

# HOMOLOGACIÓN DE AMBITO GLOBAL, DE CARÁCTER DECLARATIVO Y COMPLEMENTARIO CON MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE "EL PUIG" A LA L.R.A.U.

PROMOTOR: EXCM. AYUNTAMIENTO DE EL PUIG

EQUIPO REDACTOR:

DIRECTORA:	Teresa Mustieles Blasco	Arquitecta Municipal
COLABORADORES:	Antonio Calza Agreda. José Luis Martínez Martí CARDIVAL S.L. VALEDIC S.L. PROYCO S.L.	Arquitecto Superior Arquitecto Técnico. Planimetría Delineación Ingenieros

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

## INDICE GENERAL

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

PLANOS DE ORDENACIÓN

- A. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- B. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- C. PLANOS DE REDES Y SERVICIOS.

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

2

## MEMORIA

Introducción

Objeto

Normativa y legislación aplicable

Planeamiento vigente

Ámbito y alcance territorial

Homologación declarativa

Homologación complementaria

Homologación modificativa

Modificaciones introducidas

Contenido específico de la homologación

Contenidos mínimos de la homologación

Cuadros estadísticos

Población potencial y estándares.

Efectos de la homologación

Catalogo del patrimonio arquitectónico

## NORMAS URBANÍSTICAS

### TITULO 1: DETERMINACIONES PRELIMINARES

Capítulo 1: Naturaleza, objeto, efectos, vigencia y alteraciones del plan general.

Capítulo 2: Documentos del Plan General.

Capítulo 3: Divisiones Urbanísticas del Territorio

Capítulo 4: Derechos y Deberes de los Propietarios

Capítulo 5: Estado Ruinoso de las Edificaciones

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

3

**TITULO 2: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL**

Capítulo 1: Disposiciones Generales

Capítulo 2: Instrumentos de Ordenación

Capítulo 3: Condiciones de desarrollo en suelo urbano y urbanizable

Capítulo 4: Instrumentos de Ejecución

Capítulo 5: Intervención Municipal en la Edificación y Usos del Suelo

Capítulo 6: Distribución de beneficios y cargas, ejecución de la urbanización y distribución de beneficios y cargas

**TITULO 3: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO**

Capítulo 1: Condiciones de la Parcela

Capítulo 2: Condiciones de Disposición del Edificio

Capítulo 3: Condiciones de Ocupación del Edificio

Capítulo 4: Condiciones de Volumen

Capítulo 5: Condiciones de Calidad e Higiene

Capítulo 6: Condiciones de Dotación de Servicios

Capítulo 7: Condiciones de Seguridad

Capítulo 8: Condiciones Ambientales

Capítulo 9: Condiciones Estéticas

**TITULO 4: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

Capítulo 1: Generalidades

Capítulo 2: Uso Global Residencial

Capítulo 3: Uso Global Industrial

Capítulo 4: Uso Global Terciario

Capítulo 5: Uso Global Dotacional

Capítulo 6: Usos Globales ligados al Transporte

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

4

**TITULO 5: REGIMEN GENERAL DE LAS CLASES DE SUELO.**

**Capítulo 1:** Régimen General del Suelo Urbano

**Capítulo 2:** Régimen General del Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada

**Capítulo 3:** Régimen General del Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada

**Capítulo 4:** Régimen General del Suelo No Urbanizable

**TITULO 6: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO**

**Capítulo 1:** C-1 : Casco Antiguo

**Capítulo 2:** C-2 : Area Central

**Capítulo 3:** C-3: Residencial Estación

**Capítulo 4:** C-4 : Transición Oeste

**Capítulo 5:** C-5 : La Ecológica Norte

**Capítulo 6:** C-6 : La Ecológica Sur

**Capítulo 7:** C-7 : Ladera de Santa Bárbara

**Capítulo 8:** C-8 : Ciudad Jardín Sur

**Capítulo 9:** C-9 : Orden de la Merced

**Capítulo 10:** C-10: Borde Sur-oeste

**Capítulo 11:** C-11: Ladera de La Patá

**Capítulo 12:** C-12: Residencial Noroeste

**Capítulo 13:** C-15: Las Montañas y el Monasterio

**Capítulo 14:** C-16: Polideportivo

**Capítulo 15:** C-14: Polígono de la Estación

**Capítulo 16:** I-1 : Mercovasa

**Capítulo 17:** I-2 : Industrial Norte

**Capítulo 18:** P-1 : Cibeles

**Capítulo 19:** P-2 : Puig Val

**Capítulo 20:** P-3 : Play Puig

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

5

**Capítulo 21:** P-4 : Mar Plata

**Capítulo 22:** P-5 : Plans Mar

**Capítulo 23:** P-6 : El Progreso

**Capítulo 24:** P-7 : Zonas Recreativas de Playa

**Capítulo 25:** M-1 : L'Aljub

**Capítulo 26:** M-2 : Cabes Bord

**Capítulo 27:** M-3 : La Lloma

**Capítulo 28:** A-1 : Cartuja del Ara Christi

**TITULO 7 :      CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES EN EL SUELO URBANIZABLE**

**Capítulo 1:** FICHAS DE PLANEAMIENTO DE SECTORES.

Sector Urbanizable SP-1

Sector Urbanizable SP-2

Sector Urbanizable SP-3

Sector Urbanizable SP-4

Sector Urbanizable SP-5

Sector Urbanizable SP-6

Sector Urbanizable SI-2

**Capítulo 2:** FICHAS DE PLANEAMIENTO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Unidad de Ejecución nº 1

Unidad de Ejecución nº 2

Unidad de Ejecución nº 3

Unidad de Ejecución nº 4

Unidad de Ejecución nº 5

Unidad de Ejecución nº 6

Unidad de Ejecución nº 7

Unidad de Ejecución nº 8

Unidad de Ejecución nº 9

Unidad de Ejecución nº 10

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

6

Unidad de Ejecución nº 11

Unidad de Ejecución nº 12

**TITULO 8 :** CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1: NUCE 1: Suelo de Vocación Agrícola y Agropecuaria

Capítulo 2: NUCE 2: Cementerio

Capítulo 3: NUPE 1: Reservas de Interés Paisajístico

Capítulo 4: NUPE 2: Ambitos de Protección del Patrimonio en Suelo No urbanizable

Capítulo 5: NUPE 3: Cauces, Barrancos y Acequias

Capítulo 6: NUPE 4: Carreteras

Capítulo 7: NUPE 5: Caminos, Veredas y Vías Agropecuarias

Capítulo 8: NUPE 6: Líneas Férreas

Capítulo 9: NUPE 7: Infraestructuras de Servicios

Capítulo 10: NUPE 8: Parques Naturales

Capítulo 11: NUPE 8: Costas

Capítulo 12: NUPE 10: Zona de Protección del Plan Especial.

## FICHAS DE PLANEAMIENTO

## PLANOS DE ORDENACIÓN

### A. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	E 1 / 10.000
A.2 USOS GLOBALES.	E 1 / 10.000
A.3 RED PRIMARIA. DOTACIONES SUPRAMUNICIPALES.	E 1 / 10.000
A.4 RED PRIMARIA. DOTACIONES MUNICIPALES. Casco - Montaña.	E 1 / 3.000
A.5 RED PRIMARIA. DOTACIONES MUNICIPALES Playa – Industrial.	E 1 / 3.000

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

7

A.6 ÁREAS DE REPARTO Y SECTORES E 1 / 10.000

**B. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

B.1 ZONIFICACION. Casco y Montaña. E 1 / 3.000

B.2 ZONIFICACION. Playa e Industrial. E 1 / 3.000

B.3 DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES. Casco y Montaña E 1 / 3.000

B.4 DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES. Playa e Industrial E 1 / 3.000

B.5 DELIMITACION UNIDADES DE EJECUCION. Casco y Montaña. E 1 / 3.000

B.6 DELIMITACION DE SECTORES Y UE Playa e Industrial. E 1 / 3.000

B.7 EDIFICIOS CATALOGADOS DEL CASCO. E 1 / 2.000

B.8 EDIFICIOS CATALOGADOS DEL TÉRMINO. E 1 / 10.000

B.9.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UE-1 Y 2. E 1 / 1.000

B.9.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UE-3. E 1 / 1.000

B.9.3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UE-4. E 1 / 1.000

B.9.4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UE-5 A 11. E 1 / 1.000

B.9.5 ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UE-12. E 1 / 1.000

**C. REDES Y SERVICIOS.**

C.1 RED AGUA POTABLE: (serie de planos) E 1 / 1.000

C.2 RED ALCANTARILLADO: (serie de planos) E 1 / 1.000

C.3 RED ELECTRICA (serie de planos) E 1 / 1.000

C.4 RED DE TELEFONIA (serie de planos) E 1 / 1.000

C.5 RED DE GAS: (serie de planos) E 1 / 1.000

C.6 CAMINOS E 1 / 10.000

C.7 VEREDAS E 1 / 10.000

C.8 ACEQUIAS E 1 / 10.000

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

8



## **CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS**

MEMORIA  
PLANOS  
FICHAS

## **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento  
es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo  
en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

9

# MEMORIA

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

10

## INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de El Puig, en Resolución de Comisión Municipal de Gobierno aprobó la contratación de la Homologación del Plan General de Ordenación Urbana de El Puig al técnico redactor que firma este documento.

## OBJETO

El presente documento tiene por objeto la Homologación declarativa, complementaria y con pequeñas modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana de 15 de noviembre, (en adelante Ley 6/94, o LRAU, publicada en el DOGV núm. 2.394 de 24 de noviembre de 1994).

La homologación exige aprobar un documento de planeamiento complementario de los planes en vigor o de los que se aprueben para su modificación o desarrollo. El contenido de este documento se circunscribe, según la ley, a expresar o establecer las determinaciones que integran la "ordenación estructural", definiendo, especialmente, las reservas de suelo que integran la red primaria de dotaciones públicas. No se trata, por tanto, de una reordenación íntegra del planeamiento vigente para adaptarlo a todas las exigencias de la nueva ley, sino de redactar un documento que permita diferenciar las determinaciones de ordenación estructural a las que se refiere el artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en sus números 1,2, 3, 4 y 6) distinguiéndolas de las determinaciones de ordenación pormenorizada a las que se refiere el artículo 18 de la misma ley.

## NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

La normativa aplicable para los instrumentos urbanísticos citados en la introducción está constituida por la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística.

Se ha aplicado la Instrucción de Planeamiento 1/1996 de 23 de enero, Orden de 29 de marzo de 1996, para la Homologación de Planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

En cuanto a la aprobación estatal, le es de aplicación la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, publicada el 14 de abril de 1998 en el BOE. Esta ley, a su entrada en vigor, deroga parcialmente el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen y Ordenación Urbana, R.D. 1/1992 de 26 de junio, y parte de la Ley 7/97 de 14 de abril sobre Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios profesionales.

Se encuentran en vigor, en parte, el Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/1978, de 23 de junio, y Reglamento de Gestión Urbanística, R.D. 3288 de 25 de agosto de 1978.

La Ley 6/1994, establece en sus Disposiciones Transitorias la aplicación de esta nueva Ley a los Planes vigentes, aprobados antes de la entrada en vigor de la misma el 14 de diciembre de 1994.

En los cursos que se han impartido en la propia Consellería de Obras Públicas, sobre esta Ley, y en publicaciones de divulgación de la misma, se ha venido clarificando el contenido y objetivos del documento de homologación.

En las Disposiciones Transitorias, se declara la innecesariedad de adaptación de los planes vigentes a la nueva Ley 6/1994, si bien en determinados supuestos, debe procederse a la Homologación de los mismos.

## PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente de El Puig, está constituido por Plan General de Ordenación Urbana redactado por el arquitecto D. Antonio Azcarraga, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de julio de 1991. En el año 1995 se le realizó una Modificación Puntual nº1 referente a un cambio de tipología en las viviendas de un suelo urbanizable no programado denominado PAU NP1. En 1997 fue aprobada la nº 2 que modificaba dos ordenanzas con el fin de poder regularizar la ampliación de una granja de cerdos y en el año en curso se ha tramitado la modificación nº 3 referente a varias ordenanzas referidas a la edificación.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente, es anterior a la LRAU Ley 6/1994. De ahí la necesidad de proceder a su Homologación global para poder dividir en cuestiones estructuradas y pormenorizadas.

Se han respetado la memoria y las normas urbanísticas contenidas en el PGOU, actualizando todas las referencias a leyes derogadas, introduciendo las nuevas disposiciones legales y eliminando el estudio económico financiero y el plan de etapas.

En concreto, se entiende que la Memoria es un documento justificativo de la revisión efectuada en su día y que actualmente solo tendría interés informativo histórico por encontrarse, debido al tiempo transcurrido desde su elaboración, muchas de sus argumentaciones obsoletas. Por entender que carece de interés práctico no se incluye en la homologación, no obstante sigue formando parte del Plan general en vigor. Con el ánimo de simplificar las Normas Urbanísticas el documento se han suprimido todas aquellas especificaciones que se encuentran contenidas en leyes actualmente en vigor a las que se hace referencia y se han reenumerado los artículos con el fin de ordenar el documento. Se han incorporado al documento las modificaciones de Plan general realizadas hasta la fecha y los documentos de planeamiento ya gestionados.

## ÁMBITO Y ALCANCE TERRITORIAL

La Homologación comprende la globalidad del término municipal.

Se redacta la homologación para todo el planeamiento vigente en el término municipal, en su conjunto; siendo la homologación global del planeamiento general al ser un Plan General de Ordenación Urbana de planeamiento municipal anterior a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Alcance material de la homologación:

### HOMOLOGACIÓN DECLARATIVA.

La homologación puede ser propuesta y aprobada sin modificar las determinaciones del planeamiento vigente; en este caso el régimen urbanístico aplicable permanece inalterado y la homologación consistiría en añadir una documentación complementaria al planeamiento que ya estaba en vigor, sin alterar sus previsiones. El nuevo documento no cambia, pues, las pautas reguladoras de lo que se puede hacer con el suelo. Se limita a identificar las partes del plan que constituyen la ordenación estructural para diferenciarlas de las que, por el contrario, se considerarán ordenación pormenorizada. En este caso la homologación es una operación puramente formal, de finalidad aclaratoria, que permite el futuro ejercicio por el municipio de nuevas competencias en materia de planeamiento hasta agotar las máximas posibilidades legales.

### HOMOLOGACION COMPLEMENTARIA

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

12

La homologación MANTIENE el régimen urbanístico aplicable que permanece inalterado y la homologación consiste en añadir una documentación complementaria al planeamiento que ya estaba en vigor, sin alterar sus previsiones. El nuevo documento no cambia, pues, las pautas reguladoras de lo que se puede hacer con el suelo. Se limita a identificar las partes del plan que constituyen la ordenación estructural para diferenciarlas de las que, por el contrario, se considerarán ordenación pormenorizada. En este caso la homologación es una operación puramente formal, de finalidad aclaratoria, que permite el futuro ejercicio por el municipio de nuevas competencias en materia de planeamiento hasta agotar las máximas posibilidades legales.

#### HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA.

Consiste en aprovechar el trámite de la homologación para introducir pequeñas modificaciones en el planeamiento vigente con ánimo de resolver la falta de sistemas estructurales viarios o la regularización de los mismos y los problemas de gestión surgidos en estos años de vigencia del plan actual. Así pues, **la presente homologación tiene carácter de global, y es declarativa, complementaria y modificativa.**

#### MODIFICACIONES INTRODUCIDAS:

Las Modificaciones introducidas consisten en la clasificación de una zona pequeña de suelo no urbanizable como urbanizable y adaptación de las normas urbanísticas y gestión a la nueva legislación. A continuación se describe de forma detallada las actuaciones previstas.

#### SUELO INDUSTRIAL:

Desaparece la UA 16 por encontrarse el suelo urbano consolidado a los efectos de la Ley 6/98, desaparece la UA 10 que se convierte en la UE 4, y desaparece la UA 18 que pasa a ser, junto con 10.733 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable, la UE-3 dentro del Sector SI-1. La zona denominada Industrial Norte, que se encontraba en ejecución en el momento de aprobación del PG, se encuentra con la urbanización acabada y calificada como suelo urbano.

Merece una aclaración complementaria y mas detallada los siguientes polígonos:

#### POLÍGONO INDUSTRIAL DE LA ESTACIÓN

Muy próximo al casco se encuentra el suelo urbano industrial denominado Polígono Industrial de la Estación. Nos encontramos con una zona calificada por el PG como suelo urbano industrial a desarrollar mediante la UA-10, edificada con unas naves de grandes dimensiones y que se encuentra sin urbanizar.

Debido a las infraestructuras viarias construidas por la Consellería desaparece la necesidad del vial norte incluido dentro de la UA-10, ya que el acceso resulta más racional desde la rotonda de Consellería situada el sur. Así pues, se redelimita el sector, se plantea una Unidad de Ejecución, UE-4 y con ánimo de simplificar la tramitación urbanística, se ordena pormenorizadamente desde la homologación. .

Siendo que se trata de suelo urbano no existe la necesidad de adaptarlo al aprovechamiento tipo fijado en el Plan vigente, ni cumplir con los estándares urbanísticos de LRAU.

Se mantienen las ordenanzas fijadas en el PG en vigor.

#### I-1 POLÍGONO INDUSTRIAL SUR

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

La homologación delimita el Sector SI-1 compuesta por el suelo urbano a desarrollar mediante la UA-18 del PG en vigor, aumentado con un suelo no urbanizable incluido para regularizar la zona anteriormente descrita.

La actual UA-18 no se encuentra ejecutada y se mantiene sin edificación, por ello se plantea desde la homologación incluirla en el Sector SI-1 como suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, incluida en la UE-3, a desarrollar mediante Programa de Actuación.

#### SUELO RESIDENCIAL DE LA PLAYA:

##### SUELO URBANO DE LA PLAYA:

Se suprimen las Unidades de Actuación nº 21, 22, 23, 25 y 27 por tratarse de suelo urbano consolidado a los efectos de la Ley de Suelo y Valoraciones Ley 6/98 y la UA 26 por encontrarse en tramitación.

La UA 21 se sustituye por un suelo urbano consolidado por la edificación (Complejos Yalta I y Yalta II, Panoramic, Cibeles y Medicalia), y se prevé la UE-1 en suelo urbano para desarrollar mediante PAI la zona este, (con alguna pequeña edificación) que se encuentra sin urbanizar.

La UA 22 comprende la actual PUIG VAL, que se encuentra edificada, (a falta de alguna parcela unifamiliar) y urbanizada.

La UA 23 es la actual PLAY PUIG, y se encuentra edificada a falta de dos parcelas de propietario único que se resolverán mediante actuación aislada y se encuentra urbanizada.

La UA 25 es MAR PLATA, que se encuentra totalmente edificada y urbanizada.

La UA 27 es el Complejo EL PROGRESO, donde únicamente queda una vivienda unifamiliar aislada por construir y se encuentra urbanizada.

Así pues, en el suelo urbano de la playa se prevén dos unidades de ejecución, la UE-1 (denominada Adosadas Cibeles) y la UE-2 a desarrollar mediante PAI.

##### ADOSADAS CIBELES

Se trata de una Unidad de Ejecución en suelo urbano, que en su día realizó sus cesiones (que se encuentran en la actualidad dentro de la delimitación que Costas a realizado recientemente). Se ordena pormenorizadamente desde esta homologación. El aprovechamiento apropiable es el 100% por tratarse de suelo urbano pero esta previsto su desarrollo por PAI. Es una zona muy conflictiva y de muy difícil urbanización que interesa desde este documento hacer viable. Podemos considerar que se trata de un borde de suelo urbano y como tal lo hemos tratado.

##### SUELO URBANIZABLE DE LA PLAYA:

Se mantiene el calificado como urbanizable programado en el PGOU. Los antiguos PP-1, PP-2, PP-3, PP-4, PP-5 y PP-6 en estos momentos son sectores y se denominan respectivamente SP-3, SP-4, SP-5, SP-6, SP-7 y SP-8.

#### SUELO URBANO DEL CASCO

En aplicación de la Ley 6/98 desaparecen las Unidades de Actuación nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y la 28 por encontrarse consolidadas por la edificación y urbanizadas o en trámite.

La UA-1 corresponde a una zona que comprende 7 parcelas y una porción de zona verde municipal. En la actualidad se dispone de un Convenio Urbanístico que resuelve dicha unidad por lo que se considera innecesaria.

La UA-2 se encuentra totalmente edificada, con las cesiones realizadas y urbanizada constituyendo la denominada ECOLÓGICA.

La UA-3 y la UA-4 se encuentran así mismo edificadas, con las cesiones realizadas y urbanizadas.

La UA-5, CASAS PUIG, se encuentra, así mismo edificada, con las cesiones realizadas y urbanizada.

La UA-6 es la CIUDAD JARDIN recientemente terminadas las obras de urbanización y casi totalmente consolidada por la edificación.

La UA-7 está constituida por unas parcelas privadas y una porción de zona verde de propiedad municipal. Su existencia no parece justificada ya que la zona verde ya es municipal y el acceso a la montaña se encuentra urbanizado.

La UA-8 (suelo urbano no programado NP-1) se encuentra en ejecución con un PAI adjudicado.

La UA-9 se mantiene con objeto de conseguir la cesión y urbanización de unos terrenos para una zona verde y se denomina UE - 12.

Mediante conversaciones con Patrimonio de Cultura desaparece la zona denominada Planeamiento Diferido-1, con la ampliación de las áreas de ordenanza que la circundan y la aparición de la C-4 y se propone, sugerida por la propia Consellería de Cultura una redelimitación del entorno del monumento denominado Monasterio de Santa María del Puig.

#### CARTUJA DEL ARA CHRISTI

Se mantiene su calificación y sus ordenanzas. Es destacable su designación como Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento, con la delimitación de su entorno, según la Resolución de 31 de enero de 1.996, de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia. I

#### SUELO URBANO Y URBANIZABLE DE LA MONTAÑA:

Desaparecen las Unidades de Actuación nºs 12, 13, 14 y 15. Las tres primeras son sustituidas por las Unidades de Ejecución, las UE-5, UE-6, UE-7, UE-8, UE-9, UE-10 y UE-11.

Se trata de suelo urbano, por lo que su aprovechamiento apropiable es el 100% pero que se gestionará por medio de PAI. El motivo de la división en unidades de ejecución pequeñas es el de facilitar a los particulares la gestión.

La UA-15 desaparece ya que, por tratarse de propietario único puede ser desarrollada por Actuación Aislada en caso de solicitar licencia de obras para ampliar lo edificado conforme a las ordenanzas del M-3: LA LLOMA.

#### SUELO NO URBANIZABLE

Al disponer de la Ley 4/92 posterior a la aprobación del PG y la Ley 2/97 que modifica a la anterior, se modifican las estipulaciones del Plan que contravienen dichas Leyes y se simplifica el contenido de las ordenanzas al referirse directamente a ellas.

Con ese criterio se unifica el suelo no urbanizable agrícola con el agropecuario ya que abarcan el mismo ámbito y desaparece el NUCE 3, suelo no urbanizable común destinado a campamentos turísticos y residenciales y complejos turísticos.

Aparece un NUPE 10, a propuesta de la Consellería de Medio Ambiente. Se calificará como Suelo No Urbanizable de Protección de Marjal una parte de los terrenos incluidos en esta Zona de Protección del Plan Especial. Por no retrasar la homologación del PGOU a la LRAU, la Conseller-

ía procederá a realizar la delimitación de los terrenos a incluir en el Plan Especial de Protección de la marjal con posterioridad a la aprobación de la Homologación.

El resto de suelos no urbanizables comunes mantienen su calificación y su ámbito. Los suelos no urbanizables especialmente protegidos (los denominados NUPE) se mantienen simplificando sus ordenanzas, ya que no tiene sentido recoger en las normas urbanísticas lo que dicen las leyes que les afectan.

#### NORMAS URBANISTICAS

Las normas se han respetado en su mayoría, no obstante, las modificaciones de gestión introducida por la LRAU modifican sensiblemente los Títulos I y II.

La Consellería de Cultura exigió la eliminación de la ordenanza referente a la quita de 40 m<sup>2</sup> por plazas de aparcamiento para aceptar la ordenación del planeamiento diferido. Así pues, las áreas de ordenanza que circundan a la actual zona de PD se prolongan hasta el Monasterio, y se crea un área nueva como ya se ha comentado anteriormente.

Con el fin de compensar esta edificabilidad se plantea lo siguiente:

Eliminación de la quita de 40 m<sup>2</sup>

Los sótanos pasan de computar el 20% de su superficie en el PG vigente a no computar nada.

Los semisótanos, hasta 1,20 cara superior del primer forjado no computan, y si sobrepasan esa medida computan al 100%. En el PG computaban el 40% de la superficie.

Se han efectuado cálculos en diferentes supuestos y entendemos que, tanto en el caso de realizar sótano, como en el de realizar semisótano, la edificabilidad queda similar a anterior. Pero esta modificación de ordenanzas, sin suponer una disminución de edificabilidad, supone una disminución del volumen sobre cota cero que es precisamente lo que Patrimonio requiere para estar conforme con la presente homologación.

#### CONTENIDO ESPECÍFICO DE LA HOMOLOGACIÓN y ALCANCE MATERIAL DE LA MISMA

La presente Homologación es **declarativa** del PGOU en vigor, **complementaria** en el sentido de que completa el mismo en las lagunas que han podido observarse en estos 7 años de vigencia y **ligeramente modificativa** en cuanto a la creación de algunos sistemas estructurales viarios que se consideran necesarios. Así pues, seguirá vigente todo el planeamiento actualmente vigente, con el complemento de lo dispuesto en esta Homologación.

Se incluye en esta homologación una colección de planos informativos de los que no dispone el planeamiento vigente, de carácter informativo, referentes a todo tipo de instalaciones, redes eléctricas, colectores, agua potable, telefónicas etc..

#### CONTENIDOS MÍNIMOS DE LA HOMOLOGACIÓN

Conviene reparar, en primer término, en la homologación de alcance territorial global, referida a todo el planeamiento municipal. Y, dentro de esta opción, lo que interesa es, ante todo, hacer la homologación de planeamiento. Es importante establecer cuál es el contenido de una homologación declarativa, complementaria con ligeras modificaciones del planeamiento vigente. Eso significa clarificar el contenido mínimo de un documento de homologación de alcance territorial global.

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

16



Esas determinaciones son las exigidas por la disposición transitoria primera de la Ley Reguladora que, concretamente, remite a los números 1, 3, 4 y 6 del artículo 17, así como, en su caso, al artículo 18. Ello significa que el documento de homologación, básicamente, ha de pronunciarse sobre cuáles son las determinaciones - de las contenidas en el plan - que integran la ordenación estructural, es decir, las reguladas en dicho artículo 17 y que van a ser concretadas a continuación siguiendo el enunciado textual del mismo.

## 1.- Determinaciones para todo el territorio municipal:

### A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

Consisten en la expresión escrita de cuáles son los objetivos primordiales que se pretenden alcanzar con la ordenación urbanística vigente. Estas estrategias se encuentran en la memoria del plan general vigente donde, respecto a los objetivos se hacía mucho incapié en los instrumentos la gestión a utilizar en cada caso, los plazos y el estudio económico-financiero. No obstante, debido a que durante estos 7 años de vigencia del Plan se han realizado muchos cambios en el municipio y siendo que la LRAU encara el planeamiento de muy distinta forma que la antigua ley sobre la que se realizó dicho documento nos vemos en la necesidad de describir de nuevo dichos objetivos desde el punto de vista de la nueva ley.

Así pues, consideramos que siguen siendo válidos los criterios y objetivos generales que figuran en las Normas vigentes y los resumimos a continuación, eliminando los ya conseguidos y añadiendo algunos más surgidos en estos 7 años transcurridos desde su redacción.

Respecto a propuestas del plan actual que ya se han conseguido debemos enumerar las dotaciones que en estos años se ha construido:

- La construcción del By Pass.
- La Casa de la Cultura.
- El Polideportivo Municipal
- El Centro de Salud.
- El Parque Dr. Peset
- La red de Saneamiento Integral

Serian objetivo de un futuro próximo lo siguiente:

- 1.- El acceso sur a la playa con la supresión de las cuatro curvas de Puigval y con una amplitud adecuada similar al tramo existente al oeste de Play Puig.
- 2.- Evitar las expropiaciones de la playa que presionan a las finanzas municipales. Se trata de conseguir todos los Sistemas Estructurales por inclusión de los mismos en sectores o unidades de ejecución, incluso el Paseo Marítimo.
- 3.- La construcción de un verdadero BY PASS de la población que evite el paso del tráfico por la Av. De la Virgen del Puig.
- 4.- Un Ayuntamiento con las instalaciones adecuadas, mejor situado y en concordancia estética con el municipio
- 5.- Un Instituto de ESO y otro de Bachillerato que asegure la continuidad de la enseñanza hasta la universidad, sin necesidad de desplazarse a pueblos vecinos.
- 6.- La ampliación del Cementerio municipal.

Las actuaciones 2 y 3 se contemplan directamente en esta homologación, en cuanto a la cuarta se prevé su ubicación junto al Monasterio, la 1 y 5 serán objeto de actuaciones posteriores. Las actuaciones 1, 4, 5 y 6 está previsto que corran a cargo de futuras ampliaciones del Suelo Urbano como luego se explicará.

#### **B) Clasificación del suelo.**

El suelo se clasifica según los criterios establecidos en el Capítulo Tercero de la L.R.A.U.

Según estos criterios la presente Homologación clasifica como **SUELO URBANO el suelo Urbano definido en el Plan General vigente**, excepto el suelo urbano industrial delimitado por la unidad de ejecución UA-18 que se incluye en el Sector S-1 junto con suelo no urbanizable, que pasa a urbanizable.

Se clasifica como **SUELO URBANIZABLE el definido en el plan vigente como Urbanizable Programado**, manteniendo su sectorización, (con distinta denominación por coherencia del documento en redacción).

También se clasifica como urbanizable, la ampliación del sector I-1, descrito en el punto anterior, con suelo que en el plan vigente tenía la clasificación de No Urbanizable.

Se mantienen como **NO URBANIZABLE el resto del suelo del término municipal**, con las denominaciones y protecciones establecidas en el planeamiento vigente.

#### **C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14, sea de aplicación.**

Se mantiene la zonificación establecida por el planeamiento vigente, incluyendo el ámbito del planeamiento diferido en esta modificación, como se detalla en otro punto de esta memoria.

#### **D) Ordenación del suelo no urbanizable.**

**En cuanto al Suelo No Urbanizable** Se unifican el suelo agrícola y el agropecuario, y desaparece el suelo destinado a campamentos turísticos ya que vienen regulados en la ley 4/92.

**En cuanto al Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido:** Se respeta la ordenación que establecían las Normas vigentes. Así pues, se mantiene la calificación de suelo especialmente protegido de interés paisajístico la zona oeste del término municipal. No obstante, se diferencian dos zonas, una la transformada en naranjos y otra zona donde deberá mantenerse el uso forestal y en la que queda expresamente prohibido su transformación en uso agrícola, (viene grafiada en el plano A.1).

Se mantiene, así mismo, la zona calificada de Parque Público y el área de protección de visuales del Monasterio y de la Cartuja.

#### **E) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.**

Hay que resaltar que los requisitos legalmente exigidos para la correcta delimitación de sectores de planeamiento (artículo 20 de la misma ley), pueden hacer preciso apoyar en esta red primaria las líneas perimetrales de aquella delimitación sectorial o, tomarla como referente funcional.

"Sector" es el ámbito mínimo de planeamiento (parcial o de reforma interior). Se puede elaborar un plan parcial para un sector o englobando varios sectores completos; pero está prohibido que englobe fragmentariamente un trozo o parte de sector excluyendo el resto.

La presente Homologación delimita 7 sectores de suelo urbanizable a desarrollar por planes parciales.

En principio, sólo es necesario efectuar una delimitación "ex novo" en aquellos casos en que el planeamiento vigente no la haya efectuado (o no la haya efectuado en los términos exigidos por el artículo 20 de la Ley Reguladora). En los demás casos bastará con reflejar o remitirse a la delimitación que ya estaba prevista y únicamente cambiará su denominación con el fin de seguir un orden en los planos según su situación.

En el planeamiento del municipio de El Puig prevé suelo urbanizable programado delimitado en sectores. Dicho suelo pasa a urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Concretamente, en la playa se mantienen los sectores de suelo urbanizable denominados PP1, PP2, PP3, PP4, PP5 y PP6 (con otra denominación). En la playa quedan definidos 6 sectores, desde el Sector P-1 al Sector P-6.

El suelo industrial próximo a la playa, se define el Sector I-1 que corresponde a la UA-18 del Plan General.

Resumiendo:

**En la Playa:**

Sector SP-1 a desarrollar mediante Plan Parcial  
Sector SP-2 a desarrollar mediante Plan Parcial  
Sector SP-3 a desarrollar mediante Plan Parcial  
Sector SP-4 a desarrollar mediante Plan Parcial  
Sector SP-5 a desarrollar mediante Plan Parcial  
Sector SP-6 a desarrollar mediante Plan Parcial

**En la zona Industrial próxima a la playa:**

Sector SI-1 con ordenación pormenorizada

**F) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.**

Se trata de reflejar en planos, para mayor claridad y conocimiento general, lo que jurídicamente sea ya de directa aplicación; lo que debería estar aplicándose por inmediato ministerio de la ley, aunque no se homologue. No se trata de crear nuevas determinaciones que jurídicamente no tuvieran existencia con anterioridad, sino de dejar constancia expresa, en el documento del plan, de las limitaciones (servidumbres) legales aplicables.

La normativa viene recogida en el Capítulo 2º del Título IV de las Normas Urbanísticas

**G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.**

La Ley Reguladora no exige para el suelo urbano una "delimitación" gráfica de las áreas de reparto, sino que permite, también, que éstas queden establecidas por directa aplicación de las reglas legales (según dispone su artículo 63.2.). Este modo de establecer las áreas de reparto es más

sencillo, puesto que así los aprovechamientos tipo quedan directamente determinados por la ley no siendo necesario calcularlos en el documento de planeamiento. Aunque también es perfectamente legítimo establecer por delimitación gráfica áreas de mayor amplitud territorial. Al redactar el documento de homologación se puede optar por cualquiera de las dos fórmulas, siendo competencia municipal escoger una o la otra. Lo que es inexcusable es que quede claramente establecido en el documento cuál es el método escogido, para que de ese modo los administrados conozcan con exactitud el contenido de los derechos de la propiedad inmueble.

En este caso se determina lo siguiente:

1. Todo el suelo urbanizable se ha incluido en Areas de Reparto, bien se trate de Sectores cuya ordenación pormenorizada se difiere a un Plan Parcial o bien se trate de Sectores que el Plan ordena pormenorizadamente y que se ejecutarán mediante Actuaciones Integradas desarrollando Unidades de Ejecución. Cada uno de los sectores constituye una Area de Reparto en sí mismo, y dispone de su correspondiente ficha. Para cada Area de Reparto de suelo residencial se ha fijado un Aprovechamiento Tipo igual o inferior al fijado en el PGOU (0,4274) y que figura en cada una de las correspondientes fichas.

2. En el suelo urbano, cada parcela de destino privado, en los términos del art. 63.2 L.R.A.U., constituye una Area de Reparto en sí misma.

3. La cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo que se adquiere o se presume adquirido será del 90% del aprovechamiento tipo establecido por este Plan para cada una de las Areas de Reparto que se delimitan en suelo urbanizable.

4. En general, los propietarios de terrenos urbanos de destino dotacional público no incluidos en Unidad de Ejecución y no comprendidos en el párrafo anterior, podrán obtener un aprovechamiento subjetivo de **hasta 1 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s.** (para la Unidad de Expropiación nº 1 será de 3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s por tratarse de un solar en suelo urbano residencial) debiendo ponerse de acuerdo con un propietario o propietarios de terrenos edificables o de Unidades de Ejecución para satisfacer la diferencia de estos últimos entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo que les corresponda, de modo que compensen al o a los propietarios de terrenos urbanos dotacionales de la cesión gratuita de su terreno al Ayuntamiento. Si no alcanzan un acuerdo de ésta naturaleza serán expropiados por la Administración, en cuanto exista consignación presupuestaria para ello y, como medida coercitiva, su aprovechamiento subjetivo en ese caso será el 90% del arriba mencionado.

**H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.**

Estos objetivos están definidos en el Plan General vigente y se mantienen íntegramente con esta Homologación.

**I) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.**

El municipio de El Puig no prevé en su planeamiento ningún centro cívico que pueda generar tránsito intenso.

**J) Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo ur-**

**banístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.**

La definición, conceptual y genérica de qué elementos integran esta red primaria se encuentra en el artículo 17, apartados 1.J y 2 de la Ley Reguladora. Sintetizando, pudiéramos describirla como el conjunto de reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas más importantes, por su ubicación, dimensión o función, que conforman una red unitaria, cuya posición en el territorio puede ser establecida por el planeamiento aun antes de delimitar la configuración parcelaria por usos privados que se formará en su entorno. La red secundaria sería, por el contrario, la red complementaria de infraestructuras y dotaciones que conforman o determinan la forma de esa parcelación sobre la que se asentarán los usos privados. Mientras que esta red secundaria establece, por fin, la separación última entre suelo público y privado, la red primaria juega un papel previo. Es el "esqueleto" sobre el que se apoya la red secundaria, la parte fundamental de la estructura del asentamiento urbano. La razón de ser de esa definición previa es asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la funcionalidad y calidad de los principales espacios de uso colectivo. Por supuesto han de incluirse en ella lo que la antigua legislación denominaba "sistemas generales", tales como infraestructuras de titularidad supramunicipal y los grandes parques públicos (a razón de 5000 m<sup>2</sup> por cada millar de habitantes). Pero la ley exige, además, que el planeamiento general, a título de red primaria, identifique también las infraestructuras o dotaciones públicas que "por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren (...) la estructura de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función respecto a cada sector" (artículo 17.2 de la Ley Reguladora).

Las reservas de suelo dotacional público están comprendidas dentro de dos categorías legales: red primaria y red secundaria. Las reservas de terreno de la red primaria forman parte de la ordenación estructural. Las dotaciones e infraestructuras de la red primaria "estructuran" el territorio. Revisten una especial importancia para definir la "sectorización", es decir, para deslindar ámbitos territoriales mínimos de planeamiento parcial e, incluso, para definir los hitos o ejes fundamentales sobre los que ha de organizarse la ordenación pormenorizada de cada plan parcial (p.e: centros cívicos).

La red primaria o estructural de dotaciones públicas está grafiada en los planos A 3, A.4 y A 5, está compuesta por lo siguiente:

Viales del casco:

**Avenida de Valencia.** Que funciona como de ronda oeste.

**Avenida de la Virgen del Puig:** Que en la actualidad hace las veces de Ronda Sur. Es un vial de 25 m que partiendo desde uno de los puentes sobre el ferrocarril circunvala por el Sur del casco antiguo, quedando al norte de la Ciudad jardín el suelo urbano pasando por delante del Monasterio hasta el nudo del acceso norte a Valencia.

**Ronda Este.** Que une la Av. De la Virgen del Puig con la Ronda Norte.

**Ronda Norte.** Que coincide con el límite del casco.

**Carrer Major.** Es un eje transversal muy concurrido que atraviesa la población de Este a Oeste.

**Calle Puzol.** Que atraviesa todo el pueblo de Norte a Sur.

**Avenida de la Pau.**

**Calle Dr. Peset**

**Avenida de la Estación.**

**Calles del polígono industrial de la estación.**

**Calles perimetrales del Monasterio.**

**Camino de acceso al polideportivo**

Viales de la montaña:

Los que corresponden con caminos del término.

Viales de la playa:

**Camino del Mar**

**Paseo Marítimo**

Y viales sin nombre grafiados en el plano A 5

En cuanto a **DOTACIONES PUBLICAS** de la red primaria se establecen aquellas dotaciones que siendo únicas condicionan el entorno y hacen necesario su establecimiento. Vienen grafiadas en los planos y son las siguientes:

#### **EN EL CASCO:**

##### **Equipamiento deportivo-recreativo:**

**Polideportivo municipal.** Situado al Este del casco, al otro lado de la Ronda Este, en él existen: dos campos de fútbol, uno de césped con vestuarios y otro de entrenamiento, una piscina de 25 x 12 y otra de 6 x 3 con vestuarios y terraza; dos frontones, pistas de tenis, dos pistas polideportivas.

**Frontones municipales:** Situados en la Montaña de Santa Barbara junto al colegio.

##### **Equipamiento educativo-cultural.**

**Colegio Padre Jofré:** De primaria situada en la montaña de Santa Barbara.

**Colegio Guillen D'Entenza:** Situado en la falda de la Montaña de La Patá, al noroeste del casco.

**El Monasterio.** Situada en el centro de la población delante de la Glorieta del Monasterio

**Casa de la Cultura,** situada en calle Progreso.

**El Musical.** Se trata de un equipamiento privado.

##### **Equipamiento asistencial:**

**Centro de Salud.** Situada en la Calle Castellón.

**El Hogar de Jubilados:** Lindante al Ayuntamiento.

##### **Equipamiento administrativo:**

**El Ayuntamiento.** Situado en la plaza del País Valencià.

**El cuartel de la Guardia civil**

##### **Zonas Verdes:**

**Montaña de Santa Barbara:** Situada en el centro del casco, al Este.

**Montaña de La Patá:** También situada en el centro del casco pero al Oeste.

**Parque Sanchis Guarner:**

Parque Dr. Peset.

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

22

La Glorieta del Monasterio.

**Areas peatonales**

La Plaza del País Valenciá.  
La Calle Mayor.

**EN LA PLAYA:****Zonas Verdes:.**

Entre las urbanizaciones Puigval y Play Puig.  
Entre las urbanizaciones Mar Plata y Plansmar  
Al norte de la urbanización Play Puig.

**Equipamiento educativo-cultural:**

**La torre vigía.** Está considerado Bien de Interés Cultural por la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y amparada por el Decreto de 22 de abril sobre Protección de Castillos y por tanto inscrita en la Sección 1ª del Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano que establece la Ley 4/98 de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

**Equipamiento deportivo-recreativo:**

**El Pedrer**

**Aparcamientos:**

Repartidos a lo largo de toda la costa.

**Areas peatonales**

El Paseo marítimo.

**EN LA MONTAÑA:**

**Equipamiento Cultural**, La Lloma.

**EN SUELO NO URBANIZABLE:**

**Cementerio municipal.** Situado al oeste del casco al otro lado de las vías del tren.

**La Cartuja del Ara Christi:** Se trata de un Edificio protegido, equipamiento cultural y deportivo privado.

**Parque Natural de L´Aljup**

2. La red primaria o estructural de dotaciones públicas comprenderá las reservas precisas para todas las siguientes:

A) Parques públicos en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes. No obstante, cuando la población municipal no rebase los 5.000 habitantes, se podrá minorar esta exigencia, en lo que resulte superflua para atender las necesidades sociales.

Esto viene justificado en este documento detrás de los cuadros estadísticos en el apartado denominado "Población potencial y Estándares"

B) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

Los equipamientos supramunicipales son:

El ferrocarril.  
Carreteras del estado:  
    La A-7  
    La N- 221  
Consellería:  
    Carreteras:  
        CV300  
        N 340  
    Medio Ambiente:  
        Vías pecuarias:  
Diputación:  
    CV-318  
    CV-319

C) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.

D) Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.

E) Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.

Los tres puntos anteriores se encuentra descritos en el apartado J.

3.-Todo Plan General debe delimitar, como zona diferenciada a efectos del anterior número 1.C), uno o varios núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, catalogará los bienes inmuebles y adoptará las medidas protectoras que, conforme a aquellas, resulten de interés.

El municipio de "El Puig" por sus características geográficas y por su Monasterio constituye un caso especial, pues dispone de un núcleo histórico amplio que se desarrolla en el entorno de las montañas de La Patá, Santa Barbara, y del Monasterio de Santa María del Puig.

El núcleo histórico se encuentra dividido en varias áreas de ordenanza según las características de cada zona, así pues se encuentra constituido por las áreas de ordenanza C-1, C-2, C-4 y C-15, que en con sus determinaciones lo protegen debidamente.



4.- Los Planes Generales determinarán la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento pormenorizado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.

Estas condiciones han de especificarse individualizadamente para cada una de las unidades de ejecución directamente delimitadas por el planeamiento general (artículo 17.4 de la Ley Reguladora).

Las determinaciones referentes a la red primaria, sectorización, directrices para el desarrollo del plan, y condiciones de desarrollo de las actuaciones integradas, están fuertemente conectadas entre sí y constituyen la parte más relevante del documento de homologación. Son, precisamente, el aspecto de ella donde, quizá, haya que completar las determinaciones del planeamiento en vigor.

Las condiciones a satisfacer para la programación de Actuaciones Integradas en las Unidades de Ejecución que se planteen en estas Normas son:

Que las conexiones con las infraestructuras existentes sean técnicamente posibles.

Que la red viaria de la actuación integrada conecte o dé acceso a la red primaria o estructural.

Que se libere de hecho la parte correspondiente de equipamientos de toda unidad de actuación integrada.

Que se urbanice completamente antes de entrar en funcionamiento los inmuebles.

Que no supere el plazo de 5 años ninguna Actuación Integrada.

Que resuelva ella por sí misma la dotación de todos sus servicios: alcantarillado, agua potable, instalaciones de protección de incendios, alumbrado público, red de Baja Tensión o M.T y C.T. si hiciera falta, así como pavimentaciones de acuerdo a la legislación vigente y a los Organismos competentes, y tenga también resuelto el tema de recogida de residuos como todo el tema medioambiental en general.

5.- El Plan General preverá la expansión urbana del municipio para 10 años aproximadamente, y también la reserva de suelo y dotaciones para la implantación de infraestructuras públicas previsibles a más largo plazo.

En esta Homologación no se ha clasificado suelo para una expansión urbana del municipio, lo que se efectuará o bien mediante modificaciones del Plan o por una posterior Revisión del mismo.

6.- Cada Plan General ha de justificar su adecuación a los Planes de Acción Territorial que le afecten y al planeamiento de los municipios colindantes. Asimismo, además de la ordenación de un término municipal completo, debe establecer o reflejar la ordenación de los terrenos más próximos que lo circunden hasta una franja limítrofe de la anchura imprescindible, en cada punto, para garantizar la

homogeneidad o coordinación del planeamiento en la frontera común de ambos términos.

El término municipal de El Puig linda al Oeste con el de Sagunto, Albalat dels Taronchers y Náquera, al Norte con Puzol y al Sur con Rafaelbuño y Puebla de Farnals.

En su mayor parte, son suelos no urbanizables de El Puig los que lindan con los términos colindantes, no obstante vamos a analizar cada uno de ellos.

El linde de mayor longitud es el de Puzol. Comenzando por el mar nos encontramos una franja de suelo urbano residencial y un camping que vienen a coincidir con la zona urbanizable prevista en el Plan de El Puig. A continuación una amplia zona de suelo no urbanizable de protección agrícola y ganadera a ambos lados del linde hasta la N-340 (actual V-3007) a partir de la cual el término de El Puig sigue como no urbanizable mientras que en el de Puzol se encuentra una zona industrial consolidada y con un sector urbanizable del mismo uso. De nuevo una franja en que ambos municipios colindantes tienen su suelo no urbanizable protegido interrumpida por una pequeña zona donde Puzol tiene la urbanización Alfinach. En esa zona El Puig tiene su suelo calificado como no urbanizable de protección paisajística.

Todo el linde con Sagunto es suelo no urbanizable con protección paisajística mientras que Sagunto solo en dos tramos mantiene la misma calificación, siendo el resto no urbanizable.

El término de Albalat dels Taronchers solo linda con El Puig en un punto.

El Puig tiene un suelo urbano terciario educativo cultural denominado La Lloma que linda con suelo no urbanizable protegido paisajístico del término de Náquera,

El término de Rafelbuñol linda con el de El Puig, de oeste a este, con suelo no urbanizable y dos pequeñas zonas de suelo urbano de segunda residencia. A partir del BY PASS su suelo está calificado como protegido agrícola, a continuación se encuentra el suelo residencial del casco con alguna área de servicios e inmediatamente con suelo urbano industrial. El suelo de El Puig en todo el límite está calificado como no urbanizable.

Colindante con el suelo industrial de Rafelbuñol se encuentra el de Puebla de Farnals, ambos lindan con suelo no urbanizable de protección agrícola y agropecuaria de El Puig.

El resto de linde con Puebla de Farnals es suelo no urbanizable protegido hasta pasar la N-220 Acceso Norte de Valencia, donde el suelo urbano residencial de Puebla linda con suelo no urbanizable, suelo urbanizable y suelo urbano de nuestro municipio.

El planeamiento homologado no modifica la calificación de los terrenos del anterior PGOU en vigor, salvo una franja muy estrecha de suelo urbanizable en la zona que linda con Puebla. Dicha franja viene a coincidir con suelo urbano del municipio vecino, por lo que entendemos que el presente documento no altera las relaciones que el planeamiento vigente establecía con las ordenaciones de los municipios colindantes.

## CUADROS ESTADISTICOS

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

27

## CUADRO I: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUP. TOTAL (M2)
<b>SUELO URBANO</b>	
CASCO URBANO	900.982,44
CARTUJA	90.061,74
PLAYA	377.000,87
INDUSTRIAL PLAYA	524.523,00
MONTAÑA	249.852,63
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>2.142.420,68</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	
<b>SIN ORDENACIÓN</b>	
SECTOR SP-1	69.332,67
SECTOR SP-2	73.629,87
SECTOR SP-3	56.685,55
SECTOR SP-4	48.348,68
SECTOR SP-5	77.789,66
SECTOR SP-6	73.007,93
<b>TOTAL SIN ORDENACIÓN</b>	<b>398.794,36</b>
<b>CON ORDENACIÓN</b>	
INDUSTRIAL SUR SI-1	100.351,48
<b>TOTAL CON ORDENACIÓN</b>	<b>100.351,48</b>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>499.145,84</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>	
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>24.101.212,58</b>
<b>TOTAL SUELO TÉRMINO</b>	<b>26.611.458,13</b>

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

28

## CUADRO II : USO RESIDENCIAL

	SUP. TOTAL (M2)	Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN
<b>SUELO URBANO</b>			
CASCO URBANO	900.982,44	2.377	6.180
CARTUJA	90.061,74	0	0
PLAYA	377.000,87	3.016	7.842
<b>TOTAL</b>	<b>1.892.568,05</b>	<b>5.393</b>	<b>14.022</b>
<b>SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN</b>			
SECTOR SP-1	69.332,67	277	721
SECTOR SP-2	73.629,87	295	766
SECTOR SP-3	56.685,55	227	590
SECTOR SP-4	48.348,68	193	503
SECTOR SP-5	77.789,66	311	809
SECTOR SP-6	73.007,93	292	759
<b>TOTAL</b>	<b>398.794,36</b>	<b>1.595</b>	<b>4.147</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.291.362,41</b>	<b>6.988</b>	<b>18.169</b>

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

29

## CUADRO III: USO INDUSTRIAL

	SUPERFICIE TOTAL (Ha)
<b>SUELO URBANO</b>	
INDUSTRIAL PLAYA	524.523,00
INDUSTRIAL ESTACIÓN	106.982,96
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>631.505,96</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	
<b>CON ORDENACIÓN</b>	
INDUSTRIAL SUR	100.351,48
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>100.351,48</b>
<b>TOTAL SUELO INDUSTRIAL</b>	<b>731.857,44</b>

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

30

## POBLACIÓN POTENCIAL Y ESTÁNDARES

Del análisis del padrón municipal se deduce que el casco urbano dispone de 2.377 viviendas que son habitadas por 6.179 habitantes. Esto supone que para el cálculo del número de habitantes podría utilizarse el de 2,6 habitantes por vivienda, sabiendo que algunas viviendas se encuentran deshabitadas. Si relacionamos el número de habitantes censados en la playa, 585 en total con las 2.685 viviendas de la playa deducimos que menos del 10% de las viviendas de la playa están ocupadas todo el año, el resto son de temporada.

Así pues se ha calculado el número de habitantes en función de 2,6 habitantes por vivienda en todo el término. En el momento en que el PGOU se encuentre totalmente agotado, con todas las viviendas construidas y ocupadas (en el mes de agosto) se llegarían a los 20.000 habitantes.

En el Art. 17 punto 2 letra A) de la LRAU se establece que se precisan grandes parques públicos incluidos en la Red primaria o estructural a razón de 5m<sup>2</sup> por habitante. Esto supone en el caso de El Puig, que se necesitan 100.000.- m<sup>2</sup> para el cumplimiento de los estándares exigidos.

Por las características peculiares de este municipio nos encontramos que se disponen de dos grandes parques urbanos situados en el centro del casco. El de la Montaña de Santa Barbara ZV-15 dispone de 47.177 m<sup>2</sup> y el de la Montaña de La Patá ZV-7 de 59.933 m<sup>2</sup>.

Solo con estos dos parques quedaría cumplimentado el Art.17 punto 2 letra A), no obstante, se dispone de otro gran parque denominado Parque Natural de L'Aljup, de 36.730 m<sup>2</sup>, situado en la montaña al oeste del término.

No obstante, en la playa existen dos zonas verdes pertenecientes a la red primaria situadas entre Play Puig y PuigVal la primera, de 25.000.- m<sup>2</sup>, y entre Mar Plata y Plansmar la segunda, de 18.000.- m<sup>2</sup>. En los sectores de suelo urbanizable el Plan General propone la creación de 54.347 m<sup>2</sup> de zona verde estructural.

Así pues, el municipio de El Puig se encuentra especialmente dotado de grandes parques públicos pertenecientes a la red primaria.

Nº máximo de habitantes	20.159
M2 zonas verdes de la red primaria	241.187
M2 de zona verde por habitante	11,96 M2/habitante

Como se observa, el PGOU en vigor establece muchas mas zonas verdes estructurales de las que requiere el cumplimiento del estándar de la LRAU.

## EFECTOS DE LA HOMOLOGACIÓN Y CÉDULAS DE URBANIZACIÓN

Desde el momento en que se declare la homologación el municipio pasa a ser competente para aprobar planeamiento parcial (o de reforma interior) con alcance modificativo de la ordenación pormenorizada del plan general. En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana, como es el caso que nos ocupa, el efecto es todavía más relevante puesto que la homologación permite desarrollar planeamiento parcial, lo que de otro modo no sería posible.

La cédula de urbanización en el caso de no encontrarse el Plan homologado, o ficha urbanística incluida en la Homologación, acredita que el plan no comporta alteraciones en la "ordenación estructural" y que si se modifica el planeamiento general, ello sólo afecta a la "ordenación pormenorizada". La Homologación, por tanto, abre la vía para que el municipio pueda proceder directamente a la aprobación definitiva de planes parciales o de los planes de reforma interior sin la intervención de la Consellería.

## CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

El municipio de El Puig dispone de un Catalogo redactado por los arquitectos Rafael Martínez Sánchez, Francisco Pina Alegre y Javier Esparza Beltrán de mayo de 1.988.

Los documentos que forman el Catalogo son los siguientes:

- Memoria
- Listado de elementos protegidos
- Normas de protección del patrimonio arquitectónico
- Colección de fichas pormenorizadas de los elementos protegidos.
- Formación histórica de la villa
- Cartografía histórica básica
- Planos de ubicación y delimitación de elementos protegidos

El Catalogo no fue tramitado en su día por lo que se convirtió en un documento consultivo. Con su inclusión en la homologación se incorpora, a todos los efectos su contenido, siendo ejecutivas las directrices que de él se dimanar.

Debido al tiempo transcurrido desde su elaboración, alguno de los edificios propuestos como protegibles han sido demolidos totalmente, como son los referidos en las fichas nºs 12, 31 y 53. La ficha nº 36 pertenece a un conjunto de edificios de los cuales uno ha sido demolido. Los edificios correspondientes a las fichas nºs. 24 y 44 han sido restaurados, siendo la actuación efectuada sobre el nº 44 respetuosa y la del nº 24 agresiva, ya que ha sustituido la cerrajería exterior, con lo que el edificio pierde su interés.

Así pues, en el documento que se adjunta a la homologación para su aprobación simultánea se indicarán las fichas de los edificios sobre los que ya no es posible su intervención, calificándolas de nulas.

Las actuaciones sobre los elementos de arquitectura menor grafiados en el plano B.7 en color azul que no se encuentran regulados dentro del Catálogo deberán ser informados por los técnicos municipales en base a los elementos singulares a reponer (rejas, puertas, ventanas, aleros, elementos ornamentales, etc.), y según el criterio ambiental valorando la métrica, el volumen, el orden compositivo etc., Los elementos singulares de interés deberán reponerse en la nueva construcción o donarlos al Ayuntamiento para su recolocación en edificios municipales.

En cumplimiento del Art. 46 de la Ley 4/98 de 11 de junio de Patrimonio Cultural Valenciano, se considera que la Ermita de San Jordi, ficha 3-T, incluida en el Catálogo se considera como edificación digna de pertenecer a los Bienes de Relevancia Local y deberá inscribirse en la Sección



2ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano. La Cruz de término existente en el recinto está considerada como Bien de Interés Cultural.

## ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Se ha encargado la redacción del Estudio de Impacto Ambiental a PROYCO Ingenieros S.L. y se adjunta a la homologación.

El PGOU del Municipio de El Puig que en este documento se homologa, carecía de Estudio de Impacto Ambiental. Dicho documento es necesario en base a el anexo II, apartado 3 y 4 de la Ley 2/89 de 3 de marzo de Impacto Ambiental.

El Estudio de Impacto Ambiental realizado consta de un amplio documento detallado y un documento de síntesis. A continuación se transcribe el índice del documento:

### 1.- INTRODUCCIÓN.

### 2.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

- 2.1.- Legislación estatal.
- 2.2.- Legislación autonómica.

### 3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL PLAN.

- 3.1.- Descripción esquemática de la actuación.
- 3.2.- Descripción del Plan vigente.
- 3.3.- Justificación ambiental de las categorías de suelo propuestas.

### 4.- INVENTARIO AMBIENTAL.

- 4.1.- Aspectos ambientales afectados por la actuación proyectada.
  - 4.1.1.- Biología.
  - 4.1.2.- Geología.
  - 4.1.3.- Edafología.
  - 4.1.4.- Hidrogeología.
  - 4.1.5.- Paisaje.
- 4.2.- Cartografía y descripción de los usos actuales.
- 4.3.- Patrimonio arqueológico.
- 4.4.- Inventario de vías pecuarias existentes.
- 4.5.- Riesgos ambientales.
  - 4.5.1.- Avenidas o inundaciones.
  - 4.5.2.- Contaminación de acuíferos.
  - 4.5.3.- Incendios forestales.
  - 4.5.4.- Erosión.
  - 4.5.5.- Riesgo sísmico.
  - 4.5.6.- Colapso y subsidencia.
  - 4.5.7.- Deslizamientos.
- 4.6.- Delimitación de unidades ambientales.
  - 4.6.1.- Metodología.
  - 4.6.2.- Descripción de las unidades.
- 4.7.- Cartografía de áreas forestales incendiadas con posterioridad a la Ley 4/92.
- 4.8.- Áreas especialmente degradadas.
  - 4.8.1.- Zonas degradadas.

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

- 4.8.2.- Suelos contaminados.
- 4.8.3.- Relieves deteriorados.
- 4.8.4.- Atmósfera contaminada.
- 4.9.- Áreas que presentan interés para la conservación.

#### 5.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

- 5.1.-Efectos previsibles como consecuencia de las calificaciones propuestas.
  - 5.1.1.- En fase de construcción.
  - 5.1.2.- En fase de funcionamiento.
- 5.2.- Análisis del impacto previsible derivado de la actuación urbanística.
- 5.3.- Análisis de la contaminación atmosférica y acústica.
  - 5.3.1.- En la actualidad.
  - 5.3.2.- Variaciones tras la aplicación del instrumento urbanístico.
- 5.4.- Zonificación numérica de los polígonos industriales y suelos apto para tal fin, Decreto 54/90.
- 5.5.- Justificación del organismo competente de la disponibilidad de recursos hídricos.
  - 5.5.1- Abastecimiento urbano con el techo poblacional previsto.
  - 5.5.2.- Abastecimiento para otros fines.
- 5.6.- Residuos no asimilables a urbanos.
  - 5.6.1.- Características, cuantía, productor y sistema de tratamiento o eliminación empleados.
- 5.7.- Comparación de la situación ambiental actual y de la generada a partir del desarrollo del instrumento urbanístico a implantar.

#### 6.- RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS Y AGUAS RESIDUALES.

- 6.1.-Sistema de tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- 6.2.-Sistema de tratamiento de las aguas residuales derivadas de usos residenciales.
- 6.3.-Las aguas residuales de origen industrial: tratamiento de asimilación a vertidos urbanos.
- 6.4.- Ubicación prevista para las instalaciones de tratamiento.
  - 6.4.1.- Vertedero o Planta de tratamiento.
  - 6.4.2.- Depuradora de aguas residuales.

#### 7.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

- 7.1.- Suelo no urbanizable de especial protección.
  - 7.1.1.- Dominio público natural, marítimo e hidráulico.
  - 7.1.2.- Terrenos sujetos a régimen específico de protección o mejora.
  - 7.1.3.- Otros terrenos merecedores de especial protección.
  - 7.1.4- Terrenos de uso o aprovechamiento forestal.
- 7.2.- No-inclusión en esta categoría de terrenos naturales, semi-naturales o incultos.

#### 8.- MEDIDAS CORRECTORAS.

- 8.1.- Propuesta de medidas correctoras.
- 8.2.- Corrección de acciones derivadas del planeamiento preexistente.

#### 9.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

- 9.1. Aspectos a ser considerados en el programa de vigilancia.
- 9.2.- Métodos de recogida y análisis de datos.
- 9.3.- Calendario aproximado para la aplicación del programa.

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

34

## INDICE DE PLANOS DEL "E.I.A."

- 1.- BASE TOPOGRÁFICA, INFRAESTRUCTURAS Y VIAS PECUARIAS.
- 2.- MAPA GEOLÓGICO.
- 3.- MAPA BIOLÓGICO.
- 4.- MAPA DE HALLAZGOS Y PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA.
- 5.- UNIDADES AMBIENTALES.
- 6.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.
- 7.- ORDENACIÓN SEGÚN EL NUEVO INSTRUMENTO URBANÍSTICO.

El Puig, mayo de 1999

La arquitecta directora del equipo de redacción

Doña Teresa Mustieles Blasco

**FICHAS DE PLANEAMIENTO  
SECTORES**

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

36

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			SP-1
AREA DE REPARTO :			ARP-1
DENOMINACION :		SECTOR PLAYA 1	
USO DOMINANTE			RESIDENCIAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			A DEFINIR POR PLAN PARCIAL
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones adscrita al Sector			24.024,40
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			45.308,27
<b>TOTAL M2 DE SUELO</b>			<b>69.332,67</b>
<b>TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO</b>			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL EN BLOQUE	10.583,14	0,70	7.408,20
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	20.917,26	0,85	17.779,67
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	3.119,24	0,95	2.963,28
INDUSTRIAL		0,60	0,00
TERCIARIO	1.481,64	1,00	1.481,64
<b>TOTALES</b>	<b>36.101,28</b>		<b>29.632,78</b>
<b>Aprovechamiento Tipo</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			<b>0,4274</b>
<b>CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES</b>			
DOTACIONES RED LOCAL a determinar por Plan Parcial	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	9.061,65	26,17%	
ZONAS VERDES	5.192,95	15,00%	<b>11,46%</b>
EQUIPAMIENTOS	6.923,93	20,00%	
<b>TOTAL</b>	<b>21.178,53</b>	<b>35,00%</b>	
Zonas Verdes y Equipamientos	(mayor que 35 % techo residencial)		35,00%
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		11,46%
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	277		
Nº VIVIENDAS POR Ha	40		
M2 CONSTRUIDOS	36.101,28		
M2T/M2S Art. 19 A de LRAU	0,52	INFERIOR A 1	
Condiciones de Urbanización:			
<p><b>SECUENCIA TEMPORAL:</b></p> <p>El presente sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ningún otro siempre que cumpla con lo siguiente:</p> <p>1.- Acometer con los colectores a los generales que llevan a la depuradora supramunicipal.</p>			

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

37

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			SP-2
AREA DE REPARTO :			ARP-2
DENOMINACION :		SECTOR PLAYA 2	
USO DOMINANTE			RESIDENCIAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones adscrita al Sector			20.538,81
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			53.091,06
<b>TOTAL M2 DE SUELO</b>			<b>73.629,87</b>
TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL EN BLOQUE	13.486,89	0,70	9.440,82
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	18.511,42	0,85	15.734,70
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	3.312,57	0,95	3.146,94
INDUSTRIAL	0,00	0,60	0,00
TERCIARIO	3.146,94	1,00	3.146,94
<b>TOTALES</b>	<b>38.457,81</b>		<b>31.469,41</b>
<b>Aprovechamiento Tipo</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			<b>0,4274</b>
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES			
DOTACIONES RED LOCAL a determinar por Plan Parcial	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	10.618,21	13,81%	
ZONAS VERDES	5.309,11	15,04%	<b>10,00%</b>
EQUIPAMIENTOS	7.049,70	19,96%	
<b>TOTAL</b>	<b>22.977,02</b>		
Zonas Verdes y Equipamientos	(mayor que 35 % techo residencial)		35,00%
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		10,00%
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	295		
Nº VIVIENDAS POR Ha	40		
M2 CONSTRUIDOS	38.457,81		
M2T/M2S Art. 19 A de LRAU	0,52	INFERIOR A 1	
Condiciones de Urbanización:			
<p>SECUENCIA TEMPORAL:  El presente sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ningún otro siempre que cumpla con lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Llevar hasta su ámbito la conducción de agua potable</li> <li>2.- Acometer con los colectores a los generales que llevan a la depuradora supramunicipal.</li> <li>3.- En caso de realizarse antes que el sector I-1 deberá construirse el colector de acometida a la depuradora municipal perteneciente a todo la zona industrial y podrá resarcirse del gasto en el momento se acometa el sector I-1 a cuyo cargo va dicho colector.</li> </ol>			

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

38

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			<b>SP-3</b>
AREA DE REPARTO :			<b>ARP-3</b>
DENOMINACION :		<b>SECTOR PLAYA 3</b>	
USO DOMINANTE			RESIDENCIAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			A ORDENAR POR PLAN PARCIAL
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones adscrita al Sector			14.519,78
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			42.165,77
<b>TOTAL M2 DE SUELO</b>			<b>56.685,55</b>
<b>TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO</b>			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL EN BLOQUE	10.383,17	0,70	7.268,22
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	14.251,41	0,85	12.113,70
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	2.550,25	0,95	2.422,74
INDUSTRIAL	0,00	0,60	0,00
TERCIARIO	2.422,74	1,00	2.422,74
<b>TOTALES</b>	<b>29.607,58</b>		<b>24.227,40</b>
<b>Aprovechamiento Tipo</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			<b>0,4274</b>
<b>CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES</b>			
	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	8.433,15	6,75%	
ZONAS VERDES	4.216,58	15,51%	<b>10,00%</b>
EQUIPAMIENTOS	5.298,12	19,49%	
<b>TOTAL</b>	<b>17.947,85</b>	<b>35,00%</b>	
Zonas Verdes y Equipamientos	(mayor que 35 % techo residencial)		35,00%
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		10,00%
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	227		
Nº VIVIENDAS POR Ha	40		
M2 CONSTRUIDOS	29.607,58		
M2T/M2S Art. 19 A de LRAU	0,52	INFERIOR A 1	
Condiciones de Urbanización:			
<p><b>SECUENCIA TEMPORAL:</b>  El presente sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ningún otro siempre que cumpla con lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Llevar hasta su ámbito la conducción de agua potable</li> <li>2.- Acometer con sus colectores a los generales que llevan a la depuradora supramunicipal.</li> <li>3.- En caso de realizarse antes que las UE 3, 4, 5, 6 y 7 del sector P-7 deberá construir el vial estructural de estas con el fin de resolver su acceso, pudiendo en su momento resarcirse del costo.</li> </ol>			

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

39

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			SP-4
AREA DE REPARTO :			ARP-4
DENOMINACION :		SECTOR PLAYA 4	
USO DOMINANTE			RESIDENCIAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			A DEFINIR POR PLAN PARCIAL
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones adscrita al Sector			17.780,96
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			30.567,72
<b>TOTAL M2 DE SUELO</b>			<b>48.348,68</b>
TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL EN BLOQUE	8.856,10	0,70	6.199,27
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	12.155,43	0,85	10.332,11
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	2.175,18	0,95	2.066,42
INDUSTRIAL	0,00	0,60	0,00
TERCIARIO	2.066,42	1,00	2.066,42
<b>TOTALES</b>	<b>25.253,13</b>		<b>20.664,23</b>
<b>Aprovechamiento Tipo</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			<b>0,4274</b>
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES			
DOTACIONES RED LOCAL a determinar por Plan parcial	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	6.113,54	5,85%	
ZONAS VERDES	3.478,01	15,00%	<b>11,38%</b>
EQUIPAMIENTOS	4.637,34	20,00%	
<b>TOTAL</b>	<b>14.228,89</b>	<b>35,00%</b>	
Zonas Verdes y Equipamientos	(mayor que 35 % techo residencial)		35,00%
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		11,38%
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	193		
Nº VIVIENDAS POR Ha	40		
M2 CONSTRUIDOS	25.253,13		
M2T/M2S Art. 19 A de LRAU	0,52	INFERIOR A 1	
Condiciones de Urbanización:			
<p>SECUENCIA TEMPORAL:  El presente sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ningún otro siempre que cumpla con lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Llevar hasta su ámbito la conducción de agua potable</li> <li>Acometer con sus colectores a los generales que llevan a la depuradora supramunicipal.</li> <li>En caso de realizarse antes que las UE 3, 4, 5, 6 y 7 del sector P-7 y de sector P-8, deberá construir el vial estructural de ambos sectores con el fin de resolver su acceso, pudiendo en su momento resarcirse del costo.</li> </ol>			

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

40



FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			SP-5
AREA DE REPARTO :			ARP-5
DENOMINACION :		SECTOR PLAYA 5	
USO DOMINANTE			RESIDENCIAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			A DEFINIR POR PLAN PARCIAL
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones adscrita al Sector			29.537,46
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			48.252,20
<b>TOTAL M2 DE SUELO</b>			<b>77.789,66</b>
TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL EN BLOQUE	14.248,84	0,70	9.974,19
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	19.557,24	0,85	16.623,65
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	3.499,72	0,95	3.324,73
INDUSTRIAL	0,00	0,60	0,00
TERCIARIO	3.324,73	1,00	3.324,73
<b>TOTALES</b>	<b>40.630,52</b>		<b>33.247,30</b>
<b>Aprovechamiento Tipo</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			<b>0,4274</b>
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES			
DOTACIONES RED LOCAL a determinar por Plan Parcial	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	9.650,44	5,76%	
ZONAS VERDES	5.595,87	15,00%	<b>11,60%</b>
EQUIPAMIENTOS	7.461,16	20,00%	
<b>TOTAL</b>	<b>22.707,47</b>	<b>35,00%</b>	
Zonas Verdes y Equipamientos	(mayor que 35 % techo residencial)		35,00%
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		11,60%
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	311		
Nº VIVIENDAS POR Ha	40		
M2 CONSTRUIDOS	40.630,52		
M2T/M2S Art. 19 A de LRAU	0,52	INFERIOR A 1 M2S/M2T	
Condiciones de Urbanización:			
<p>SECUENCIA TEMPORAL:  El presente sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ningún otro siempre que cumpla con lo siguiente:  1.- Llevar hasta su ámbito la conducción de agua potable  2.- Acometer con sus colectores a los generales que llevan a la depuradora supramunicipal.  3.- En caso de realizarse antes que las UE 3, 4, 5, 6 y 7 del sector P-7, el sector P-8 y el P-9 deberá construir el vial estructural de estos sectores con el fin de resolver su acceso, pudiendo en su momento resarcirse del</p>			

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

41

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			SP-6
AREA DE REPARTO :			ARP-6
DENOMINACION :		SECTOR PLAYA NORTE	
USO DOMINANTE			RESIDENCIAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			A DEFINIR POR PLAN PARCIAL
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones adscrita al Sector			34.192,08
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			38.815,85
<b>TOTAL M2 DE SUELO</b>			<b>73.007,93</b>
<b>TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO</b>			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL EN BLOQUE	13.372,97	0,70	9.361,08
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	18.355,05	0,85	15.601,79
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	3.284,59	0,95	3.120,36
INDUSTRIAL	0,00	0,60	0,00
TERCIARIO	3.120,36	1,00	3.120,36
<b>TOTALES</b>	<b>38.132,97</b>		<b>31.203,59</b>
<b>Aprovechamiento Tipo</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			<b>0,4274</b>
<b>CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES</b>			
DOTACIONES RED LOCAL a determinar por Plan Parcial	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	7.763,17	5,02%	
ZONAS VERDES	5.251,89	15,00%	<b>13,53%</b>
EQUIPAMIENTOS	7.002,52	20,00%	
<b>TOTAL</b>	<b>20.017,58</b>	<b>35,00%</b>	
Zonas Verdes y Equipamientos	(mayor que 35 % techo residencial)		35,00%
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		13,53%
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	292		
Nº VIVIENDAS POR Ha	40		
M2 CONSTRUIDOS	38.132,97		
M2T/M2S Art. 19 A de LRAU	0,52	INFERIOR A 1 M2S/M2T	
Condiciones de Urbanización:			
<p><b>SECUENCIA TEMPORAL:</b>  El presente sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ningún otro siempre que cumpla con lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Llevar hasta su ámbito la conducción de agua potable</li> <li>2.- Acometer con sus colectores a los generales que llevan a la depuradora supramunicipal.</li> <li>3.- En caso de realizarse antes que los sectores SP-2, SP-3, SP-4, y SP-5, deberá construir el vial estructural de estos sectores con el fin de resolver su acceso, pudiendo en su momento resarcirse del costo.</li> </ol>			

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

42

FICHA DE PLANEAMIENTO			
SECTOR			SI-1
AREA DE REPARTO :			ARI-1
DENOMINACION :		POLIGONO INDUSTRIAL PLAYA	
USO DOMINANTE			DEFINIDA POR PLAN GENERAL
Documento de Planeamiento que define la Ordenación Pormenorizada			definida por el Plan General
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a los elementos de la Red PRIMARIA de dotaciones adscrita al Sector			26.293,14
SUPERFICIE de suelo, en m2, correspondientes a la ordenación pormenorizada (Suelo a ordenar)			74.058,34
<b>TOTAL M2 DE SUELO</b>			<b>100.351,48</b>
TECHO MÁXIMO Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			
USO	Techo máximo en m2	Coefficiente de Homogenización	Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL EN BLOQUE	0,00	0,70	0,00
RESIDENCIAL EN HILERA O ADOSADO	0,00	0,85	0,00
RESIDENCIAL AISLADO O PAREADO	0,00	0,95	0,00
INDUSTRIAL	67.909,52	0,60	40.745,71
TERCIARIO	2.144,51	1,00	2.144,51
<b>TOTALES</b>	<b>70.054,03</b>		<b>42.890,22</b>
<b>Aprovechamiento Tipo</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 de suelo total)			<b>0,4274</b>
CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES Y DOTACIONES			
DOTACIONES RED LOCAL	Superficie	% Respecto al Techo Residencial	% Respecto al Suelo a Ordenar
VIARIO	2.455,74		
ZONAS VERDES	7.450,00		<b>10,06%</b>
EQUIPAMIENTOS	636,37		
<b>TOTAL</b>	<b>10.542,11</b>		
Zonas Verdes	(mayor que 10 % suelo a ordenar)		10,06%
Condiciones de Urbanización:			
<p><b>SECUENCIA TEMPORAL:</b>  El presente sector puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ningún otro siempre que cumpla con lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Llevar hasta su ámbito la conducción de agua potable con un diámetro suficiente para abastecer a toda la zona industrial de la playa.</li> <li>2.- Acometer con sus colectores a los generales que llevan a la depuradora supramunicipal.</li> <li>3.- Realizar a su cargo el colector de acceso a la depuradora descrito en el apartado anterior, con la capacidad suficiente para recoger las aguas negras del Polígono Industrial Norte (menos la cervecera) y del Polígono Industrial Mercovasa.</li> </ol>			

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

43

**FICHAS DE PLANEAMIENTO  
UNIDADES DE EJECUCIÓN**

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento  
es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo  
en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

44

DENOMINACION	U.E Nº 1
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	10.974,47
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	viviendas unifamiliares adosadas
Techo máximo RESIDENCIAL m2	6.370,22
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCIARIO m2	0,00
m2 de suelo edificable de dominio privado	7.789,36
m2 de suelo dotacional público	3.185,11
Total Unidades de Aprovechamiento	5.414,69
<b>Aprovechamiento Unidad</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,4934

## Condiciones de Urbanización:

Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión

Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)

**0,4934**

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

45

DENOMINACION	U.E Nº 2
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	6.919,00
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	3.479,04
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCIARIO m2	0,00
Total Unidades de Aprovechamiento	2.957,18
m2 suelo edificable de dominio privado	5.419,00
m2 suelo dotacional público	1.500,00
<b>Aprovechamiento Unidad</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,4274
<p>Condiciones de Urbanización:  Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructurales adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	<b>0,4274</b>

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

46

DENOMINACION	U.E Nº 3
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
SUPERFICIE m2	100.351,48
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	0,00
Techo máximo INDUSTRIAL m2	67.909,52
Techo máximo TERCARIO m2	2.144,51
Total Unidades de Aprovechamiento	42.890,22
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	63.516,23
M2 DOTACIONAL PÚBLICO	36.835,25
<b>Aprovechamiento Unidad</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,4274

## Condiciones de Urbanización:

Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión

Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (90% sobre Aprovechamiento Tipo)

**0,38**

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

47

DENOMINACION	U.E Nº 4
CLASIFICACIÓN	<b>SUELO URBANO</b>
SUPERFICIE m2	106.982,96
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	0,00
Techo máximo INDUSTRIAL m2	102.387,78
Techo máximo TERCIARIO m2	0,00
Total Unidades de Aprovechamiento	61.432,67
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	67.911,57
M2 SUELO DOTACIONAL PUBLICO	39.071,39
<b>Aprovechamiento Unidad</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,5742
<p>Condiciones de Urbanización:  Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora;  el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (90% sobre Aprovechamiento Tipo)	<b>0,5168</b>

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

48



DENOMINACION	U.E Nº 5
CLASIFICACION	<b>SUELO URBANO</b>
SUPERFICIE m2	17.365,12
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	9.463,38
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCIARIO m2	0,00
Total Unidades de Aprovechamiento	8.990,21
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	12.059,55
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	5.305,57
<b>Aprovechamiento Unidad</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	<b>0,5177</b>
<p>Condiciones de Urbanización: Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	<b>0,5177</b>

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

49

DENOMINACION	U.E Nº 6
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	23.436,58
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	11.802,05
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCIARIO m2	0,00
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	15.593,59
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	7.842,99
Total Unidades de Aprovechamiento	11.211,95
<b>Aprovechamiento Unidad</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,4784
<p>Condiciones de Urbanización:  Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora;  el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructurales adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	<b>0,4784</b>

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

50

DENOMINACION	U.E Nº 7
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	13.818,54
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	5.304,98
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCIARIO m2	0,00
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	6.675,64
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	7.142,90
Total Unidades de Aprovechamiento	5.039,73
<b>Aprovechamiento Unidad</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,3647
<p>Condiciones de Urbanización: Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructurales adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	<b>0,3647</b>

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

51

DENOMINACION	U.E Nº 8
CLASIFICACIÓN	<b>SUELO URBANO</b>
SUPERFICIE m2	16.057,17
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	8.242,42
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCARIO m2	0,00
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	10.004,25
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	6.052,92
Total Unidades de Aprovechamiento	7.830,30
<b>Aprovechamiento Unidad</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,4877
<p>Condiciones de Urbanización:  Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructuras adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	<b>0,4877</b>

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

52

DENOMINACION	U.E Nº 9
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	14.049,60
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	7.934,20
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCIARIO m2	0,00
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	10.357,52
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	3.692,08
Total Unidades de Aprovechamiento	7.537,49
<b>Aprovechamiento Unidad</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,5365
<p>Condiciones de Urbanización:  Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructurales adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	<b>0,5365</b>

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

53

DENOMINACION	U.E Nº 10
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	12.739,51
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	7.562,79
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCARIO m2	0,00
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	10.012,01
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	2.727,50
Total Unidades de Aprovechamiento	7.184,65
<b>Aprovechamiento Unidad</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,5640
<p>Condiciones de Urbanización:  Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora; el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructurales adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	<b>0,5640</b>

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

54

DENOMINACION	U.E Nº 11
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	34.078,56
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	A escribir
Techo máximo RESIDENCIAL m2	21.914,46
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCARIO m2	0,00
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	26.208,42
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	7.870,14
Total Unidades de Aprovechamiento	20.818,74
<b>Aprovechamiento Unidad</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,6109
<p>Condiciones de Urbanización:  Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora;  el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructurales adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	<b>0,6109</b>

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

55

DENOMINACION	UE-12
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
SUPERFICIE m2	14.163,67
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	Manzanas con patio interior
Techo máximo RESIDENCIAL m2	28.327,34
Techo máximo INDUSTRIAL m2	0,00
Techo máximo TERCARIO m2	0,00
M2 SUELO EDIFICABLE DE DOMINIO PRIVADO	10.116,03
M2 SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	4.047,64
Total Unidades de Aprovechamiento	19.829,14
<b>Aprovechamiento Unidad</b> (expresado en unidades de aprovechamiento por m2 para la superficie de la unidad)	0,7151
<p>Condiciones de Urbanización:            Esta Unidad debe contener en su Programa la ejecución de la red de alcantarillado hasta la depuradora;            el traslado del Centro de Transformación existente y la urbanización del vial de conexión</p>	
Unidades de Aprovechamiento por m2 aportado al que tiene derecho el propietario de suelo de la unidad y el propietario de suelo de los Sistemas estructurales adscritos a ella (100% sobre Aprovechamiento Tipo)	0,7151

**Diligencia:** Para hacer constar que este documento es el Aprobado Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-12-99, según el Art. 39.1 de la LRAU

Valencia,

El Secretario

56