

DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN

ÍNDICE

1. Procedencia y objeto de la formulación del Documento de Homologación.
2. Alcance Territorial.
3. Alcance Material.
4. Tramitación.
5. Determinaciones Urbanísticas del Planeamiento Vigente en el Ámbito de la Homologación.
6. Ordenación Propuesta. Determinaciones Estructurales y Pormenorizadas.
7. Ficha de Características del Sector Homologado PP4

PLANOS DE INFORMACIÓN.

I-01	ENCUADRE TERRITORIAL	1/50.000
		1/25.000
I-02	ESTRUCTURA DEL TERRITORIO	1/15.000
I-03	PLANEAMIENTO VIGENTE MPG: CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN	1/5.000
I-04	PLANEAMIENTO VIGENTE MPG: ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO	1/5.000
I-05	PLANEAMIENTO VIGENTE MPG: USOS GLOBALES	1/5.000
I-06	ÁMBITO DE LA HOMOLOGACIÓN SOBRE TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/1.000
I-07	USOS, APROVECHAMIENTOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/1.000
I-08	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO SEGÚN CATASTRO	1/1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN.

O-01	DELIMITACIÓN DEL SECTOR HOMOLOGADO PP4. CLASIFICACIÓN DE SUELO	1/2.000
O-02	CALIFICACIÓN DE SUELO. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE SUELO DOTACIONAL	1/2.000

1. PROCEDENCIA Y OBJETO DE LA FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN.

El presente documento, es promovido por el Ayuntamiento de Aldaia, que encarga a AMP Associats, S.L., colegiado Nº 99016 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, su redacción.

Se redacta con el propósito de homologar la situación urbanística de los terrenos incluidos en su ámbito, y que, en su mayoría, están identificados como *Sector de Suelo Urbanizable no Programado* (en adelante SUNP) AM4 en el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PG) vigente de Aldaia, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo (en adelante CTU) el 05/01/1990 (BOPV 13/02/1990 y DOGV 04/12/1990) y cuyas Normas Urbanísticas se publican en el BOPV del 21/12/1990.

Con posterioridad, se tramita la Modificación Puntual de los Sectores AM4, AM5 y AM6 del Plan General (en adelante MPG) de Aldaia, aprobada definitivamente por la CTU el 05/12/1995, en virtud de la cual el Sector pasa a clasificarse como Suelo Urbanizable Programado (en adelante SUP), se modifica la delimitación del mismo y pasa a denominarse Sector PP4, tramitándose de forma simultánea el correspondiente Plan Parcial (en adelante PP).

El presente Documento de Homologación (en adelante HMG), se tramita con el correspondiente Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI), de gestión directa y del que esta HMG constituye parte de su Alternativa Técnica.

El objeto de la HMG, de conformidad con el apartado I punto 2 de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero, es el siguiente:

El contenido de este documento se circunscribe, según la ley, a expresar o establecer las determinaciones 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 formar 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.

La presente HMG se efectúa referida a un sector del planeamiento, cuyos terrenos están clasificados como SUP, con el objeto de posibilitar la tramitación de un Plan Parcial (en adelante PP), de conformidad con el punto 3 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística:

La aprobación de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los Planes Generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con este fin.

2. ALCANCE TERRITORIAL.

La presente homologación, de acuerdo a su alcance territorial (apartado I punto 3 de la Instrucción de Planeamiento 1/1996), corresponde a la segunda de las modalidades previstas, es decir, homologación separada de un sector de planeamiento.

Entre otros, uno de los propósitos de la presente HMG consiste en el ajuste de la propia delimitación del Sector PP4 del PG de Aldaia, así como la revisión de la Clasificación de los terrenos incluidos en su ámbito, clasificados en la actualidad como SUP.

La delimitación del ámbito propuesto, cumple con los criterios de sectorización del artículo 20 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y artículo 17 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV) y, en cualquier caso, respeta lo establecido por la MPG, tal y como se expone en el apartado 5.1. del presente documento.

3. ALCANCE MATERIAL.

La presente HMG, tal y como hemos expuesto en el apartado anterior, opera sobre un Sector de SUP y tiene como objeto, además del expresado en el apartado 1, reflejar una serie de modificaciones de carácter estructural, del planeamiento vigente.

Así pues, nos encontramos ante una Homologación modificativa, cuyo contenido se centra en algunas de las determinaciones de carácter estructural que vienen expuestas en el Art. 17.1 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y más concretamente en los siguientes apartados:

B) Clasificación de Suelo.

C) División del territorio en Zonas de ordenación urbanística.

E) Delimitación de Sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

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.

J) Delimitación de la Red Primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de usos colectivo.

4. TRAMITACIÓN.

La presente HMG, tal y como se ha expuesto, delimita un Sector cuyos terrenos están clasificados en su totalidad como SUP por el PG vigente, con el objeto de posibilitar la tramitación del PP correspondiente, por lo que de conformidad con la Disposición Transitoria Primera número 3 de la LRAU, para posibilitar su tramitación será obligatorio que el propio PP produzca la homologación de su sector de planeamiento.

De conformidad con el apartado III, punto 1, apartado B) de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, la presente HMG se tramita junto con el PP al que da cobertura, tratándose de un único trámite: el de su aprobación, acompañado de documento anexo de homologación, cuya aprobación definitiva en única resolución, corresponderá a la CTU.

5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA HOMOLOGACIÓN.

5.1. Ámbito.

Los terrenos objeto de homologación, se corresponden con el Sector de SUP denominado *PP4* y delimitado en la mencionada MPG de los sectores AM4, AM5 y AM6 del PG de Aldaia, con una superficie total de 269.290 m²s.

La delimitación de dicho Sector se ajusta a través de la presente HMG, mediante el correspondiente levantamiento topográfico, abarcando una superficie total de 276.200,84 m²s.

Dichos terrenos, se sitúan al noroeste del municipio de Aldaia, junto al complejo de ocio Bonaire (Sector AM5) a partir de la conexión del Distribuidor Comarcal Sur (CV-33) con la Autovía A3, y su delimitación exacta queda reflejada en los Planos de Información del presente documento.

Están delimitados al Noreste por el barranco de la Saleta y la antigua carretera CV-409 (transferida por la Excma. Diputación de Valencia al Ayuntamiento de Aldaia), al sureste por el Suelo No Urbanizable (en adelante SNU), y al noroeste por el complejo de ocio Bonaire (Sector AM5).

5.2. Antecedentes de Planeamiento.

Aldaia cuenta con PG aprobado definitivamente por la CTU el 05/01/1990 (BOPV 13/02/1990 y DOGV 04/12/1990) y cuyas Normas Urbanísticas se publican en el BOPV del 21/12/1990.

Con posterioridad, se tramita la MPG de los Sectores AM-4, AM-5 y AM-6 del PG de Aldaia, aprobada definitivamente por la CTU el 05/12/1995, en virtud de la cual el Sector pasa a clasificarse como SUP, se modifica la delimitación del mismo y pasa a denominarse Sector *PP4*, tramitándose de forma simultánea el correspondiente PP.

Dicho PP se aprueba simultáneamente a la MPG, aunque finalmente no ha sido desarrollado. Los únicos viales ejecutados en la actualidad, lo han sido en virtud del *Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de Viales de Conexión del Sector AM-5 de Aldaia*, aprobado definitivamente por la CTU el 11/03/1999, cuyo pago de los terrenos afectados se ha realizado, en algunos casos, mediante la correspondiente reserva de aprovechamiento a materializar en la futura reparcelación del Sector *PP4*.

5.3. Régimen urbanístico.

Las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente, referidas al Sector PP4 son las establecidas en el correspondiente Plan Parcial, si bien la presente HMG tiene por objeto revisar los parámetros urbanísticos básicos de la mencionada MPG, en virtud de la cual se redactó el correspondiente PP del Sector PP4.

Bajo esta hipótesis, los parámetros de referencia no son los desarrollados por el PP, sino los que establece la MPG en las correspondientes Fichas (de planeamiento y gestión) de los Sectores PP4, AM5 y AM6, de las cuales la correspondiente al Sector PP4 reproducimos a continuación.

DENOMINACIÓN:	<i>PP4</i>
CLASE DE SUELO:	<i>URBANIZABLE PROGRAMADO</i>
TIPO:	<i>Plan Parcial</i>
CUATRIENIO:	<i>1º</i>
INICIATIVA:	<i>Preferentemente privada</i>
ÁMBITO:	<i>Grafiado en planos.</i>
SUPERFICIES:	<i>- Superficie SAL: 259.260 m² - Sistemas Generales incl.: 10.030 m² (viario)</i>
USO:	<i>Uso global industrial sujeto a las incompatibilidades reguladas en las Normas del PGOU y en las que señale el PP (art. 96)</i>
INTENSIDAD:	<i>0,5193 m²/m² referidos a los 261.080 m² de superficie SAL (es decir, 134.634 m² edificables) equivalente a 0,50 m²/m² sobre la superficie total del sector (269.290 m²)</i>
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR:	<i>0,42227 U.A./m²</i>
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:	<i>0,84458</i>
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:	<ul style="list-style-type: none"><i>- Las reservas de equipamiento local las determinará el PP y serán como mínimo las del Anexo del Reglamento de Planeamiento.</i><i>- En lo demás, si se modifica la trama indicativa establecida en los planos de ordenación que deberá asegurar la conexión y continuidad de la trama viaria con la de Quart de Poblet.</i><i>- La edificación ocupará, como máximo, un 51,93% de la superficie SAL de 261.080 m² (134.634 m²), equivalente al 50% de la superficie total del sector.</i>
CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN:	<p><i>Además de los sistemas generales internos, es de cesión el exceso de aprovechamiento del sector respecto al 75% del medio del Plan (es de cesión lo que supere las 0,31670 U.A./m² que equivalen a 0,37498 m² de techo industrial por cada metro cuadrado de suelo originario en este Sector).</i></p>

6. ORDENACIÓN PROPUESTA. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES Y PORMENORIZADAS.

6.1. Consideraciones preliminares.

De forma previa a la exposición de la ordenación propuesta, debemos realizar una serie de consideraciones que pasamos a exponer a continuación.

La iniciativa municipal de desarrollar urbanísticamente los terrenos correspondientes al Sector PP4, responde a la necesidad de regularizar la presencia de una serie de actividades industriales de fuerte arraigo, ubicadas en un enclave semiurbanizado y fuertemente condicionado por el desarrollo de los sectores colindantes y por la ejecución de infraestructuras viarias de escala suprasectorial cuya gestión recae necesaria y proporcionalmente en el Sector que nos ocupa.

El elevado grado de consolidación de dichas actividades ha provocado que el desequilibrio existente entre los terrenos industriales y los agrícolas haya impedido su desarrollo urbanístico a través de los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.

Dicho grado de consolidación se traduce en un elevado aprovechamiento urbanístico que ha sido materializado de facto, por lo que nos encontramos con la necesidad de regularizar urbanísticamente la presencia de determinadas actuaciones industriales que, dada su considerable envergadura, deben ser tenidas en cuenta si pretendemos desbloquear el desarrollo urbanístico pendiente en la actualidad.

Al no haber comenzado el desarrollo del Sector PP4, previa o simultáneamente al Sector AM5, ha motivado la necesidad de redactar el *Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de Viales de Conexión del Sector AM-5 de Aldaia* (formulando el pago de parte de los terrenos a través de la correspondiente reserva de aprovechamiento en el Sector PP4), con el objeto de poder ejecutar las infraestructura viarias necesarias para el desarrollo del conjunto de los sectores PP4, AM5 y AM6, cuya gestión debía recaer proporcionalmente en el presente sector. Dicha opción debía justificarse únicamente en el hecho de no querer supeditar la obtención y ejecución de dicho suelo dotacional al desarrollo urbanístico del Sector PP4.

6.2. Objetivos y criterios generales de la Homologación.

1. Por todo lo expuesto en el apartado anterior, uno de los primeros objetivos de la presente Homologación es abordar la situación actual del Sector PP4, revisando las premisas sobre las que se redactó, en su momento, la MPG de los sectores PP4, AM5 y AM6, con el objeto de valorar y ponderar la incidencia del actual grado de consolidación de las mencionadas actividades industriales, y permitir, de este modo, desbloquear el desarrollo urbanístico del sector que nos ocupa.
2. Tras un pormenorizado análisis y estudio de la magnitud de la actividad industrial consolidada, podemos constatar cómo se ha materializado en la actualidad hasta un 36,78% de la edificabilidad total asignada al Sector PP4.

Teniendo en cuenta el elevado porcentaje de edificabilidad consumida y compatible con el uso global del sector, así como el tratamiento y reconocimiento que se viene otorgando (en virtud de toda la jurisprudencia dictada por las diferentes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana al respecto) a este tipo de preexistencias a la hora de repercutir los costes de desarrollo del sector, nos

encontramos ante la necesidad de proponer un tratamiento diferenciado a dichas preexistencias, con el objeto de calibrar y proporcionar las cargas urbanísticas que tendrán que recaer inevitablemente y mayoritariamente sobre el resto de terrenos pertenecientes al sector.

3. Como quiera que dichas cargas urbanísticas son directamente proporcionales a la superficie de suelo dotacional que debe ejecutarse, y ésta viene regulada en función de la Clasificación de los terrenos establecida por el planeamiento, siendo directamente proporcional a la superficie del sector clasificada como Suelo Urbanizable, la presente HMG propone básicamente, y como solución de compromiso, el reconocimiento de unos derechos adquiridos de facto, otorgando la Clasificación de SU a los terrenos ocupados actualmente por las mencionadas actividades industriales, de forma que podamos equilibrar el nivel de cesiones y costes al porcentaje de terrenos que quedan todavía por desarrollar.
4. Siguiendo con dicho planteamiento, y tras esbozar algunas alternativas posibles de ordenación del sector, detectamos fuertes condicionantes que no radican únicamente en el elevado grado de consolidación de preexistencias, sino también en la propia geometría del conjunto y en el trazado y dimensionado de las infraestructuras y dotaciones ya ejecutadas en la actualidad.

En este sentido, nos encontramos con una franja que oscila entre los 16 y los 19m entre el vial de conexión ejecutado (Calle A1 y A2) y el límite sureste del sector, que en la actualidad constituye una banda ajardinada que define el borde entre el sector industrial urbanizado parcialmente y los terrenos colindantes de SNU destinados a explotación agrícola, cumpliendo además el papel de elemento de protección de dichos terrenos de huerta.

La dimensión transversal de dicha franja de terreno no permite computarlos a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos de zonas verdes (Jardín) exigibles para la Red Secundaria de Suelo Dotacional, motivo por el cual deberá reservarse de forma adicional una cantidad superior al 10% de la superficie de suelo clasificado como SUsble, obteniendo una cantidad total de zonas ajardinadas claramente superior a la establecida por el RPCV.

Por lo tanto, a pesar de tener ejecutados un total de 12.147,39 m²s de zonas ajardinadas, se deberán ejecutar un mínimo de 17.410,45 m²s adicionales, con lo que estaremos cediendo un exceso equivalente al 70% de la superficie mínima necesaria.

5. Teniendo presente, tanto el elevado grado de consolidación de las actividades industriales, como el considerable superávit de suelo dotacional (zonas verdes), cobra significado la posibilidad de incorporar un nuevo uso compatible con el dominante actual (Industrial), como es el caso del uso Terciario.

Esta posibilidad supone, por un lado, una dotación complementaria de plazas de aparcamiento en suelo público, atendiendo a lo dispuesto en el Anexo al RPCV en lo referente a estándares aplicables para la redacción de Planes Parciales terciarios.

Por todo lo anteriormente expuesto, las actuaciones a realizar serán:

- Clasificación de SU aquellos terrenos correspondientes a las referidas actividades industriales preexistentes.
- Incorporación de una nueva zona de calificación urbanística de uso terciario.

- Establecimiento de los parámetros referidos a los índices de edificabilidad bruta, industrial y terciaria.

Pasamos, a continuación, a exponer y justificar aquellas determinaciones de carácter estructural contenidas en el Art. 17.1 de la LRAU, en las que incide le presente documento de Homologación.

6.3. Clasificación del Suelo (Art. 17.1 B LRAU).

Respecto a la denominación de SUP, una vez homologado el Sector, dicha clasificación pasa a denominarse Suelo Urbanizable (en adelante SUsble), de conformidad con el Art. 8 de la LRAU.

Tal y como acabamos de exponer, la presente HMG propone diferenciar el tratamiento del suelo consolidado, otorgando la Clasificación de SU a un total de 102.096,33 m²s correspondientes a los terrenos ocupados por las industrias preexistentes, clasificando como SUsble al resto de terrenos que abarcan un total de 174.104,51 m²s, tal y como puede apreciarse tanto el Plano O-01 *Delimitación del Sector Homologado PP4. Clasificación del Suelo*, como en la Ficha de Características del Sector que establece el presente documento.

El régimen urbanístico correspondiente al SU y al SUsble queda establecido a partir de la obtención del Aprovechamiento Subjetivo correspondiente, en virtud de lo previsto en el Art. 60.2 de la LRAU y del Art. 19 de la Ley 14/1997, de 26 de diciembre, de Medidas de gestión Administrativa y Financiera, de la Generalitat Valenciana (DOGV 31-12-1997) en el que se establece:

“El aprovechamiento urbanístico subjetivo coincidirá en suelo urbano con el aprovechamiento tipo de referencia. En suelo urbanizable será el 90 por 100 del aprovechamiento tipo, salvo en áreas de reforma interior para las que el planeamiento establezca un porcentaje mayor.”

En el caso que nos ocupa, el Aprovechamiento Tipo correspondiente al Área de Reparto en la que se encuentra el Sector PP4, queda definido en el Apartado 6.6 de la presente Memoria.

Respecto a las cargas urbanísticas de aplicación a cada clase de suelo, las correspondientes al coste de las obras de urbanización quedan establecidas y diferenciadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, debiendo de repercutirse el resto de cargas urbanísticas de forma proporcional al aprovechamiento otorgado por el Plan Parcial al conjunto de parcelas edificables de cada clase de suelo.

6.4. División del territorio en Zonas de ordenación urbanística (17.1 C LRAU).

En el ámbito de la presente Homologación se establecen tres Zonas de Ordenación urbanística, a saber:

1. IND: Uso Global Industrial
2. TER: Uso Global Terciario
3. PRV: Red Primaria de Suelo Dotacional. Red Viaria
4. PVL: Red Primaria de Suelo Dotacional. Zona Verde (Jardín)

Dicha Calificación del Suelo viene definida y delimitada en el Plano O-02 *Calificación del Suelo. Delimitación de la Red Primaria de Suelo Dotacional* de la presente HMG.

6.5. Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior (Art. 17.1.E LRAU).

La presente Homologación, define y delimita un único Sector objeto de planeamiento parcial, identificado como Sector Homologado PP4, si bien desarrolla un conjunto de terrenos con diferente Clasificación de Suelo (SU y SUb).

La delimitación exacta de dicho sector viene reflejada en los Planos de Ordenación del presente documento.

6.6. 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 (Art. 17.1.H LRAU).

Dichas determinaciones vienen debidamente recogidas y estructuradas en la **Ficha de Características del Sector** que detallamos en el apartado correspondiente al final de la presente memoria.

6.7. 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 urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo (Art. 17.1.J LRAU).

Tal y como hemos expuesto en el apartado 6.4., en la presente HMG se delimita la Red Primaria de Suelo Dotacional incluida en el Sector PP4, correspondiente al uso de red viaria y zona verde, tal y como puede apreciarse en el Plano *O-02 Calificación del Suelo. Delimitación de la Red Primaria de Suelo Dotacional* de la presente HMG.

Dicha Red Primaria abarca una superficie de:

Red Viaria (PRV): 20.092,52 m²s.

Zona Verde (PVL): 18.449,80 m²s.

En el caso de la red viaria, dicha reserva de terrenos de la Red Primaria son computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria, en virtud de lo dispuesto en el Art. 2 del Anexo al RPCV.

7. FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR HOMOLOGADO PP4.

ficha de características del sector PP4

planeamiento	DATOS GENERALES			
	Municipio		Aldaia	
	Sector Plan General		AM4	
	Sector MPG (Sectores AM4-AM5-AM6)		PP4	
	Denominación		Sector Homologado PP4	
	Clase de Suelo		Urbanizable / Urbano	
	Figura de Planeamiento		Plan Parcial	
	SUPERFICIES			
	Superficie computable Sector SU		m ² s	102.096,33
	Superficie computable Sector SUsble		m ² s	174.104,51
	Superficie total Sector		m ² s	276.200,84
	Sup. Red Primaria adscrita No computable		m ² s	0,00
	Sup. Total ámbito planeamiento		m ² s	276.200,84
	USOS Y APROVECHAMIENTOS			
	Índice Edificabilidad bruta máx.		IEB	m ² t/m ² s
	Edificabilidad bruta máx.		EB	m ² t
	Uso global		Industrial	
	Uso compatible		Terciario	
Tipologías edificatorias dominantes		Industrial Bloque Exento (IBE) Terciario Bloque Adosado (TBA)		
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO				
Red Prim. Suelo. Dot ∈ Comput. Red Secund.		m ² s	32.239,91	
	Red Viaria	PRV	m ² s	
	Zona Verde	PJL	m ² s	
gestión	Denominación Área de Reparto		AR SUP 1er Cuatrienio	
	Sup. Área de Reparto		AR m ² s	
	Aprovechamiento tipo		AT m ² t utc/m ² s	
	Condiciones de conexión y desarrollo: Éstas quedarán garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección, de los viales interiores de nueva creación, y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral ya ejecutado que delimita el Sector, fundamentalmente a la arteria principal que constituye el vial de conexión del Sector AM5 (Calle A).			

Valencia, julio de 2007

Por AMP ASSOCIATS

LOS ARQUITECTOS