de crecimiento en el Oeste.

En cuanto a la segunda residencia se mantienen las actuales urbanizaciones en suelo urbano, se reduce la previsión de crecimiento en Valletes de Bru, se concentra el posible desarrollo en el Racó, y se crea una nueva urbanización La Graella, situada al este de la Muntanyeta de San Salvador en la vertiente meridional de El Respirall, consolidando el Este del camino alto de Corbera.

ÁREAS INDUSTRIALES

Respecto a las áreas industriales existentes las directrices que rigen las actuaciones son:

- Se amplía el polígono industrial de Ctra. de Albalat hasta el camino de Benicull y el Barranco de la Murta y se reestructura su esquema viario interior.
- Se amplía y recualifica el área situada entre la CV-50 y la calle Gandia, aprovechando su óptimo emplazamiento para destinarla a actividades de industria escarpate y comerciales de mayor superficie.

Se crean las siguientes áreas industriales:

- En la carretera de Algemesi, junto a la rotonda existente se delimita una nueva área industrial PPI-08, incluyendo las instalaciones actuales de la ITV, destinándose a actividades relacionadas con el transporte.
- La denominada PPI-09 al sureste de la población, en la denominada partida de les Bases, junto a las áreas industriales existentes.
- La denominada PPI-07, en la CV-50 Alzira-Tavernes aproximadamente a 1 kilómetro de Alzira, en la antigua granja Suñer.

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

Las nuevas infraestructuras viarias más importantes que se proponen tienen como objetivo casi único organizar la circulación perimetral y los accesos de la ciudad que tantas deficiencias presentan hoy y que son la causa de los principales problemas circulatorios internos.

Se traza un nuevo acceso por el Norte, empalmado la carretera de Guadassuar con el final de la Ronda Este (Padre Pompilio).

Se cierra por el Oeste la ronda perimetral con una nueva avenida que deberá discurrir por Tulell paralela al río, uniendo el punto de acceso anterior con el extremo de La Vila, donde se dispone una rotonda que se articula con el final de la Avda. Luis Suñer.

Desde dicha rotonda se posibilitaría el acceso a la carretera de Tavernes, que podría actuar como brazo Sur de las Rondas.

Finalmente, se completan las anteriores actuaciones con una nueva vía en el extremo más oriental de la ciudad, siguiendo el camino de la arena, el antiguo de Corbera y el camino de la perrera. Este eje permitirá la conexión directa de Sur a Norte.

ESPACIOS LIBRES

El núcleo urbano se encuentra consolidado, con escasas áreas destinadas a espacios libres, siendo inviable la obtención de vacíos urbanos para la ubicación de tales equipamientos. Partiendo de este importante factor, las zonas verdes se han situado en las zonas periféricas al núcleo urbano, junto al trazado del río Jucar, de forma que se crea una zona de transición entre el margen del río y la ciudad, constituyendo un gran centro de esparcimiento de la ciudad. Su situación responde al motivo de considerarse zona inundable, no apta para su edificación. Esta proximidad al casco urbano y al río son factores que favorecen su uso y atractivo.

EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos comunitarios más importantes son el Hospital Comarcal, junto a la carretera de Corbera, el Polideportivo al aire libre, situado en la zona baja del Torretxó, junto a la avda. Padre Pompilio y la configuración de la Ciudad del Transporte en las actuales instalaciones de la Inspección Técnica de Vehículos.

PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

Para la protección de los recursos naturales se han definido un total de 5 categorías de Suelo No Urbanizable, función de los valores a proteger, y de las características recogidas en las Unidades Ambientales .

A saber:

- Común. Esta clasificación pretende la protección de este suelo por su interés productivo, la cual coexiste por motivos de accesibilidad e infraestructuras con otros usos.
- Protección Agrícola , zonas de potencial productivo, que se diferencia en función de su antropización.
- Protección Paisajística: zonas de valor natural, con cierto grado de antropización, en las cuales son necesarias ciertas actuaciones de mejora y corrección.
- Protección Ecológica; en esta categoría se han incluido aquellas partes del término municipal que poseen excepcionalmente valores de flora y fauna.
- Protección Riberas y Cauces: corresponde a la protección específica de los cursos principales, con la vegetación y fauna actual y potencial que a ella se da.
- Protección Vías Pecuarias: correspondiente a los bienes de dominio público de la Generalitat Valenciana con esta categoría.

4.- JUSTIFICACION DEL MODELO TERRITORIAL

4.1.- ORDENACION ESTRUCTURAL

El Plan General recoge para todo el territorio municipal la ordenación urbanística estructural contemplada por el art. 17 de la L.R.A.U., en todos sus extremos conforme se justifica en los capítulos siguientes.

En todos los planos de ordenación que constituyen la documentación gráfica de las determinaciones del Plan General, se diferencian aquellas que tienen el carácter de estructurantes de las que no lo tienen, a fin de delimitar claramente el contenido jurídico-administrativo que se deriva para la propiedad del suelo.

4.2.- CLASIFICACION DEL SUELO

La clasificación del suelo que propone el Plan General se ha efectuado ajustándose a los nuevos criterios introducidos en esta materia por la L.R.A.U., artículos 8 y 9, y con ello se han abandonado los anteriores criterios de la clasificación del suelo por disponer o no de los servicios urbanísticos o por hallarse en áreas cuya edificación estaba consolidada en mas de dos tercios de su superficie, siendo el propio Plan en función de sus posibilidades para el desarrollo urbanístico y las conveniencias que se deriven del modelo territorial elegido, el que determine que terrenos se clasifican como suelo urbano y cuales como urbanizables, y cuales se preservaran de la urbanización clasificándolos como no urbanizables.

Coherentemente con ello y atendiendo al modelo territorial que el Plan propone para Alzira, los criterios de clasificación que se han seguido son los siguientes:

4.2.1.- SUELO URBANO

A) CASCO URBANO

Se ha clasificado como urbano todo el suelo del casco urbano actualmente consolidado por la edificación, tanto residencial como industrial, incluyendo aquellas parcelas no edificadas pero sí urbanizadas parcialmente que, para obtener licencia deberán acogerse al régimen de actuaciones aisladas establecido en los arts. 73 y siguientes de la L.R.A.U. o bien mediante Actuaciones Integradas que desarrollen las unidades de ejecución delimitadas desde el propio Plan General para asegurar una mayor calidad y

homogeneidad en las obras de urbanización, las cuales corresponden a unidades de actuación en suelo urbano definidas por el planeamiento anterior y que han sido objeto de gestión.

Igualmente se han de acoger a dicho régimen de Actuaciones Aisladas las parcelas de borde del casco urbano que no están totalmente urbanizadas por carecer de algún servicio urbanístico.

B) LA BARRACA D' AIGÜES VIVES

Se trata de un núcleo histórico ya consolidado y por lo tanto se han seguido los mismos criterios que para el casco urbano, clasificando como suelo urbano la edificación ya existente, así como las parcelas ya urbanizadas o que se pueden programar mediante Actuaciones Aisladas.

C) LA GARROFERA

Comprende una muy pequeña agrupación de casas, adyacentes al nuevo poblado de Tous, con todos los requisitos urbanísticos y que por lo tanto no plantea ningún problema para su clasificación como Suelo Urbano.

D) URBANIZACIONES DE SEGUNDA RESIDENCIA

Se trata de asentamientos de baja densidad con vivienda unifamiliar aislada ya consolidados y colmatados, en localizaciones dispersas de la orografía montañosa de Alzira y que actualmente cuentan con todas las infraestructuras necesarias para ser clasificados como Suelo Urbano.

D-1) EL RESPIRALL

D-2) SANT BERNAT

D-3) SANTA MARINA

4.2.2.- SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable cubre un papel importante en la propuesta de ordenación territorial que incorpora el presente Plan al constituir la reserva potencial de suelo residencial e industrial. En su clasificación, se cumple con los nuevos criterios que emanan de la nueva ley de Actividad Urbanística (L.R.A.U.), tanto en los criterios de sectorización establecidos en el art. 20, como en el uso que se hace de la posibilidad de incorporar la ordenación pormenorizada establecida en el art. 18 para la mayoría de los sectores por considerar prioritario para su desarrollo la agilidad administrativa,

como en el cumplimiento de los estándares establecidos en el art. 22.

A) PPR01 - "Camino de la Perrera"

Se clasifica como Suelo Urbanizable Residencial toda esta gran franja comprendida entre el ya consolidado Suelo Urbano de vivienda unifamiliar aislada del "Torretxo Alt" y el antiguo camino de la Perrera. El Sector se halla situado en la ladera Norte de la montaña del Torretxó, dando vistas a toda la parte mas llana (Vista Alegre, Pla de Corbera, Tisneres,...) y donde se sitúa el nuevo hospital comarcal. Se posterga la ordenación pormenorizada hasta conocer el desarrollo del Hospital de la Ribera. En el borde Norte se proyecta un vial de mayor sección que servirá como ronda perimetral del casco urbano, formando parte de la Ordenación Estructural. Internamente se proyecta un vial perpendicular que proviene del centro urbano y cruzando el Torretxo llega hasta el hospital.

B) PPR02 - "La Graella"

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable de uso Residencial esta bolsa de suelo prolongación del Sector PPR01 en su parte inferior y que queda comprendida entre el camino Viejo de Corbera (el alto) y el Suelo Urbano del Torretxo. Su clasificación de suelo urbanizable obedece a una Modificación de Plan General acompañada de un Documento de Homologación que fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 1 de octubre de 1999. Este sector se ordena pormenorizadamente incorporando la ordenación contenida en el Plan Parcial aprobado el 24/11/1999 por este Excmo. Ayuntamiento. Consiste en una ordenación en forma de V con edificación residencial de vivienda unifamiliar en hilera, que se vuelca a un gran espacio interior destinado a espacios libres y equipamientos. El vial del borde este sigue siendo la continuación de la ronda perimetral y que ata el casco urbano por esta parte.

C) PPR03 - "Huerto de Galvañon - Camino de la Arena"

Se clasifican como Suelo Urbanizable de uso Residencial estas dos bolsas perpendiculares entre si, situadas al este de la Avda. Vicente Vidal colindante al Suelo Urbano, constituye la ampliación de suelo residencial en el lado este del casco urbano ordenando el vacío urbano existente entre el suelo urbano y el camino de la Arena según unos criterios urbanísticos claros y necesarios. Su ordenación pormenoriza se difiere al desarrollo urbanístico de la zona, y que deberá prolongar las tramas y tipologías provenientes del Suelo Urbano colindante. La zona se destinará a uso residencial de baja densidad, con tipología de

vivienda unifamiliar o bien con pequeños bloques aislados de no excesiva altura.

El borde de unión con el suelo no urbanizable se define mediante una ronda perimetral, la cual, forma parte de la ordenación estructural, y que resuelve la modificación del trazado de la vía pecuaria que discurre por el Sector.

Para su mejor y mas rápida gestión el Plan delimita dos Unidades de Ejecución, haciéndole corresponder a cada una de ellas un Área de Reparto diferente.

D) PPR05 - "Frial"

Se recoge como Suelo Urbanizable Residencial esta manzana situada junto a el parque de la Alquenencia que se clasifica en el planeamiento anterior como Suelo Urbano. Esta ocupada por una nave industrial enclavada en una trama totalmente residencial. Con ello se pretende la urbanización de la ordenación pormenorizada que se proyecta en el Plan, la cual, sigue las directrices y criterios del suelo contiguo.

E) PPR10 - "Tulell"

Se clasifica como Suelo Urbanizable residencial esta gran superficie clasificada por el planeamiento anterior como Suelo Urbanizable Programado correspondiente al Sector 1, el cual, no ha sido ejecutado. Se difiere la ordenación pormenorizada al desarrollo urbanístico de la zona.

Su clasificación como suelo urbanizable, se debe a la aprobación de instrumentos de planeamiento tales como Plan Parcial aprobado definitivamente por la COPUT el 20/7/1973, una Modificación Puntual de 25/5/1979 y un Estudio de Detalle de 1981, así como instrumentos de gestión Proyecto de Reparcelación de 30/6/1981. Con ello se pretende dar una mayor viabilidad de gestión, reducir la densidad de viviendas, de acuerdo a lo exigible por la ley 6/94 (L.R.A.U.) e incrementar la implantación de equipamientos y dotaciones.

	Superficie sector	Uso	Edif.. bruta	Densidad
Plan Parcial 20/7/73 Modificación Puntual 25/5/79	422.475	Residencial	1.658105	123 viv/Ha
Revisión julio-2001	422.100	Residencial	1'20	75 viv/Ha

Del Plan Parcial se obtiene una edificabilidad de 691.322 m²t y en la Revisión se propone un edificabilidad desglosada en :

Edificabilidad residencial: 422.434 m²t
Edificabilidad industrial: 13.528 m²t
Edificabilidad terciaria: 68.678 m²t

El área de Tulell constituye el crecimiento urbano por el lado oeste de la ciudad. Esta ampliación del núcleo urbano se prevé hacia el río Jucar y paralelamente a su cauce, la ordenación detallada surge como la repetición de un módulo el cual se va adoptando.

Incidencia de la reducción de aprovechamiento y estimación económica:

1-La potestas variandi.

La revisión del Plan es el instrumento de mayor potencial jurídico que tienen los Ayuntamientos a su alcance, por la amplitud de los efectos que a través de él se consiguen. No en balde el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento dice que "se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivado por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan".

La revisión puede hacer uso "ad libitum" de las prerrogativas a las que anteriormente hemos hecho referencia, siguiendo el Reglamento de Planeamiento. Es lo que en reiteradísima frase de nuestra doctrina legal y jurisprudencial se denomina la "potestas variandi", según la cual compete a los Ayuntamientos efectuar las variaciones en las determinaciones urbanísticas que tengan por conveniente, al margen de que ello pueda alterar el contenido del derecho a la propiedad resultante de los instrumentos de ordenación anteriormente aprobados.

Aunque los planes de ordenación urbana, al gozar de la condición jurídica de las normas, tienen vigencia indefinida, no existe razón u obstáculo alguno para que se altere su contenido, sin que quepa, como principio general, esgrimir por los particulares "un derecho al mantenimiento de una situación precedente", entre otras muchas, así lo dice la Sentencia de 24 de Marzo de 1.992. El artículo 2.2 de la vigente Ley 6/1.998 de 15 de Abril así lo constata: "La ordenación del uso de los terrenos..... Establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización.....".

2- Limite legal de las 75 viviendas/ha. y 1 m²t/ 1 m²s.

El límite legal de las 75 viviendas por hectárea viene regulado desde el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976, se ha venido reiterando por las distintas leyes urbanísticas y naturalmente por nuestra L.R.A.U. 6/1.994.

Por lo que un nuevo planeamiento no puede perpetuar "ad infinitum" contravenciones normativas, como sería la de reproducir una ordenación que ya no se acomoda a los actuales estándares urbanísticos, 75 viviendas/ha y de 10.000 m² de edificación residencial por hectárea de terreno (art. 19 L.R.A.U.).

La Revisión del Plan General se acomoda a la normativa vigente, no permitiendo aprovechamientos superiores a las 75 viviendas por hectárea. Dicha ordenación es aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo en el Avance de la Revisión del Plan General, así como también en el informe previo a la aprobación definitiva.

3- El régimen indemnizatorio por alteración del planeamiento.

Dado que la limitación de 75 viviendas/ hectárea viene establecido por imperativo legal, produciéndose una reducción del aprovechamiento en este Sector, esta reducción no da derecho a indemnizaciones puesto que este límite viene establecido por Ley. La Ley 6/1998, de 13 de Abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establece el derecho a indemnización por alteración del planeamiento, concretamente cuando se produce una reducción del aprovechamiento, tal reducción no viene motivada por la voluntad de la Corporación de este Ayuntamiento, sino como se ha indicado antes por imperativo legal.

Si bien en dicho Sector se ha producido una modificación de la ordenación, que tiene como consecuencia que quedan sin efecto los siguientes documentos de planeamiento y gestión:

- a) Plan Parcial aprobado el 20 de Julio de 1973.
- b) Modificación Puntual aprobada el 25 de Mayo de 1979.
- c) Estudio de Detalle aprobado el 22 de Enero de 1981
- d) Proyecto de Reparcelación aprobado el 30 de Junio de 1981
- e) Proyecto de Urbanización aprobado el 5 de Febrero de 1991.
- f) Programa de Actuación Integrada de la entidad CORVIAM, S.A., presentada el 14 de Abril de 1997.

g) Programa de Actuación Integrada presentado por la entidad PENADÉS, S.L., en fecha 16 de Febrero de 1998.

Por lo que en conclusión debe evaluarse económicamente el daño efectivo causado por este cambio de ordenación.

4- Evaluación del daño efectivo.

Nos hallamos ante el supuesto de Responsabilidad Patrimonial de las Administraciones Públicas, regulado en los arts. 139 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (modificada por la Ley 4/1999, de 14 de enero) preceptos legales que explicitan el principio general de resarcimiento de las Administraciones Públicas de los daños y perjuicios causados por el funcionamiento de los Servicios Públicos, sancionado constitucionalmente en el art. 106.6.

En todo caso el daño habrá de ser efectivo, evaluado económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas.

En este sentido se manifiesta la **Jurisprudencia**:

“En primer lugar, porque según disponen los artículos 76 y 87.1 de la Ley del Suelo, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en dicha Ley o, en virtud de la misma, por los Planes de Ordenación, con arreglo a la clasificación y calificación urbanísticas de los predios, sin que, como regla general, la nueva ordenación del uso de los terrenos y construcciones confiera a los propietarios derecho a exigir indemnización, por implicar sus determinaciones urbanísticas meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad; de donde se desprende que la norma contenida en el apartado segundo del citado artículo 87, en que se fundamenta la pretensión indemnizatoria deducida por la parte actora, tiene carácter excepcional y debe ser objeto de interpretación estricta, (sentencias de este Alto Tribunal de 14 de Junio de 1983, 10 de abril de 1985, 2 de abril de 1992, etc.), habida cuenta que la regla general es la ya expuesta, es decir, que la facultad de modificación de la ordenación de los terrenos y construcciones establecida que en ejercicio del "ius variandi" asiste a la Administración, no da derecho en principio a indemnización patrimonial a los propietarios de los terrenos por la pérdida de las precedentes expectativas urbanísticas de los mismos, salvo que acredite que concurren los requisitos taxativamente exigidos en el apartado dos del mencionado artículo 87”.

En segundo término y a tenor de lo dispuesto en el artículo 87.2 de la Ley del Suelo repetidamente citado, la modificación o revisión de la ordenación de los terrenos y construcciones establecidas por los Planes Parciales sólo podrá dar lugar a indemnización si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para la ejecución de los respectivos Planes o Programas, o transcurridos aquellos si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración; teniendo la parte que demanda tal indemnización la carga procesal de probar cumplidamente (artículo 1214 del Código Civil) la concurrencia de alguno de los referidos supuestos taxativos de aplicabilidad del mencionado precepto tal y como han sido configurados por la jurisprudencia).

La doctrina jurisprudencial, al interpretar dicho precepto, ha venido restringiendo el ámbito de aplicación del mismo, por las razones legales indicadas, de tal manera que el carácter excepcional de la norma que nos ocupa, derivado del régimen estatutario de la propiedad inmobiliaria, viene a quedar reforzado por su inserción dentro del marco general de la responsabilidad patrimonial de la Administración pública, lo que implica que, para que proceda este tipo de indemnización será necesario acreditar suficientemente, de un lado, la existencia de una concreta lesión patrimonial en los bienes o derechos de quien la reclame, a tenor de lo dispuesto en los artículos 106.2 de la Constitución y 40 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado; y, de otra parte, también ha de justificarse el haberse dado efectivo cumplimiento de sus deberes y actuaciones que impone a los propietarios el ordenamiento urbanístico, es decir, que solamente cuando el Plan ha llegado a su fase final de realización se adquiere el derecho a los aprovechamientos urbanísticos previstos, (sentencias de 29 de septiembre de 1980, 14 de julio de 1983, 10 de abril de 1985, 12 de mayo de 1987, 2 de abril de 1992, etc.). En consecuencia, no basta con alegar y aun probar la modificación de las determinaciones urbanísticas anteriormente establecidas en el planeamiento, como se mantiene en el presente caso, (con la consiguiente degradación económica por alteración de las posibilidades o expectativas urbanísticas del predio), sino que también es preciso que, quien reclama la indemnización, justifique los aludidos requisitos que condicionan la aplicabilidad del art. 87.2, entre los que no cabe olvidar se encuentra la realidad de la lesión patrimonial efectivamente sufrida, por las inversiones o gastos efectuados durante la vigencia del Plan Parcial anterior a la modificación del ordenamiento urbanístico y, como se aduce por la parte actora, que la ejecución del Plan Parcial no se haya llevado a efecto por causas imputables a la Administración. En el caso que se enjuicia debe tenerse en cuenta que si bien el Plan Parcial "Santa Luisa" había sido aprobado definitivamente el 28 de abril de 1976, bajo determinados condicionamientos que no fueron tenidos por cumplidos hasta el año 1982, es lo cierto que al producirse la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de

Ordenación Urbana de Madrid mediante el acuerdo impugnado de 7 de marzo de 1985, dicho Plan Parcial no se encontraba en fase de ejecución efectiva, como tampoco habían sido aprobados los necesarios instrumentos de planeamiento ni realizado actos de gestión (cesión de terrenos, parcelaciones, etc.) u obras materiales de urbanización; sin que se haya probado en autos que el retraso en la ejecución del Plan Parcial se debiera exclusivamente a la actuación dilatoria o negligente de la Administración municipal demandada, sino, en todo caso, con la eficaz colaboración pasiva de los propietarios de los terrenos afectados, todo lo cual impide aceptar que concurra en el presente caso el supuesto previsto en el último inciso del citado artículo 87.2 de la Ley del Suelo, es decir, que el retraso de la expresada ejecución se deba a causas imputables a la Administración actuante, como mantiene la parte actora." (Sentencia 26 de Enero de 1993, AR nº 451)".

5- Cumplimiento de los deberes urbanísticos.

De conformidad con lo señalado anteriormente por la Jurisprudencia para evaluar el daño efectivo debemos ver cual ha sido el grado de cumplimiento de los deberes urbanísticos, en este sentido:

A) Deber de cesión del espacio público

De conformidad con la Escritura de Protocolización del Proyecto de Reparcelación del Polígono nº 2 "Tulell", ante el Notario de Alzira D. Eusebio García Doménech, de fecha 19 de Noviembre de 1981, (nº de protocolo 1,168), se cedió a favor del Ayuntamiento:

Superficie de Zona Escolar	10.163'82 m ²
Superficie de Zona Comercial	11.889'05 m ²
Superficie de Zonas Verdes	42.282'49 m ²
Superficie de Aparcamientos	9.961'43 m ²
Superficie de Viales	211.824'67 m ²
Total de superficie del Polígono	422.475'15 m ²

B) Cesión del 10% del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

De conformidad con la Escritura de Protocolización del Proyecto de Reparcelación del Polígono nº 2 "Tulell", ante el Notario de Alzira D. Eusebio García Doménech, de fecha 19 de Noviembre de 1981, (nº de protocolo 1,168), se cedió a favor del Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento:

-Parcela correspondiente a la nº 20b-104-A y Z y 10% aprov:

Superficie: 520 m², de los cuales 250 m² son Ayuntamiento propios y 270 m² 10% de aprovechamiento.

-Parcela correspondiente a la n^o 20b-104-A y Z y 10% de aprovechamiento:

Superficie: 2.738'25 m², de los cuales 381'46 m² Ayuntamiento propios bajo, 222'79 m² Ayuntamiento 10% aprovechamiento y 2.134'00 m² Ayuntamiento 10% aprovechamiento 3-9.

-Parcela correspondiente a la n^o 20b-104-A y Z y 10% de aprovechamiento:

Superficie: 4.563'70 m², de los cuales 2.097'59 m² son Ayuntamiento propios y 2.466'11 m² 10% de aprovechamiento.

- Parcela correspondiente a la n^o 10% aprovechamiento, superficie: 6.192'55 m².

-Parcela correspondiente a la n^o 10% de aprovechamiento, superficie 474'47 m².

-Parcela correspondiente a la n^o 10% de aprovechamiento, superficie 1.198'45 m².

C) Deber de Equidistribución.

Este deber se cumplió de conformidad con el Proyecto de Reparcelación, llevándose a cabo una justa distribución de beneficios y cargas.

D) Deber de Urbanización y edificación.

El deber de urbanización no llegó a realizarse, por lo que el derecho a la edificación no se ha patrimonializado. Por lo que habrá que proceder a valorar todos los gastos realizados que deriven inútiles como consecuencia de este cambio de planeamiento.

E) Daños efectivos.

a.- Proyectos

- Plan Parcial
- Modificación del Plan Parcial
- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Reparcelación.

- Programas de Actuación Integrada.
- b.- Defensa Juicio
- Gastos de recursos contenciosos-administrativos.
- c.- Otros
- Minutas de Notaria y Registro.

F) Valoración de redacción de documentos de planeamiento y gestión.

Según la Ley 7/97 de Liberación de 14 de abril, los colegios pueden establecer baremos de carácter orientativo y así el COACV por acuerdo de la Junta de Gobierno Extraordinaria de 25 de febrero de 1997, ha elaborado, mediante diversas ponencias baremos de honorarios para trabajos de urbanismo los cuales se han actualizado a fecha de febrero de 2001.

Valoración de los honorarios de los documentos de planeamiento y gestión:

Plan Parcial	14.708.467
Modificación de Plan Parcial	455.070
Estudio de Detalle	7.799.944
Proyecto de urbanización	17.440.503
Proyecto de reparcelación	19.630.437
Programa de Actuación Integrada	6.976.202
Programa de Actuación Integrada	6.976.202
Total	73.986.825

Otros gastos.

Según acuerdo plenario de fecha 3 de enero de 1989 con relación a diversos recursos contenciosos administrativos se deriva un coste de 1.275.396.-ptas y un gasto de minutas de 6.622.382.-ptas, que actualizado según variaciones del IPC se establece en 11.072.623'-ptas.

Total del daño aproximado: 86.000.000'- ptas.

6- Conclusiones

En virtud de todo lo expuesto anteriormente, a modo de conclusión, cabe señalar lo siguiente:

a.- Existe un límite legal de 75 viviendas por hectárea y de 10.000 m² de techo residencial por hectárea, que el Ayuntamiento está obligado a cumplir si se revisa el Plan General de Ordenación Urbana.

b.- La Ley 6/1998, de 13 de Abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establece el derecho a indemnización por alteración del planeamiento, concretamente cuando se produce una reducción del aprovechamiento, tal reducción no viene motivada por la voluntad de la Corporación de este Ayuntamiento, sino como se ha indicado antes por imperativo legal (art. 41).

Si bien en dicho Sector se ha producido una modificación de la ordenación, quedando sin efecto los documentos de Planeamiento y Gestión aprobados hasta la fecha.

c.- Examinando el grado de cumplimiento de los deberes urbanísticos, se han cumplido:

- El deber de cesión del espacio público.
- El deber de cesión del 10% del Aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.
- El deber de equidistribución de la justa distribución del beneficio y cargas.
- Así como el deber de Urbanización no llegó a realizarse, por lo que el derecho a la edificación no se ha patrimonializado por los propietarios del Sector de Tulell.

d.- Por lo que admitiendo el hipotético incumplimiento del deber de urbanización por el Ayuntamiento derivado del Sistema de Gestión de Actuación Cooperación, como consecuencia de un hipotético mal funcionamiento del servicio, nos encontraríamos ante el supuesto de Responsabilidad Patrimonial de las Administraciones Públicas, por el que se sienta el principio general de resarcimiento por las Administraciones Públicas de los daños y perjuicios causados, el daño debe ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado en relación a un grupo de personas.

e.- El daño efectivo en base a todo lo señalado anteriormente se cifra aproximadamente en 86.000.000'- ptas correspondientes a los gastos realizados para la ejecución del planeamiento que han derivado inútiles como consecuencia de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

F) PPR11 - "Torretxo baix"

Se clasifica como Suelo Urbanizable Residencial unos vacíos de Suelo Urbanizable no Programado según el planeamiento anterior, los cuales, se encuentran rodeados en todo su perímetro de suelo urbano junto a la Avda. Padre Pompilio Tortajada. Dicho sector se encuentra ordenado mediante un Plan Parcial y su Modificación Puntual aprobado provisionalmente el 29/9/1999 por el Excmo. Ayuntamiento, junto a un Documento de Homologación. Para la ordenación del Sector se parte de unos importantes condicionantes como son la implantación de un gran equipamiento deportivo el cual forma parte de la ordenación estructural y la de mantener la edificación existente, tanto residencial como dotacional. Además nos encontramos en una zona de orografía montañosa y por lo tanto el viario debe trazarse según pendientes.

Se proyecta también una zona verde estructural para servicio de la población del margen este, con un gran interés ecológico.

G) PPR12 - "El Racó"

Corresponde al antiguo Sector 2 de Suelo Urbanizable Programado, que no ha sido ejecutado y por lo tanto se clasifica actualmente como Suelo Urbanizable Residencial sin ordenación pormenorizada.

La falta de servicios e infraestructuras en el Sector ha obligado a su clasificación como Urbanizable. Se mantiene la baja densidad prevista anteriormente. Actualmente se encuentra en tramitación con una Modificación de Plan Parcial aprobado definitivamente el 27 de junio de 2001.

H) PPR13 - "La Barraca Oeste"

Se clasifica y ordena como Suelo Urbanizable de uso Residencial un pequeño espacio clasificado como Suelo Urbano por el planeamiento anterior, situado en el borde Oeste de La Barraca, de modo que se permite el crecimiento del Núcleo Urbano a la vez que se ordena de forma muy clara y racional dicha parte del pueblo, que además pueda permitir futuros crecimientos.

Se trata de un sector que supera la edificabilidad residencial definida por el art. 22 de la LRAU, no obstante se puede eximir tal cumplimiento por tratarse de una zona de borde inmediato al suelo urbano consolidado en el que se pretende complementar la trama existente y gestionar el vial de borde que lo delimita. Se obtiene un AT para el Área de Reparto inferior a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ dado que se le adscribe red primaria.

I) PPR14 - "La Barraca Este"

Igualmente que el Sector anterior, este suelo también era Suelo Urbano y se clasifica como Suelo Urbanizable Residencial con Ordenación Pormenorizada y su necesidad es la de resolver el vacío urbano que se produce en la parte este del casco, permitiéndose con ello el cierre de la trama y la creación de un borde ordenado

En este sector concurren las mismas circunstancias que en el anterior sector PPR13 respecto al cumplimiento de los estándares mínimos y su posible exención de acuerdo con la LRAU. Se trata de un sector de borde colindante al suelo urbano consolidado y su objetivo es completar la trama existente permitiendo la viabilidad de gestión del vial de borde que lo delimita. En todo caso el AT del área de reparto es inferior a 1m²/m²s.

J) PPR15 - "Racó de Matamoros"

Se clasifica como Suelo Urbanizable Residencial sin Ordenación Pormenorizada este espacio que resta entre los Suelos Urbanos de La Barraca y Santa Marina.

Su ordenación y desarrollo deberán seguir la coherencia del entorno y se deberá seguir con la implantación de la tipología de baja densidad con unifamiliares aisladas a desarrollar mediante plan parcial.

K) PPR16 - "Santa Marina"

También se clasifica como Suelo Urbanizable Residencial sin Ordenación Pormenorizada, de manera que se permita terminar y cerrar el Suelo Urbano al este de Santa Marina, conectando viariamente con el Suelo Urbano e igualmente se ordenará con unifamiliar aislada, siendo la pretensión del Plan el mantener la baja densidad.

L) PPR17 - "Aguas Vivas"

Se clasifica como Suelo Urbanizable Residencial y se decide no ordenar este Sector que anteriormente correspondía al Urbanizable del Convento de Aguas Vivas, el cual se pretende mantener como reserva de suelo para permitir una posible ampliación de Santa Marina y continuar con la implantación de viviendas de baja densidad.

M) PPR18 - "Valletes de Bru"

Se reduce notablemente la gran extensión de suelo que el Plan anterior clasificaba como Suelo Urbanizable Programado para este Sector, y se mantiene una menor bolsa mas consolidada. Se

clasifica como Suelo Urbanizable de uso Residencial sin Ordenación Pormenorizada.

La reducción de esta gran zona es lógica, debido al gran valor paisajístico del entorno en que se encuentra enclavada la urbanización, por lo que es necesario la restricción y control del asentamiento residencial, que deberá continuar siendo con vivienda unifamiliar aislada.

N) PPR19 - "Sant Bernat"

Se ordena y clasifica como Suelo Urbanizable Residencial y Ordena Pormenorizadamente esta parte de Sant Bernat que ya se clasifica como Suelo Urbano por el planeamiento anterior pero que no se ha llegado a urbanizar, pretendiéndose así, que se termine toda la urbanización prevista para Sant Bernat.

La ordenación prevista mantiene la continuación del trazado viario y la edificación de baja densidad, estableciendo además la reserva de zona verde necesaria.

Ñ) PPI01 - "Carretera de Albalat Oeste"

Se clasifica y Ordena Pormenorizadamente como Suelo Urbanizable de uso Industrial una larga franja de borde en la parte Oeste del Polígono Industrial de Carretera de Albalat consolidado y agotado en gran parte, con lo que la ampliación de suelo industrial, permite dar respuesta a la fuerte demanda de parcelas industriales.

Se realiza una ordenación en peine, extendiendo los viales existentes y sin salida del polígono de carretera de Albalat hasta su encuentro con un vial de servicio que discurre paralelo a una ronda perimetral prevista para el borde Oeste y con la cual se pretende descargar del masificado tránsito interior que ahoga al polígono Industrial.

O) PPI02 - "Camino de Sant Bernabé"

Igualmente se clasifica como Suelo Urbanizable Industrial con Ordenación Pormenorizada, el borde este del Polígono Industrial de Carretera de Albalat, para colmatar y terminar dicho polígono. Se ordena incorporando la ordenación contenida en el Plan Parcial aprobado el 23/02/2000 por este Excmo. Ayuntamiento consistente en una prolongación de los viales ya existentes y sin salida, y cerrando el anillo circulatorio que estaba pendiente de realizar. Dicho sector se ha desarrollado mediante un programa cuyo Documento de Homologación fue aprobado por Comisión Territorial de Urbanismo el 21 de diciembre de 1999.

P) PPI03 - "Tisneres"

Se clasifica como Suelo Urbanizable Industrial y se Ordena Pormenorizadamente este Sector colindante al anterior en previsión de la alta demanda de suelo industrial.

Se proyecta una ordenación de estrechas bandas longitudinales que se recogen en el camino de Benicull, y que responden a un tipo de parcelación con gran aceptación, destinando la zona de borde a espacios libres para solucionar la transición hacia el Suelo no Urbanizable colindante.

Q) PPI06 - "Cami Benicull"

Se clasifica como Suelo Urbanizable Industrial con Ordenación Pormenorizada esta bolsa que queda claramente comprendida entre un vacío del Suelo Urbano y uno de los viales que conforman la nueva distribución de ronda perimetral por la parte Este del casco. Se ha desarrollado mediante un programa, el cual fue aprobado provisionalmente y está en tramitación su aprobación definitiva.

R) PPI07 - "La Granja"

Así mismo, se clasifica como Suelo Urbanizable Industrial, sin ordenación pormenorizada, una zona situada en la CV-50 Alzira-Tavernes aproximadamente a un kilómetro de la ciudad.

Concretamente se trata de una reclasificación de suelo, puesto que en el planeamiento vigente se trata de suelo no urbanizable su clasificación obedece a la existencia de importantes edificaciones pertenecientes a una antigua granja.

S) PPI08 - "Ciutat dels Transports"

Se clasifica como Suelo Urbanizable de uso Industrial sin Ordenación Pormenorizada un sector de suelo que se sitúa en la parte Este de la carretera que une con Algemesí, con la intención de crear una reserva de suelo para la implantación de un núcleo dedicado al transporte, y se deja que se desarrolle y ordene según las necesidades que se vayan a presentar. Dicha ordenación deberá mantener y adecuarse a la instalación ya existente para la ITV.

T) PPI09 - "Les Bases"

Se clasifica como Suelo Urbanizable Industrial y se posterga su ordenación a la redacción de un Plan Parcial, una superficie

colindante al Suelo Urbano Industrial: Avidesa, y la antigua Unidad de Actuación R.

Su clasificación tiene por objeto el posibilitar su ordenación mediante Plan Parcial, debido a que actualmente esta ocupada por construcciones de carácter industrial.

4.2.3.- SUELO NO URBANIZABLE

Está también entre los objetivos que se plantean en el Plan General el dotar al Suelo No Urbanizable de distintas protecciones de manera que se conserven aquellos valores que por sus características merezcan una especial protección, dando con ello respuesta a una demanda social cada vez mas sensible a los valores ambientales y a las exigencias de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre el Suelo No Urbanizable.

De esta manera se ha articulado un Régimen de protecciones que es trasunto fiel de la delimitación de sus valores a partir de las Unidades Ambientales y su aptitud de uso, que se contienen en la Memoria Informativa y en el Estudio de Impacto Ambiental. De acuerdo con la Ley 2/89 de la Generalitat Valenciana, de Impacto Ambiental, y el Decreto 162/90, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/89, de Impacto Ambiental, se realiza el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental con el fin de identificar, describir y valorar los efectos notables previsibles que dicha revisión se derivan sobre los distintos aspectos ambientales.

Consecuentemente se proponen las siguientes categorías o protecciones:

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN: Su clasificación obedece al fin de regular los usos y actividades y capacidad de edificación para esta clase de suelo, zonas en las cuales la actividad agraria coexiste con otros usos, y cuyas características de accesibilidad, infraestructuras, etc, determinan la tolerancia hacia otros usos.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA: Con esta clasificación se pretende la protección de este tipo de suelo, en atención de su especial interés tanto productivo como paisajístico, dentro de esta categoría se han incluido aquellas zonas de potencial productivo, que se pretenden conservar para este uso, dependiendo del grado de antropomorfización.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJISTICA: Se pretende la protección y regulación de aquellas zonas con una mayor antropización, o en las cuales, dada la situación actual, la vegetación y/o fauna se están recuperando de incidencias negativas (incendios), siendo necesarias actuaciones de mejora y corrección. El criterio de uso será su conservación y mejora,

permitiendo en algunos casos determinados usos antropicos con las adecuadas precauciones.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA: Su objetivo se centra en la preservación del territorio de aquellos usos o actividades que puedan alterar las condiciones de un elevado interés ecológico. En esta categoría se han incluido aquellas partes del término municipal que poseen excepcionales valores de flora y/o fauna, con muy baja antropización y en las cuales la intervención humana que se plantea es mínima.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN RIBERAS Y CAUCES: Su clasificación obedece a la protección de los acuíferos en zonas altamente carsificadas. Dentro del criterio anterior, corresponde a la protección específica de los cursos principales, con la vegetación y fauna actual y potencial que en ellos se da. Se regenerará el bosque de galería, controlando y evitando la roturación de los campos hasta los cauces y la ocupación urbanística del dominio público hidráulico.

En el plano correspondiente de clasificación del suelo que incorpora el presente Plan, se grafían las diversas zonas del término municipal a las que se ha asignado cada una de estas diversas categorías.

Aparecen además reservas de suelo de dos tipos:

RESERVAS PARA EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO: Su finalidad es la de constituir reservas, que conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sirvan para albergar infraestructuras o actividades de necesaria implantación en esta clase de Suelo:

- 1 - Cementerio
- 2 - Canalizaciones
- 3 - Vertederos
- 4 - Hospital
- 5 - Infraestructuras
- 6 - Depuradora

RESERVA DE PROHIBICION DE ACTIVIDADES DE INTERES COMUNITARIO: Conforme a lo permitido por el art. 1.4 de la LSNU se establece una reserva de suelo en el ámbito de la Unidad Ambiental Periurbana en la que se excluye la posibilidad de desarrollar actividades al amparo de su declaración de Interés Comunitario, regulada por el art. 8.2 de dicha Ley.

4.3.- ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA

La propuesta de división del territorio en zonas de ordenación urbanística con la inclusión de la normativa que conforme al artículo 14 de la L.R.A.U. le es de aplicación a cada una de ellas, se ha abordado desde la sensibilidad a la realidad urbana de la que se parte, sin perder de vista el ánimo racionalizador que está demandando el citado artículo.

Consecuentemente se propone la diferenciación de unas zonas que responden a unos usos y tipologías lo mas homogéneos posibles y que son los siguientes :

RH - RESIDENCIAL HISTORICO.- Corresponde al tejido o trama histórica que demanda una especial sensibilidad en las intervenciones o actuaciones que sobre dicha zona se puedan realizar, de forma que siempre se pueda salvaguardar la memoria histórica.

RU - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR .- Corresponde a la vivienda de baja densidad, tanto aislada como las adosadas en hilera, bien en casco urbano o en urbanizaciones, se pretende mantener la vivienda unifamiliar y la menor altura.

RP - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR .- Corresponde a las zonas donde se amalgaman usos y tipos, y donde hacen aparición los bloques plurifamiliares con mayores densidades y alturas, bien de forma aislada o conformando manzanas cerradas.

IA - INDUSTRIAL Y ALMACENES .- Corresponde a las zonas donde se concentran las grandes naves y tipologías destinadas al uso de almacenes o la producción industrial, recogiendo todas aquellas funciones y tipos productivos que requieren espacios especializados.

TC - TERCIARIO COMERCIAL.- Corresponde a las zonas donde aparece implantado el espacio comercial como tal, dedicado al uso terciario.

Además, tanto los suelos destinados a elementos de la red primaria o estructural, o a la red local, de dotaciones públicas constituyen también por si solos, dos zonas de ordenación diferenciadas :

DE - DOTACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

DL - DOTACIONES DE CARÁCTER LOCAL

Las zonas de ordenación urbanística lo son con independencia de la clasificación del suelo. Las primeras constituyen ámbitos de definición morfológica y tipológica de la ciudad y regulación de la materialización del proyecto urbano, en tanto que las segundas afectan sobretodo al estatuto de la propiedad. Esta

diferenciación se hace más patente cuando en aplicación de la L.R.A.U., la mayor parte de sectores de Suelo Urbanizable se dotan de una ordenación tan pormenorizada como la del Suelo Urbano.

4.4.- ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

Véase para su justificación los apartados 4.2.3 de esta Memoria Justificativa y el Estudio de Impacto Ambiental.

4.5.- DELIMITACION DE SECTORES Y CRITERIOS DE DESARROLLO

Conforme a lo establecido en los apartados E y H del artículo 17 de la L.R.A.U. se han delimitado los sectores definitorios de los ámbitos de planeamiento parcial y se han fijado los objetivos a considerar tanto en los instrumentos que los tengan que desarrollar, como los considerados en los que han sido objeto de desarrollo pormenorizado por el propio Plan General.

4.5.1. EN SUELO URBANO

Se podrán realizar planes de reforma interior siguiendo las determinaciones de los art. 23 y 52 de LRAU y Estudios de Detalle en aquellas zonas definidas por el propio Plan General. Se actuará dentro del mismo, mediante Actuaciones Aisladas y Actuaciones Integradas a desarrollar estas últimas en las unidades de ejecución definidas PAIR06, PAIR07, PAIR08, PAIR09 PAI104 y PAI105, de acuerdo con el art.6.3 de LRAU, por contar con instrumentos de gestión aprobados definitivamente.

4.5.2. EN SUELO URBANIZABLE

Se ha procedido a delimitar los sectores, indicados en el apartado 4.2.2 desarrollados por el propio Plan General, o sin ordenación a desarrollar posteriormente con la realización de un Plan Parcial.

En la presente Memoria Justificativa se acompaña un Anexo en el cual se recogen las fichas de cada Sector con la expresión de sus determinaciones urbanísticas, la asignación de usos e intensidades y los criterios de ordenación y desarrollo que se han seguido o que se deben adoptar, y en el punto 4.2.2. de esta Memoria se justifica su clasificación y recoge tales criterios.

En su delimitación, se cumple con los nuevos criterios que emanan de la nueva Ley de Actividad Urbanística, tanto en los criterios de sectorización establecidos en el art. 20, como en el uso que se hace de la posibilidad de incorporar la ordenación pormenorizada establecida en el art. 18 para la mayoría de los sectores por considerar prioritario para su desarrollo la agilidad administrativa,

como en el cumplimiento de los estándares establecidos en el art. 22.

4.6.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Conforme a lo exigido por el apartado G del art. 17 de la L.R.A.U. y a lo preceptuado en el capítulo segundo de la citada ley, se ha procedido a delimitar Áreas de Reparto y fijar sus respectivos Aprovechamientos Tipo con los siguientes criterios :

1.- Suelo Urbano, se determina que se delimiten Áreas de Reparto atendiendo a la zona de ordenación urbanística a la que se pertenece y según el núcleo en que se encuentren enclavados. Por lo tanto se determinan Áreas de Reparto diferentes para el Casco Urbano, la Barraca, la Garrofera, Santa Marina y Sant Bernat, y según zonas, para casco histórico, unifamiliares, plurifamiliares, industrial y terciario.

2.- Suelo Urbanizable, tanto con Ordenación Pormenorizada o sin ella, se determina que cada Sector junto con los terrenos pertenecientes a elementos de la Red Primaria que se le adjudican, conforme a lo establecido en el art 62.1 de la L.R.A.U., delimiten una Área de Reparto, a excepción justificada del Sector PPR03.

Para cada Área de Reparto se establece su correspondiente cálculo del Aprovechamiento Tipo, con la homogeneización al uso y tipología dominante, conforme a lo establecido en los artículos 64 y 65 de la L.R.A.U.

Los coeficientes de homogeneización entre los diferentes usos utilizados para el cálculo del Aprovechamiento Tipo son los establecidos a partir de los coeficientes del valor de las construcciones determinados en el real Decreto 1020/1993 de 25 de junio del Ministerio de Economía y Hacienda y que son los siguientes:

USO DTE.	OTROS USOS Y TIPOLOGÍAS												
	C	IAL	IAM	IAP	RHC	RPB	RPM	RUA	RUH	RUM	TC1	TC2	TC3
C	1,00	0,40	0,46	0,46	0,56	0,70	0,66	0,80	0,76	0,76	0,80	1,13	1,26
IAL	2,50	1,00	1,16	1,16	1,41	1,75	1,66	2,00	1,91	1,91	2,00	2,83	3,16
IAM	2,14	0,85	1,00	1,00	1,21	1,50	1,42	1,71	1,64	1,64	1,71	2,42	2,71
IAP	2,14	0,85	1,00	1,00	1,21	1,50	1,42	1,71	1,64	1,64	1,71	2,42	2,71
RHC	1,76	0,70	0,82	0,82	1,00	1,23	1,17	1,41	1,35	1,35	1,41	2,00	2,23

PLAN GENERAL DE ALZIRA

RPB	1,42	0,57	0,66	0,66	0,80	1,00	0,95	1,14	1,09	1,09	1,14	1,61	1,80
RPM	1,50	0,60	0,70	0,70	0,85	1,05	1,00	1,20	1,15	1,15	1,20	1,70	1,90
RUA	1,25	0,50	0,58	0,58	0,70	0,87	0,83	1,00	0,95	0,95	1,00	1,41	1,58
RUH	1,30	0,52	0,60	0,60	0,73	0,91	0,86	1,04	1,00	1,00	1,04	1,47	1,65
RUM	1,30	0,52	0,60	0,60	0,73	0,91	0,86	1,04	1,00	1,00	1,04	1,47	1,65
TC1	1,25	0,50	0,58	0,58	0,70	0,87	0,83	1,00	0,95	0,95	1,00	1,41	1,58
TC2	0,88	0,35	0,41	0,41	0,50	0,61	0,58	0,70	0,67	0,67	0,70	1,00	1,11
TC3	0,78	0,31	0,36	0,41	0,44	0,55	0,52	0,63	0,60	0,60	0,63	0,89	1,00

En la presente Memoria Justificativa se acompaña Anexo con las fichas de características de cada Área de Reparto y el correspondiente Aprovechamiento Tipo.

Se adjuntan cuadros de aprovechamientos homogeneizados respecto a la tipología característica (Residencial Plurifamiliar en Manzana) RPM, con el objeto de comparar los aprovechamientos tipo con la misma unidad. Así para las áreas de reparto con mayor aprovechamiento tipo se adscribe red primaria a fin de igualar su aprovechamiento a la tipología característica (RPM).

4.7.- RED PRIMARIA

El Plan General define, conforme a lo establecido en el art. 17.2 de la L.R.A.U. un Red Primaria o Estructural de dotaciones públicas, perfectamente identificadas mediante su grafía y leyenda en los planos de la Serie B, y que se agrupa según :

A) DEV - COMUNICACIONES Y VIAS PUBLICAS .- Incluye las diferentes redes de vías rodadas, y conexiones a través del carril bici, que se grafían en los planos. Se incluyen tanto las vías de comunicación supramunicipal como aquellas que constituyen y enlazan todo el tráfico rodado de Alzira.

B) DET - TRANSPORTES .- Constituye las redes ferroviarias que puedan cruzar el municipio, así como las infraestructuras de apoyo a tal uso. Esta determinado por la línea ferroviaria de Valencia a la Encina que cruza el casco urbano por su borde Oeste.

C) DEL - ESPACIOS LIBRES .- Esta formada por todos aquellos espacios destinados a zonas verdes y al recreo de los ciudadanos, con un carácter municipal, es decir para un uso general de la población y no sectorial, situándolos estratégicamente y con fácil accesibilidad.

D) DEE - ESCOLAR .- La constituyen todas aquellas dotaciones de uso escolar, que se destinan al servicio de toda la población, constituido preferentemente por colegios e institutos de carácter municipal.

E) DEC - CULTURAL - Constituida por aquellos usos de carácter cultural o social que sirven o dan servicio al municipio entero.

F) DED - DEPORTIVO .- La componen los equipamientos destinados al uso deportivo, como instalaciones al aire libre o pabellones.

G) DES- SERVICIOS PUBLICOS.- Formada por todos los equipamientos y servicios de uso general.

H) DEI - INFRAESTRUCTURAS .- Constituida por toda la red de infraestructuras no viarias, como las hidráulicas, de saneamiento, abastecimiento de agua potable, energía eléctrica o infraestructuras destinadas a tratamientos de los residuos.

4.8. RED PRIMARIA ADSCRITA.

Con el objeto de equiparar, para todo el suelo urbanizable a desarrollar el aprovechamiento tipo, se incluyen dentro de las áreas de reparto con mayor aprovechamiento, superficies de suelos dotacionales de destino público, propios de la Red Primaria, no incluidos en ningún sector.

Las superficies de Red Primaria que se adscriben figuran en las fichas de las áreas de reparto a las cuales se adscriben, y son las siguientes:

- La zona del DEL-1 que no pertenece al Ayuntamiento con una superficie de 49.994 m².

- Y todo el DEL-5, con una superficie de 158.965 m².

Las superficies de Red Primaria que no se adscriben pertenecen a la Reserva de Patrimonio Municipal de Suelo tales como la previsión de ampliación del Hospital o del Cementerio, o están incluidas dentro de áreas de reparto.

4.9.- CRITERIOS DE CONEXIÓN.

Condiciones de integración de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio.

Para aquellos sectores colindantes a suelo urbano, su idoneidad queda justificada en el sentido de que las infraestructuras constituyen una extensión de las existentes, suministro de energía eléctrica, agua, telefonía, gas y saneamiento lo cual amplía la posibilidad de su puesta en servicio de forma inmediata.

Cabe indicar respecto de las redes de saneamiento estas deberán ser separativas, no obstante, al tratarse de prolongaciones de las infraestructuras existentes se deberá justificar la idoneidad de la capacidad de estos, y/o su ampliación.

El desarrollo del suelo urbanizable quedara supeditado a la entrada en funcionamiento de la estación depuradora de aguas residuales de nueva construcción y a la aceptación del órgano gestor de la misma de la admisión para tratamiento del incremento de volúmenes de cada uno de los sectores. Caso de que no fuese posible el tratamiento en las instalaciones previstas, deberá dotarse a cada uno de los sectores de su propio sistema de depuración.

Para el desarrollo de los sectores se deberán tener en cuenta los condicionantes de borde, dando acceso a los caminos existentes, así como dotar de continuidad a las infraestructuras existentes fuera del ámbito (acequias, canales,...).

Para la construcción de infraestructuras viarias será necesaria dimensionar las obras de drenaje de los cauces que se vean afectados para períodos de retorno de 500 años.

Para cada uno de los sectores alejadas del casco urbano se definen las siguientes criterios:

- PPR01. Se deberán garantizar los accesos rodados previstos en la red primaria, el vial perimetral de ronda, así como el vial perpendicular proveniente del centro urbano, que conecta con la rotonda del hospital. Se deberá garantizar la correcta integración a la trama urbana existente.

-PPR03. Se deberá garantizar la correcta conexión entre las dos unidades de ejecución, haciendo especial incidencia en el desarrollo de la rotonda confluencia en la Avda. Parc., camino de la Casella y Santa María del Bonaire.

Se resolverá el perímetro de la zona verde de la Montanyeta de San Salvador, de tal forma que se permita su acceso peatonal, desde el núcleo urbano.

Se debe respetar la vías pecuarias que discurre a través del Sector PPR-03, y también se debe obtener la superficie correspondiente de la modificación de trazado, tal y como se grafía en los planos de ordenación serie C1, a escala 1/1000.

- PPR10. Resolver la ronda perimetral de la ciudad, conectando el acceso norte con el final de la Avda. de Luis Suñer. Se promoverá conectar la edificación a la zona urbana consolidada,

permitiendo vincular los dotacionales a las inmediaciones del río Jucar.

La rotonda de acceso parte se deberá dimensionar para absorber la intensidad de tráfico que se genera.

- En el PPR12, Raco, será exigible una mejora del vial de conexión desde el camino alto de Corbera a este sector con una ampliación del vial existente.

- PPR 15, PPR16 y PPR 17. Deberá asegurar la conexión con las infraestructuras del núcleo urbano colindante, así como asegurar la integración al trama urbana existente

- PPR18. Se deberá garantizar el vertido de la de saneamiento mediante un sistema de depuración con oxidación. Se garantizará la correcta conexión desde la CV-50, siendo preceptiva la autorización de la Administración competente.

- PPR19. Se deberá garantizar el vertido de la red de saneamiento mediante un sistema de depuración con oxidación.

- PPI01. Dimensionar correctamente el vial de ronda perimetral, para la intensidad de tráfico que se prevé en esa zona.

Garantizar la adecuada conexión con el polígono Carretera de Albalat, así como con el sector PPR10 "Tulell".

- PPI03. Su desarrollo está supeditado a la ejecución previa del sector PPI02.

- PPI07. "La Granja". Respecto al acceso desde la CV-50, será preceptiva la autorización de la Administración competente, así como la conexión de las infraestructuras necesarias para su urbanización.

- PPI08. Se deberá conectar con la carretera a Algemesí, previa autorización de la Administración competente.

La red de saneamiento deberá asegurar el vertido mediante un sistema de depuración con oxidación.

Deberá escoger las dotaciones existentes. Se garantizarán las infraestructuras necesarias para su urbanización.

- PPI09 "Les Bases". Estará condicionado su desarrollo a la realización de la rotonda de conexión. Respecto del resto de infraestructuras se deberá garantizar su conexión, a las redes existentes en el suelo urbano colindante.

- ARI 90. La manzana en la que actualmente se ubica la empresa AVIDESA, debe obtener la parte correspondiente de modificación del tratado de la vía pecuaria.

5.- POBLACION POTENCIAL Y ESTANDARES

5.1.- CAPACIDAD DE CRECIMIENTO POBLACIONAL

Para el calculo de la población potencial del municipio de Alzira, en un horizonte a corto plazo de aproximadamente diez años, la podemos prever para el Suelo Urbano en base al estudio demográfico que se detalla en la Memoria Informativa, donde se establece una población actual de aproximadamente 40.726 habitantes y donde suponiendo para este plazo de tiempo de un incremento poblacional del 5%, lo que supondrían 2.036 habitantes mas, obtenemos una población de 42.762 habitantes en Suelo Urbano, que comprendería al Núcleo Principal y las pedanías o núcleos de La Barraca, La Garrofera, Santa Marina y Sant Bernat.

Para el Suelo Urbanizable nos debemos atener al calculo potencial que se obtiene en los cuadros de uso residencial anexos a este apartado, donde el Plan estima un crecimiento moderado de la ciudad y un diseño controlado de las urbanizaciones ya existentes, con lo que obtenemos un crecimiento poblacional de 18.461 habitantes.

Con lo que la capacidad de crecimiento planteada por el Plan se determina en 42.762 habitantes para Suelo Urbano y 18.461 habitantes para Suelo Urbanizable, lo que supone una población potencial total de 61.223 habitantes.

5.2.- JUSTIFICACION DE ESTANDARES

La superficie de Red Primaria destinada a Espacios Libres proyectada por el Plan General es de 470.046m², distribuidos de la siguiente forma :

DEL - 1	160.925 m ²
DEL - 2	52.706 m ²
DEL - 3	43.751 m ²
DEL - 4	50.880 m ²
DEL - 5	158.965 m ²
DEL - 6	2.819 m ²

Esto supone que para la población mas desfavorable, incluyendo el crecimiento de todo el Suelo Urbano incluidas las pedanías y núcleos, y la colmatación de todo el Suelo Urbanizable, tendríamos una reserva de Parques Públicos en Red Primaria que se situaría para todo el conjunto de la población en 0,77 Ha. por cada millar de habitantes, muy por encima de los 0,50 exigidos por el art. 17.2-a de la L.R.A.U.

Alzira enero de 2002

Los Arquitectos Municipales

Cristina Martínez Algarra

Daniel Ruiperez Cortijo

6.- CUADROS DE SUPERFICIES

7.- FICHAS DE CARACTERISTICAS
