

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE L'ALCÚDIA – REVISIÓN 2002
PARTE INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

**REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA
JULIO 2002**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO

INTRODUCCIÓN

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

- A. LA DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE SUS MAGNITUDES.
 - a) EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO, SU ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES Y LOS MOTIVOS QUE JUSTIFICAN SU ADOPCIÓN FRENTE A OTRAS POSIBLES ALTERNATIVAS.
 - NECESIDAD DE LA REVISION
 - MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.
 - SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL
 - ADECUACION A LOS PLANES DE ACTUACION TERRITORIAL Y AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.
 - b) TABLAS QUE EXPRESEN LAS DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y LAS SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO, SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCIÓN.
- B. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DE SU CUMPLIMIENTO Y ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- C. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO.
- D. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, CONFORME A LA LEGISLACIÓN MEDIO AMBIENTAL
- E. ESTUDIOS DE TRÁFICO Y TRANSPORTES.

ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO

En el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación puntual del P.G.O.U. de L'Alcúdia realizada en mayo de 1993, la Comisión Territorial de Urbanismo indicaba que el plan actual ha caducado en su vigencia y procede su Revisión.

El arquitecto municipal presenta una propuesta para acometer su redacción por la oficina técnica municipal con asistencias externas.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con carácter extraordinario el día 5 de Marzo de 1997, acordó por unanimidad:

Primero: Aprobar la iniciación de los trabajos para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de L'Alcúdia en base a la propuesta presentada por el arquitecto municipal.

Segundo: Comunicar este acuerdo al arquitecto municipal encargándole, como director de los trabajos el inicio de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de L'Alcúdia.

Tercero: comunicar este acuerdo a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalidad Valenciana y a la Excma. Diputación Provincial, solicitando la ayuda y colaboración necesaria para llevar a buen fin los trabajos de la revisión.

El trabajo realizado ha consistido en la "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de L'Alcúdia", según lo dispuesto en la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.

El equipo técnico redactor del citado encargo se encuentra conformado por los funcionarios del Ayuntamiento de L'Alcúdia:

Antonio Calza Agreda, arquitecto municipal. Director del Proyecto

José Jesús Ribes Feliú, técnico municipal de urbanismo

José Bono Crespo, Biólogo,

Enrique Sancho Sancho, delineante

Con las asistencias técnicas externas de:

José Ramón Ortiz González, ingeniero de caminos canales y puertos

Fernando Belenguer Mula, arquitecto

Javier Contel Ballesteros, arquitecto

Valedic S.A., Delineación

La Información urbanística ha sido recopilada por **Jesús Ribes**, el cual ha participado directamente en la redacción de las Normas Urbanísticas y Memorias. El Estudio de Impacto Ambiental lo ha redactado **José Bono** con la colaboración externa del ingeniero **José Ramón Ortiz**.

Fernando Belenguer ha colaborado en el estudio, diseño, cálculo y justificación de aprovechamientos y estándares del suelo urbanizable.

Javier Contel ha colaborado en el análisis e información de las edificaciones existentes, alturas y normas y en la delineación del documento para la exposición pública.

La empresa de delineación Valedic S.A., con su gerente **Vicente Balaguer**, confeccionó las bases cartográficas, digitalizando la información existente para la redacción informática de los documentos gráficos.

La delineación definitiva de los planos se ha confeccionado en las oficinas municipales directamente por **Enrique Sancho** completando los trabajos de la empresa de delineación externa.

En el tratamiento de textos y ayudas a la confección de los distintos documentos ha participado **Mari Carmen Almudéver**, auxiliar administrativo de la oficina técnica municipal.

Asimismo se ha contado con la fundamental colaboración de **Ricard Escrivá**, Secretario de la Corporación, el cual desde su conocimiento y experiencia ha aportado asesoramiento e impulso en todas las fases del proyecto.

De forma desinteresada han colaborado con sus sugerencias y facilitando documentación de gran interés **María Jesús Gozalvo**, arquitecta municipal de Villanueva de Castellón y redactora del Plan General de Llutxent, **José Ángel Escandell**, arquitecto municipal de Carlet, **Jorge Stuyk** redactor de la Revisión del Plan General de Carlet con el que se ha establecido una coordinación desde el inicio, **José Luis Arnandis**, ingeniero municipal de Guadassuar, y **Francesc Pina**, arquitecto residente en el municipio.

Los trabajos, rectificadas conforme a las subsanaciones a los distintos informes sectoriales y refundidos según el acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 30 de julio de 2002, se entregan para, una vez revisados, se publique el citado acuerdo de la forma legalmente establecida.

L'Alcudia, julio de 2002
El arquitecto municipal

INTRODUCCIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de L'Alcúdia fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia de fecha 26-7-1974. Las determinaciones jurídico-urbanísticas del Plan se formularon sobre la base de la legislación estatal vigente en aquel momento, el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1956. Dicho Plan. La adaptación a la Ley del Suelo de 1975 y Texto Refundido de 1976 se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27-1-1981.

En consecuencia, el vigente Plan General no se adapta a las nuevas determinaciones jurídicas que conlleva la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, ni a los aspectos correspondientes derivados de la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones del Estado, y posteriores modificaciones legales de dichas normas.

Por otra parte, el vigente Plan ha experimentado numerosas modificaciones, que se detallan en la memoria informativa de las condiciones institucionales, habiéndose ejecutado prácticamente en su totalidad respecto del suelo urbano residencial y en la totalidad del suelo industrial, por lo que precisa de un nuevo impulso para ordenar la expansión urbanística del municipio así como la preservación de los elementos naturales y tradicionales que se desean conservar y proteger.

Por tanto, la adaptación del Plan a la normativa surgida de las leyes urbanísticas autonómicas valencianas, el quasi-agotamiento del Plan vigente y la necesidad de mejorar el escenario jurídico-urbanístico que a corto-medio plazo, debe dirigir el desarrollo urbanístico y territorial de L'Alcúdia, como pieza fundamental en las estrategias de desarrollo socioeconómico que su Corporación está llevando a cabo, son las razones fundamentales y básicas, para proceder a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de L'Alcúdia

TRAMITACION

El documento del concierto previo fue presentada a la Comisión Territorial de Urbanismo siendo informado favorablemente por el Director de Urbanismo y Ordenación Territorial mediante resolución de fecha 2-5-2000, con una serie de consideraciones y observaciones de la Comisión Territorial y de las administraciones sectoriales, que se han tenido en cuenta al tiempo de redactar el proyecto.

El proyecto de revisión del Plan General y la documentación para la evaluación del Impacto Ambiental fueron admitidos a trámite y sometidos a información pública, mediante acuerdo aprobado por la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de L'Alcúdia en sesión de fecha 31-7-2001.

Se publicaron anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat de fecha 28-8-2001, y en los diarios de información general "Las Provincias" en fecha 17-9-2001 y "Levante" de fecha 1-10-2001, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de L'Alcúdia. Además de esta publicidad preceptiva se efectuó una amplia difusión de la información pública mediante bando y octavillas repartidas en el vecindario, así como mediante comunicaciones personales dirigidas a los profesionales del sector (técnicos, promotores y constructores de la localidad) instando a su participación y colaboración.

Asimismo se envió el mencionado acuerdo a los municipios limítrofes (Benimodo, Carlet, Guadassuar, Massalavés y Tous) no presentándose ninguna alegación por parte de los respectivos municipios

Durante el período de información pública se presentaron diez alegaciones referidas a aspectos de detalle de alturas, tipologías, sectores, admitiéndose parte de ellas, no representando cambio sustancial respecto del documento sometido a información pública. Asimismo se han introducido a iniciativa técnica municipal, algunas precisiones sobre aspectos del proyecto sometido a información pública que tampoco modifican sustancialmente el mismo.

Se detalla con más precisión los antecedentes y el resultado de la información pública en la parte de las condiciones institucionales de la memoria informativa

Previo dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, el Pleno del Ayuntamiento de L'Alcúdia en sesión de fecha 28-12-2001 por unanimidad de todos los miembros de los grupos políticos (PSOE, PP y UV) se aprobó provisionalmente la documentación integrante de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de L'Alcúdia.

DIFERENCIAS EN RELACION CON EL CONCIERTO PREVIO

No se introducen modificaciones sustanciales en relación con el concierto previo.

No obstante, se exponen a continuación las modificaciones introducidas en el proyecto del Plan General aprobado provisionalmente en relación al concierto previo.

- Fundamentalmente se recogen las sugerencias y observaciones formuladas por las distintas administraciones sectoriales.
 - Se establece una zona de protección del entorno de la Iglesia Parroquial, que tiene incoado expediente para la declaración de B.I.C.

- Se señalan las áreas de afección, carreteras, vías pecuarias, hídrica y forestal

-Respecto a la clasificación del suelo. Se ordenan en el presente documento completo de Plan General todos los sectores pormenorizados inmediatos al suelo urbano, realizando las reservas de suelo y detalles correspondientes a un Plan Parcial.

Siguiendo la indicación del informe de concierto, se justifica en la Memoria Justificativa y se constata en los planos de ordenación del Plan General :

- la clasificación de urbano del sector 5 del concierto, ya que se aprobó y desarrolló mediante programa de actuación integrada, estando prácticamente finalizadas las obras de urbanización.
- Se incluye como suelo urbano la zona que fue objeto de Declaración de Interés Comunitario, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional primera de la LSNU
- Se incluye como urbanizable el Sector Ciudad Jardín El Serrallo, al haber sido aprobada la correspondiente modificación del Plan General y el Plan Parcial, mediante acuerdo de la Comisión territorial de Urbanismo de 8 de Marzo de 2001
- No se produce una merma de suelos dotacionales dada la nueva configuración del parque urbano
- Se ha consensado con Carlet la prolongación de los suelos terciarios al norte del término municipal de L'Alcúdia

- Se establece una única área de reparto para todo el suelo urbanizable, aparte de la establecida en el "Plan Parcial Ciudad Jardín El Serrallo", aprobado definitivamente y en fase de ejecución.

- Se introduce un nuevo sector industrial (numero 15) renumerando y agrupando sectores residenciales (9, 10 y 11 pasan a ser un único sector –el 9) y terciarios (los sectores 14.1 y 14.2 pasan a ser los sectores 10 y 11) previstos en concierto previo y limitando la ordenación pormenorizada a los sectores residenciales inmediatos al este del casco urbano, con lo que el equilibrio general de crecimiento no se altera sustancialmente.

RED PRIMARIA: Siguiendo las indicaciones del informe de concierto, se justifica la dotación de zonas verdes de la red primaria para toda la población prevista por el Plan, y se incluye en la red viaria primaria todos los ejes viarios que unen las diversas dotaciones entre sí formando una red unitaria (art. 17.2E LRAU).

Respecto de la reserva de parque exigida en el artículo 17.2 se justifica en la memoria la dotación de los parques propuestos y su gestión (urbanizable a cargo del área de reparto 1).

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

A. LA DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE SUS MAGNITUDES.

a) EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO, SU ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES Y LOS MOTIVOS QUE JUSTIFICAN SU ADOPCIÓN FRENTE A OTRAS POSIBLES ALTERNATIVAS.

NECESIDAD DE LA REVISION

Se puede comprobar que, a excepción de la pequeña unidad de actuación Oeste 4, el resto del suelo urbano (industrial y residencial), calificado como tal por el Plan General, ha sido completamente desarrollado mediante los diferentes proyectos de reparcelación y urbanización, estando además consolidados por la edificación en un altísimo porcentaje las primeras zonas (algunas de ellas prácticamente agotadas) y en un notable porcentaje las más recientes si se atiende a la proximidad actual en la que fueron aprobadas.

El Ayuntamiento de L'Alcúdia consideró que lo procedente era seguir el orden lógico de desarrollar todo el suelo urbano mediante la reparcelación y urbanización de las diferentes unidades de actuación y una vez ejecutadas éstas, comenzar la ejecución del suelo urbanizable (así se ha hecho respecto del suelo industrial) y en parte con el residencial, que con la revisión se intensificará especialmente.

Además se han ejecutado completamente los Sectores 1 (Residencial), y 2 (Industrial) de suelo urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de L'Alcúdia, y recientemente se ha aprobado también el Programa de Actuación Integrada del Sector 5 (Industrial), cuyas obras de urbanización están en la actualidad prácticamente finalizadas

Con la revisión del Plan General se desclasificará el antiguo Sector 3 que no se desarrolló dadas las características del suelo en el que esta situado, así como del anterior Sector 4 (suelo residencial urbanizable programado).

Respecto de este último el Ayuntamiento de L'Alcúdia tramitó en 1989 un ambicioso Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) para ordenar dicho sector. Este instrumento de planeamiento fue denegado por la Comisión Territorial de Urbanismo en 1990 ya que entendió que lo procedente era una revisión del Plan General en la que entre otras cuestiones, que contemplara la ejecución de unos sistemas generales que se ajustaran perfectamente al sistema viario en proyecto por la Demarcación de Carreteras del Estado. Aprobado y ejecutado por éste la variante de la

autovía y las obras de conexión de la misma con la V-50 (anterior Comarcal 3322), así como el proyecto de variante de ésta última actualmente en trámite, se procederá a un mejor encaje del suelo residencial en el diseño del Sector.

MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

La propuesta, que no varía sustancialmente la reflejada en el concierto previo, supone, respecto al núcleo urbano de L'Alcúdia, ordenar la parte del término municipal comprendida en la siguiente área:

Norte - Limite del término municipal de Carlet y Río Magro

Sur y Este - Zona de afección de la autovía N-340

Oeste - Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana, y zona deportiva municipal, escolar e industrial de ampliación de la Cooperativa.

Dentro de estos claros límites físicos, se pretende la expansión del núcleo actual preferentemente en la parte este del casco urbano y también en la zona sur y norte, limitándose en la zona oeste, en la forma que se describe a continuación:

1) Parte Este del casco urbano:

Continuación del suelo industrial existente en la Avenida Conde del Serrallo, completándolo con el suelo actualmente no urbanizable hasta la altura de la Ronda de Circunvalación del Sector -5, y Noreste-1, situado al otro margen de la Calle Conde del Serrallo. (sector 8) sin ordenación pormenorizada.

Asimismo, partiendo y manteniendo la superficie de suelo urbanizable no programado en la Zona Este (a la otra parte de la travesía de la CV-50, que una vez ejecutada la variante, pasará a ser, vía pública municipal) se pretende ampliarla hasta el límite de la afección de la autovía, posibilitando suelo residencial con tipología de vivienda aislada con ordenación pormenorizada (sectores 7.1 y 7.2). Igualmente, se contempla en la franja de terreno existente entre la travesía de la CV-50 y la zona de vivienda aislada, una zona de edificación tipo ensanche y adosado con ordenación pormenorizada (sector 14), integrándola en una área residencial compuesta por el Sector-1 ya consolidado en gran parte y la Urbanización Ismael Tomás completamente consolidada.

Se configura como zona verde computable una amplia franja de terreno paralela y lindante a la zona de afección de la autovía.

En la zona comprendida entre las dos rotondas actuales de la CV-50 hasta la línea de afección de la autovía se crean dos

zonas al sur de la misma de uso predominantemente terciario (sectores 10 y 11) sin ordenación pormenorizada. Con ello, se pretende colmar la expansión urbanizable en la parte este del casco urbano

2) Parte Sur del casco urbano:

En la zona comprendida entre la Acequia Real, la zona de afección de la autovía y el Polígono Industrial del Sector-2, se pretende la creación de una zona industrial para posibilitar la expansión y continuación del suelo industrial existente (sector 13).

En la zona comprendida entre la Ronda Sur ya ejecutada y la Acequia Real se pretende, ordenando pormenorizadamente, partiendo del suelo urbanizable no programado existente en el Plan General, la expansión del suelo residencial mediante la tipología de viviendas tipo adosadas y ensanche (sector 6) y una zona (frente al Instituto) de edificación tipo ensanche (sector 4) actualmente suelo urbanizable no programado.

3) Parte oeste del casco urbano:

Se limita el crecimiento dado el límite físico de la línea de Ferrocarriles de la Generalitat y los problemas que conllevaría la ampliación tras la misma.

En el sentido anteriormente expresado, se desclasifican las unidades de actuación Oeste 5 y Oeste 6 que comprendían una zona verde que estando paralela a la otra vía del tren carecía de sentido y únicamente subsistirá una ronda de circunvalación, que está en trámite de ejecución y que servirá para mejorar la conexión norte-sur importante para el tráfico fundamentalmente agrícola de la población en esta parte del casco urbano. Igualmente se mantiene la unidad de actuación Oeste-4, pendiente de ejecución.

Únicamente se prevé, sin ordenar pormenorizadamente, la ampliación del suelo industrial existente alrededor de la Cooperativa Agrícola para prever las posibilidades de expansión (sector 15) y una zona verde entre el Colegio Heretats y las unidad de ejecución Oeste-3 y 4 para asegurar la uniformidad territorial y de usos de la zona, adscribiéndole también la zona deportiva pendiente de ejecutar.

4) Parte Norte del casco urbano:

En el margen izquierdo de la travesía de la CV-50, (que una vez ejecutada la variante de la misma actualmente en

información pública pasará a ser vía pública municipal) se pretende, en lo que actualmente es suelo urbanizable no programado, la configuración como suelo residencial, para posibilitar la expansión de la zona de ensanche norte totalmente consolidada en la actualidad. Para ello se crea el sector 9 sin ordenación pormenorizada.

En el margen derecho de la CV-50, lindante con la misma y a continuación del suelo industrial existente (unidades de actuación norte y Polígono del Sector 5 ya ejecutadas) se configuran el Sector 12, una zona de uso predominante terciario y entre ésta zona, el Río Magro y el límite del término municipal de Carlet, se configura la reserva del parque urbano.

5) Respecto del núcleo urbano de la partida de Montortal, se pretende un doble objetivo:

Por una parte, se suprime un sector urbanizable industrial previsto en el proyecto sometido a información pública, dada la complejidad de su gestión por las condiciones de conexión con el mismo y la regulación del suelo de los municipios colindantes de Guadassuar y Massalavés, con lo cual no presenta variación sustancial respecto del concierto previo.

Y de otra, respecto del casco urbano actualmente existente, se mantiene la limitación de la expansión del suelo urbano actual.

6) Por lo que se refiere al suelo no urbanizable, se pretende:

La protección especial de carácter forestal de la Partida de la montaña alrededor del Canal Xúquer Turía y el término de Tous.

La protección especial hídrica de una zona lindante con la otra margen del Canal Xúquer-Turía y en un círculo de 500 metros alrededor del mayor pozo de abastecimiento de agua potable.

La asignación del carácter dotacional de una zona para esparcimiento y recreo denominada Corral de Rafael entre la zona de protección forestal y la de protección hídrica y en otras zonas con la finalidad de reserva dotacional.

La protección especial de las zonas inundables lindantes con los Barrancos de la Florentina, del Estepar y de Prada, así como sobre todo la zona de confluencia de estos últimos.

La fijación de las diversas zonas de protección exigidas por la normativa sectorial respectiva :

La protección especial derivada del dominio publico hidráulico del Río Magro y del Canal Júcar Túria, Acequia Real del Júcar y barrancos.

Las zonas de protección por afección viaria derivada de la variante de autovía Nacional-340, la circunvalación de la carretera autonómica CV-50 y también del Ferrocarril de la Generalitat Valenciana.

La consideración de suelo no urbanizable de especial protección agrícola de la parte del termino municipal entre el Camino del Resalany ó Alberic, camino de la Montaña hasta el Polideportivo municipal y la linea de FGV y por el sur desde el Barranc de Prada hasta el termino municipal de Guadassuar, (así como la parte sur de la variante de la autovía para asegurar la continuidad de esta protección con el termino municipal de Guadassuar.

La consideración de suelo no urbanizable de especial protección cultural el suelo correspondiente a la antigua ubicación de “El Castell”, frente al actual cementerio municipal.

La consideración de suelo no urbanizable común del resto del termino municipal.

SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL

En el Ayuntamiento de L'Alcúdia, como se puede comprobar en la memoria informativa, existe una amplia y variada experiencia en la gestión urbanística directa ya que con anterioridad a la LRAU a través del sistema de cooperación se desarrollaron las numerosas unidades actuación y posteriormente en los diversos P.A.I. tramitados hasta la fecha.

Por ello, la intención es desarrollar el planeamiento y la gestión urbanística de forma directa por el Ayuntamiento reservándose el sistema de ejecución mediante gestión directa las unidades de actuación 4 y 6, (suelo residencial) dada la situación inmediata de las mismas al suelo urbano actual

El resto de unidades de actuación podrán ser desarrolladas mediante gestión directa ó indirecta, si bien con arreglo a la denominada secuencia lógica. Es decir, no desarrollar unidades más alejadas del casco urbano sin asegurar la conexión y urbanización de las mas inmediatas

Lógicamente, en régimen de gestión directa se prevé el desarrollo, en primer lugar de los suelos que ya están clasificados como urbanizables con anterioridad a la revisión del Plan y que se mantienen en el mismo. Son las zonas lindantes con el casco urbano consolidado. Posteriormente se desarrollarían el resto de los sectores.

ADECUACION A LOS PLANES DE ACTUACION TERRITORIAL Y AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

La revisión del Plan General se efectúa asegurando la uniformidad territorial y de usos del termino municipal de L'Alcúdia con el Planeamiento de los municipios colindantes.

En este sentido en la parte norte del termino municipal de L'Alcúdia linda con suelo igualmente no urbanizable del municipio de Carlet en el margen izquierdo del Río Magro, y en el margen derecho se pretende la continuación en Carlet de la zona verde y terciaria prevista en esta zona del termino municipal de L'Alcúdia. Igualmente a parte norte del termino municipal linda con suelo no urbanizable del municipio de Benimodo estando igualmente conforme con el uso del suelo lindante. Igualmente la reserva del parque urbano de Carlet en la parte sur del Río Magro es continuación de la existente en L'Alcúdia

En la parte oeste del termino municipal linda igualmente con suelo no urbanizable de Benimodo y se pretende la continuidad de la zona de protección forestal lindante con el termino municipal de Tous y Guadassuar

En la parte sur del termino municipal linda con la zona de protección agrícola de Guadassuar

En la parte Sur y Este linda con suelo igualmente no urbanizable del municipio de Guadassuar

Respecto del núcleo de Montortal, la ordenación pretende asegurar la continuidad territorial y de usos con la existente en el municipio de Guadassuar i Massalavès.

b) TABLAS QUE EXPRESEN LAS DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y LAS SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO, SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La población previsible para estos tipos de suelo se establece hasta un máximo de 18.000 habitantes considerando que el suelo urbano actual se ha consolidado prácticamente al 100 % y la renovación urbanística no es previsible que genere nueva población, la cual ha experimentado un crecimiento cercano al 8% en los últimos 10 años. (Año 1991 10.024 habitantes, y año 2001, 10.674 habitantes).

De los cuadros del suelo urbanizable se desprende que la población previsible para este suelo es de 7.000 habitantes lo que nos da la cifra anterior repartida de la siguiente manera:

Suelo urbano actual: 11.000 habitantes
 Suelo Urbanizable : hasta un máximo de 7.000 habitantes

Las magnitudes del Plan son:

Suelo Urbano 1.797.430 m²

Suelo Urbanizable

Área de Reparto 1

SECTOR	SUPERFICIE COMPUTABLE	RED PRIMARIA ADSCRITA		TOTAL SECTOR
		PARQUE	VIARIO	
S-04	60.043	7.991	0	68.034
S-06	82.332	7.826	3.132	93.290
S-07(1y2)	159.884	311	0	160.195
S-08	154.845	1.114	0	155.959
S-09	274.770	42.336	0	317.106
S-10	51.831	9.074	0	60.905
S-11	67.552	11.826	0	79.378
S-12	255.617	1.839	0	257.456
S-13	74.651	537	0	75.188
S-14	42.074	6.041	0	48.115
S-15	153.690	1.106	0	154.796
	1.377.289	90.000	3.132	1.470.421

Total Área de Reparto 1: 1.470.421 m²
 Área de Reparto El Serrallo: 26.507 m²

Total Suelo Urbanizable 1.495.700 m²
 (Parte del viario adscrito está clasificado como suelo urbano, pero su aprovechamiento se materializará en el sector 06).

Suelo No Urbanizable 20.903.818 m²

c) DEMOSTRACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL, DE LA RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS Y DE LAS CONDICIONES OBJETIVAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.

La red primaria definida en el artículo 17.2 de la LRAU la forman en este plan general, en cuanto a VIARIO:

La Avda A. Almela, anterior N-340, así como la denominada rotonda de la Olivera, se configura como el centro neurálgico de comunicación con los distintos accesos a la población.

Esta Avenida conecta :

- Con la Acequia Real del Júcar desde donde parte la Avenida de Montortal (acceso sur a la Autovía Cadiz Barcelona, dirección Albacete) y desde el límite con la Acequia Real del Júcar se prolonga hacia el norte con la denominada rotonda, verdadero nudo de enlace de los viarios principales de L'Alcúdia.
- Con la Avenida Conde del Serrallo que discurre hasta el puente con el Río Magro, comunicando con rotonda de acceso norte a la autovía Cadiz- Barcelona,
- Con la travesía de la actual carretera autonómica CV-50 en dirección a Carlet hasta el límite del término municipal y por la Avenida de Guadassuar hasta el término municipal de éste.
- Por el oeste comunica con el Camino de la Montaña, pasando junto al polideportivo, cruzando la vía del tren, la Avda A. Almela y discurriendo en su primer tramo paralela a la Acequia Real del Júcar y en su segundo tramo (ambos unidos por una rotonda) perpendicular a ésta, cruza la población por el sur de oeste a este, poniendo en comunicación la Ronda Oeste, con la carretera de Guadasuar, en la rotonda que existe delante del centro de enseñanza secundaria.

Otra vía importante es la que transcurre paralela a la autovía desde la Avda. de Montortal hasta comunicar con la rotonda de unión de los dos tramos de la carretera descrita en el párrafo anterior, y que es la vía de comunicación más al sur de la población.

La Ronda Oeste es una vía de comunicación que empezando en la carretera que baja desde el camino de la montaña va hasta un poco más adelante del cementerio municipal. Esta carretera está unida con la carretera de Carlet, por la Ronda Norte.

Por último al este de la población, tenemos otra vía de comunicación que va desde la prolongación del 1 de mayo, pasando por la avenida Conde del Serrallo, por el límite del Sector-5 bifurcándose por una parte hasta llegar a la carretera de Carlet y las zonas ajardinadas de la zona norte y por otra parte hasta llegar al límite del término, junto al parque urbano que hay junto al río y al término municipal de Carlet.

Red básica de Servicios :

Existen las siguientes dotaciones públicas y equipamientos :

Edificio Ayuntamiento

El Ayuntamiento actual se encuentra situado entre las calles P. Vergara y A. March y fue construido en el año 1.976.

Casa de la Cultura

Se encuentra situada entre las C/. Dos de Maig, Juan XXIII, M. Benlliure y Pza. Tiran Lo Blanc. Fue construida entre los años 1.984, y 1.986, y consta de dos cuerpos uno grande, el principal, y otro más pequeño secundario.

Casa de la Música

La Casa de la Música está situada en la C/. T. de les Aigües y fue construida entre los años 1.990 y 1.991, para lo cual, se rehabilitó el antiguo matadero municipal construido en 1.929. Tiene una superficie de 995 m2.

Cementerio municipal

La ubicación original del cementerio municipal, era entre las actuales calles Menéndez y Pelayo, Resalany y Masalavés, pero en el año 1.915, este cementerio fue trasladado a su ubicación actual, traspasándose todos los restos del antiguo. Desde entonces se han sucedido innumerables proyectos de construcción de nuevos nichos en el mismo. En 1999 empezaron las obras de ampliación del cementerio municipal, estando actualmente en trámite de ejecución.

Centro salud

Este centro de salud se encuentra situado en el Sector- 1, entre las calles Bollene, Maguncia y Ana de Ribella, cerca del parque de Niederm Olm, contando con una superficie de 2080 m2 construidos, mientras que la superficie del solar es de 1.482 m2.

El edificio se encuentra ubicado en el segmento trapezoidal intermedio de una manzana triangular, entre la zona del vértice destinado a zona verde y el resto de la manzana destinado a zona escolar.

Depuradora

Está situada entre la Autovía N-340, la anterior carretera nacional y el Sector-2, y fue construida entre el año 1.979 y 1.981, con un consumo medio de 30.000 - 35.000 Kwh/mes, y con un caudal medio diario de 1.900-2.000 m3.

Iglesia Parroquial de San Andrés.

Fue comenzada en 1.746 (La torre en 1.783) y fue concluida a principios de 1.800. Fue construida por José Vilar Miralles, hasta 1.751. Pedro Ximénez, hasta 1.758. Bta. Lapiedra, hasta 1.767. De 1.769 en adelante Antonio Gilabert Fornes, Arquitecto de la Academia.

Está ubicada sobre una loma que constituye la cota más alta de casco urbano y que da origen del nombre árabe de la villa. Tuvo un cementerio adosada a ella, que al parecer estaba en lo que es la plaza de la Constitución.

Tiene incoado expte. de declaración monumental del Ministerio de Cultura. B.O.E. 7-12-82.

Estacion de Ferrocarril

Está situada en la calle Estación, siendo este servicio parte de la Red de ferrocarriles de la Generalitat Valenciana, que va desde Valencia hasta Villanueva de Castellón .

El edificio que sirve para el despacho de billetes, tiene una antigüedad de 45 años, ya que la fecha de construcción del mismo data de 1.950, y tiene una superficie construida de 216 m2.

Instituto C.E.S.

El instituto se encuentra situado entre las calles C. Valencianes, 1 de Maig y la Ctra. Guadasuar. Ha sido construido en los años 1.994 y 1.995.

Este centro está destinado para cubrir 740 plazas escolares, repartidas en 20 aulas para la Enseñanza Secundaria obligatoria, ESO, 4 para Bachillerato y 2 Módulos Profesionales, y cuenta con 6.372 m2 de superficie construida.

Mercado municipal

Se encuentra situado entre las calles M. Martí, V. D'Oreto, B. Ibañez y Juan De Austria, ocupando aproximadamente una superficie total de 904 m2. Cuenta actualmente con 45 paradas interiores de las cuales 27 corresponden a casetas.

La fecha de construcción del mismo data según los datos catastrales 1.965.

Museo etnológico

Está situado entre las calles Rodríguez y S. Antoni, recayendo su fachada principal a esta última calle. La rehabilitación del mismo fue realizada entre los años 1.990 y 1.991, constando de una superficie total de 759 m2.

Polideportivo

Está situado a las afueras del pueblo por el camino de la montaña y detrás de la CANSO. Está constituido por dos campos de fútbol, un velódromo, dos piscinas, dos frontón, un pabellón cubierto, dos pistas de tenis, y el bar del recinto.

Motor de agua potable y Deposito de agua potable

Se encuentran situados en el polígono 26 del término municipal., en la partida de la montaña, y separados ambos unos 400 m, estando el depósito más hacia arriba que el motor.

La instalación cuenta con dos depósitos situados junto al canal Jucar-Túria en la parcela 58 del polígono 26 , siendo uno de ellos de reciente construcción y con una capacidad para 1.000 m3. Actualmente abastecen por el Camino de la Montaña a las poblaciones de L'Alcúdia y Guadasuar.

Cuadros resumen de la Red primaria dotacional no viaria:

EQUIPAMIENTOS:

id plano	Uso	destino
EQ-18	AD	Ayuntamiento y Juzgado
EQ-19	AD	Casa del Llaurador
EQ-02	ED	Casa de la Cultura
EQ-10	ID	Cuartel Guardia Civil
EQ-11	ID	Cementerio
EQ-12	ID	Cementerio (ampliación)
EQ-14	ID	Estación FF.G.V.
EQ-15	ID	Depuradora
EQ-16	ID	Ecoparque
EQ-05	RD	Polideportivo
EQ-20	TD	Iglesia Parroquial San Andrés

ESPACIOS LIBRES y ZONAS AJARDINADAS:

id plano	uso	destino	superficie
21	QL	Parc urbà Ribera del Magre	90.000
28	QL	Ampliació Parc urbà Ribera del Magre	108.995
46	QL	Parc urbà Montortal	22.285
47	QL	Parc urbà Corral de Rafael	48.333
16	JL	Pista patinatje/Pça. T. Lo Blanc	5.119
26	JL	Zona Verda del Sector 9	40.376
27	JL	Zona Verda del Sector 12	61.446
30	JL	Zona Verda del Sector 14	2.827
31	JL	Zona Verda del Sector 14	3.072
32	JL	Zona Verda del Sector 1 y Sector 7	4.207
34	JL	Zona Verda del Sector 8	26.465
41	JL	Zona Verda del Sector 7	4.475
42	JL	Zona Verda del Sector 11	4.260
43	JL	Zona Verda del Sector 10	9.644
44	JL	Zona Verda del Sector 10	3.139
45	QL	Ampliació Parc urbà Montortal	10.744
07	JL	Zona Verda del Sector 15	13.773

B) DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DE SU CUMPLIMIENTO Y ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El detalle numérico se detalla en las FICHAS DE PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN.

En el suelo Urbano se han establecido zonas de ordenación según el Reglamento de zonas y se han redactado Normas urbanísticas para la regulación de la edificación. Para delimitar estas zonas se ha seguido el criterio de mantener los usos, intensidades y tipologías existentes “de hecho” adaptando las normas vigentes, que en el casco antiguo y núcleos actuales permitían intensidades muy

superiores a las existentes. El casco antiguo ha pasado a denominarse núcleo histórico confundiendo su contorno con el perímetro del área de protección; los núcleos actuales han pasado a denominarse ampliación de casco y en ambos las tipologías y alturas se adaptan a las existentes mayoritariamente. En las zonas de ensanche se mantiene la tipología actual con los volúmenes actuales, (salvo excepciones que han disminuido en una planta), pero se han eliminado en su mayor parte las alineaciones interiores, (patios de manzana), al estar consolidados con edificación en muchos casos y ser de dimensiones que no permitían cumplir el objetivo buscado.

Las alturas de cornisa se han aumentado en 1 metro con el fin de adaptar las alturas libres entre forjados a las necesidades actuales, (han aumentado los cantos de forjados por norma EHE y se precisa más altura libre interior para el paso de instalaciones), pudiendo habilitar los espacios bajo cubierta que resulten como aplicación de estas normas. En general se han suprimido los áticos en las zonas de núcleo histórico y ampliación de casco y se ha fijado alturas mínimas para la obtención de la licencia de obras.

En cuanto al Catálogo se han revisado las protecciones del catálogo existente adaptándolos a los términos de la legislación actual. Se han considerado como bienes de relevancia local, BRL, la iglesia de San Andrés Apóstol, mientras se resuelva su tramitación como bien de interés cultural, BIC; el parque de la Noria situado en Ausias March esquina Avenida Antonio Almela, como obra que ha trascendido fuera de los límites locales, incluso provinciales, y el antiguo hospital situado en Calvo Acacio por su valor histórico. Se ha catalogado como de protección integral, parcial y ambiental los edificios del catálogo actual, manteniendo sustancialmente las catalogaciones existentes. Se continúa con la figura de la Comisión informativa de Patrimonio pero se reduce su cometido a los derribos y sustitución de edificios catalogados en cualquier categoría y las intervenciones en los edificios catalogados como de protección integral. El resto de actuaciones no será precisa la intervención de esta Comisión.

A los efectos de establecer los derechos de los propietarios en suelo urbano se establece el área de reparto uniparcelar, definida en la ley valenciana. El aprovechamiento subjetivo será el 100% de la aplicación de las normas urbanísticas a la superficie de la parcela.

C) CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

El detalle numérico, con sus cuadros y planos esquemáticos se detallan en las FICHAS DE PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN.

Se ha clasificado como suelo urbanizable aquél que por sus condiciones de proximidad al suelo urbano y aptitudes de comunicación se ha considerado más apto. Por el sur, y hasta la variante de la autovía, se ha completado la trama

urbana con usos y tipologías acordes con lo existente. Por el este se ha clasificado urbanizable el margen sur de la avenida del Serrallo que en el plan general vigente se desclasificó al no permitir el titular de la carretera usos urbanos a ambos lados; hoy esta carretera es una avenida urbana al haberse efectuado el desvío. Por el norte se clasifica urbanizable el suelo comprendido entre el ferrocarril y el río Magro conectando de forma coherente con el suelo urbanizable del término municipal de Carlet. La ribera derecha del Magro, al norte de la avenida del serrallo y hasta el límite del término municipal se clasifica como red primaria dotacional PARQUE URBANO. Por el oeste se completa como suelo urbanizable la parte trasera del Colegio Heretats y el Polideportivo.

Todo el suelo urbanizable se ha sectorizado y se ha incluido en un área de reparto a la que se ha adscrito la red primaria que se precisa para su desarrollo. A cada sector se le ha asignado usos e intensidades, con los coeficientes de edificabilidad, y con la definición de coeficientes de ponderación por usos y tipologías se ha obtenido el aprovechamiento objetivo de cada sector y del total del área de reparto. El aprovechamiento tipo se ha calculado dividiendo el aprovechamiento objetivo total por el total del suelo del área de reparto, suma del suelo de los sectores y de la red primaria adscrita. Cada sector tendrá un excedente de aprovechamiento que será la diferencia entre el aprovechamiento objetivo del sector y el aprovechamiento subjetivo aplicado a la superficie computable. Para igualar en todos los sectores el aprovechamiento subjetivo y hacer que el excedente de aprovechamiento coincida con el 10% del aprovechamiento objetivo de cada sector se le ha adscrito suelo correspondiente a la red primaria de forma que el aprovechamiento subjetivo de este suelo sumado al aprovechamiento subjetivo del sector haga que el excedente de aprovechamiento sea el 10 % para todos los sectores. Las reparcelaciones que desarrollen las unidades de ejecución determinarán la forma de materialización del aprovechamiento correspondiente a la red primaria adscrita.

D) ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, CONFORME A LA LEGISLACIÓN MEDIO AMBIENTAL

Consta en documento aparte

E) ESTUDIOS DE TRÁFICO Y TRANSPORTES.

a) Carreteras:

L'Alcúdia se sitúa en el centro neurálgico de comunicaciones por carretera de la Ribera Alta, justamente en el cruce de la Ctra. Nacional 340 (hoy convertida en autovía), con la Ctra. Comarcal 3322 de Tavernes a Llíria (ahora denominada CV-50). En el término municipal también se ha ejecutado la conexión a Alzira de estas dos vías de comunicaciones mediante la salida de la N 340 y el desdoblamiento de la CV-50 convertida en autovía hasta Alzira.

b) Ferrocarril:

L'Alcúdia se comunica también con Valencia y otros municipios de la Ribera Alta y otras comarcas, a través de la línea de ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (F.G.V.), que une Villanueva de Castellón con Valencia, desde donde puede enlazarse con otras líneas de los F.G.V. o de RENFE.

c) Autobuses:

L'Alcúdia también se comunica con Valencia y otros municipios adyacentes, a través de dos líneas regulares de autobuses.

1) Línea de autobuses Enguera-Valencia, que une L'Alcúdia con Valencia y otros municipios como Alberique, Alginet o Enguera.

2) Línea de autobuses Llombai-Alzira, que comunica L'Alcúdia con Alzira, Guadassuar, Carlet, Catadau y Llombay.

Podemos concluir afirmando que L'Alcúdia dispone de una buena red de comunicaciones, que ha contribuido de forma notable al desarrollo económico del municipio y que constituye un factor fundamental para el progreso futuro, lo que sin duda debe repercutir en la ubicación de nuevas industrias en L'Alcúdia.

En la revisión del Plan General se adapta al viario estatal y autonómico existente así como a las previsiones de futuro del mismo, (deshablamiento de la V-50 por el norte del termino municipal).

L'Alcudia, julio de 2002

Antonio Calza Ágreda, arquitecto municipal

ANEXO-1 JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Uso Docente: suelo dotacional para equipamiento escolar.

El objeto del presente punto es la justificación de la previsión de dotación para equipamiento docente de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, efectuada por el Plan General de L'Alcúdia.

JUSTIFICACIÓN Y CÁLCULO DE LAS RESERVAS ESCOLARES

El procedimiento seguido para el establecimiento de la reserva se ha efectuado siguiendo las instrucciones del texto emitido por la Consellería "recomendaciones para posibilitar la emisión de los informes de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia respecto de los Planes Generales de Ordenación Urbana y sus modificaciones (art. 38 L.R.A.U.)", así como los tipos de centros establecidos por el Mapa Escolar de la Comunidad Valenciana y el Informe Previo emitido por la misma en fecha 21 de enero de 2000.

JUSTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN ACTUAL Y POTENCIAL

Población real (2001) = 10.726 habitantes.

Para completar la cifra total de habitantes potenciales, se añadirá a la anterior los siguientes sumandos:

1. Cabida en los solares sin edificar en suelo urbano
2. Previsión de habitantes en los nuevos suelos urbanizables residenciales, en función de la superficie computable del sector (S.C.S.) y del nº máximo de viviendas, que establece el Plan para cada uno de ellos.

Cálculo de la población potencial máxima

1. Suelo urbano

1.a Suelo consolidado: El cálculo del número de viviendas que se pueden todavía construir en suelo urbano, se ha realizado considerando la tipología residencial característica de L'Alcúdia, que es la vivienda unifamiliar entremedianeras con la planta baja como garaje o almacén, concentrándose la vivienda en las dos plantas superiores. En las zonas de ensanche la tipología es el bloque de viviendas plurifamiliar en cuatro plantas, baja más tres con 6 viviendas por bloque. De este modo, para contabilizar el número de viviendas potenciales, se ha medido la longitud total de fachada que queda por edificar en todo el casco urbano, asignándole en el casco antiguo a cada vivienda una longitud de fachada media de 8 metros y en el ensanche 6 viviendas cada 14 metros de fachada.

La longitud total de las fachadas de las parcelas sin edificar es de 80 metros lineales en el casco antiguo, y de aproximadamente 500 metros lineales en ensanche, lo que da un total de $80/8 = 10$ viviendas potenciales en casco antiguo y de $500/14 \times 6 = 216$ viviendas potenciales en ensanche. Considerando una ocupación de 3'2 habitantes por vivienda, se obtienen $226 \times 3'2 = \mathbf{732 \text{ hab. potenciales en suelo urbano.}}$

1.b Zonas a urbanizar en suelo urbano.

U. E. Oeste-4: N° Viviendas previstas $45 \times 3,2 = 144$ habitantes

Sector El Serrallo: Nº Viviendas previstas $150 \times 3,2 = 480$ habitantes

2. Suelos urbanizables residenciales

Sector 04: "Partida el Vedat Norte".

Superficie computable del sector (SCS) = 59.219 m²

Coeficiente de edificabilidad bruto (IEB) = 1,10 m²t/m²s

Densidad de viviendas (VIV/Ha) = 31 viv /Ha.

Nº previsible de viviendas (N viv) = $SCS/10.000 \times VIV/Ha = 360$ viviendas.

Habitantes potenciales = N viv $\times 3,2 = 1.152$ habitantes

Sector 06: "Ronda Sud-Sequia Reial".

Superficie computable del sector (SCS) = 82.332 m²

Coeficiente de edificabilidad bruto (IEB) = 0,95 m²t/m²s

Densidad de viviendas (VIV/Ha) = 43 viv /Ha.

Nº previsible de viviendas (N viv) = $SCS/10.000 \times VIV/Ha = 353$ viviendas.

Habitantes potenciales = N viv $\times 3,2 = 1.129$ habitantes

Sector 07: "Ampliación URB. I. Tomas".

Superficie computable del sector (SCS) = 163.933 m²

Coeficiente de edificabilidad bruto (IEB) = 0,40 m²t/m²s

Densidad de viviendas (VIV/Ha) = 12 viv /Ha.

Nº previsible de viviendas (N viv) = $SCS/10.000 \times VIV/Ha = 191$ viviendas.

Habitantes potenciales = N viv $\times 3,2 = 611$ habitantes

Sector 09: "Entre FGV y Ctra. Carlet".

Superficie computable del sector (SCS) = 275.799 m²

Coeficiente de edificabilidad bruto (IEB) = 1,10 m²t/m²s

Densidad de viviendas (VIV/Ha) = 62 viv /Ha.

Nº previsible de viviendas (N viv) = $SCS/10.000 \times VIV/Ha = 1.699$ viviendas.

Habitantes potenciales = N viv $\times 3,2 = 5.436$ habitantes

Sector 11: "Pda. El Vedat-Sur".

Superficie computable del sector (SCS) = 65.728 m²

Coeficiente de edificabilidad bruto (IEB) = 0,70 m²t/m²s

Densidad de viviendas (VIV/Ha) = 13 viv /Ha.

Nº previsible de viviendas (N viv) = $SCS/10.000 \times VIV/Ha = 82$ viviendas.

Habitantes potenciales = N viv $\times 3,2 = 262$ habitantes

Sector 14: "Pda Evols".

Superficie computable del sector (SCS) = 41.181 m²

Coeficiente de edificabilidad bruto (IEB) = 1,05 m²t/m²s

Densidad de viviendas (VIV/Ha) = 57 viv /Ha.

Nº previsible de viviendas (N viv) = $SCS/10.000 \times VIV/Ha = 233$ viviendas.

Habitantes potenciales = N viv $\times 3,2 = 745$ habitantes

La previsión de población total máxima de L'Alcúdia corresponde a la suma de los habitantes reales más los potenciales, de tal modo que será:

$$\text{Población total máxima} = \text{P. real} + \text{P. potencial} = 10.726 + 732 + 480 + 1152 + 1129 + 611 + 5436 + 262 + 745 = \mathbf{21.273 \text{ habitantes.}}$$

DESGLOSE DE LA POBLACIÓN ESCOLAR SEGÚN TRAMOS EDUCATIVOS

Teniendo en cuenta la distribución por tramos educativos establecida en el informe del Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas del Area de Infraestructuras de la Dirección General de Régimen Económico de la Consellería de Educación y Ciencia, de fecha 21 de enero de 2000, tenemos la siguiente distribución:

Población potencial total máxima de L'Alcúdia según el planeamiento proyectado: **21.273 hab.**

Para **Educación Infantil y Primaria** equivale a una previsión de:

$$21.273 \times 0,0938 = 1.995 \text{ pp. ee.}$$

Por su parte, para **Educación Secundaria Obligatoria y Bachillerato**, operando del mismo modo se obtiene:

$$21.273 \times 0,0703 = 1.495 \text{ pp. ee.}$$

- Educación Secundaria Obligatoria: $21.273 \times 0,0444 = 944 \text{ pp. ee.}$
- Bachillerato y Ciclos Formativos: $21.273 \times 0,0259 = 551 \text{ pp. ee.}$

Se ha constatado que todas las edificaciones existentes en las parcelas calificadas como de equipamiento escolar están dedicadas a la enseñanza general no universitaria, obligatoria por la Consellería de Educación, no existiendo otro tipo de uso que interfiera con los anteriores.

CAPACIDAD EDIFICATORIA DE LA PARCELA DOTACIONAL ESCOLAR

Las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de L'Alcúdia incluyen un capítulo específico que regula las condiciones del equipamiento escolar. Las únicas limitaciones que impone son las siguientes:

“Alineaciones y rasantes: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes para la zona en que se emplaza.

Parcela mínima edificable: será la que verifique las condiciones de parcela mínima de la zona de ordenación urbanística en que se ubique. En defecto de ésta será la definida por 500 m² de superficie y 12 metros de frente de parcela.

Distancia mínima a lindes de parcela: 0 metros.

Relativos a la intensidad:

Coefficiente de edificabilidad: 2,10 m²t/ m²s

Coefficiente de ocupación: 70%

Relativos al volumen y forma:

Número máximo de plantas: III (PB + 2).

Altura máxima reguladora: 12 metros.

Semisótanos, sótanos y entreplantas: sí están permitidos.”