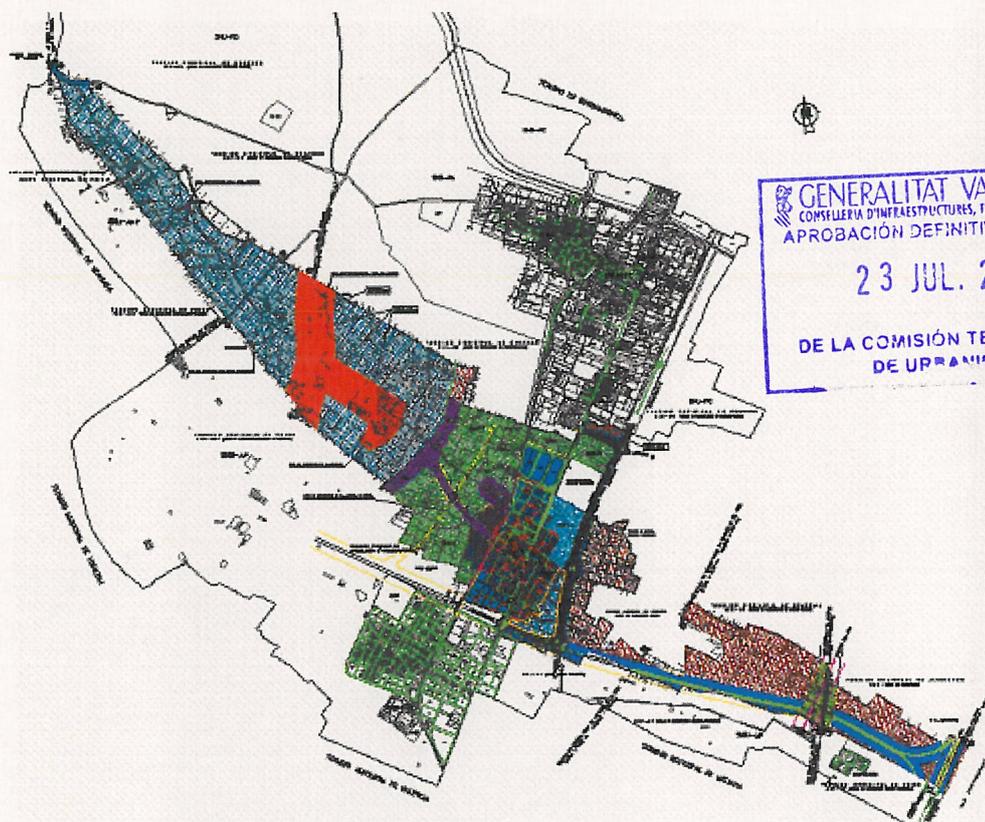




17 SET. 2012



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:

MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

JUNIO 2012

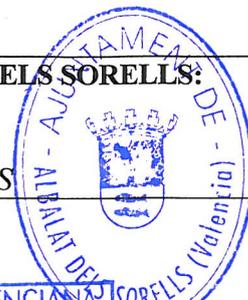
J.L. MIRALLES
PÉREZ
arquitecto

gescivita
consultores



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



ÍNDICE



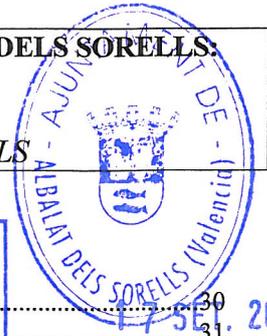
7 SET. 2012

1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.....	4
1.1.- MEDIO FISICO.....	4
1.1.1.- Encuadre geográfico.....	4
1.1.2.- Relieve.....	4
1.1.3.- Agua.....	5
1.1.3.1.- Aguas superficiales.....	5
1.1.3.2.- Aguas subterráneas.....	5
1.1.3.3.- Aprovechamiento de aguas.....	5
1.1.3.4.- Otros.....	6
1.1.4.- Suelo.....	6
1.1.4.1.- Características geomorfológicas.....	6
1.1.4.2.- Características edafológicas.....	7
1.1.4.3.- Características mecánicas.....	8
1.1.4.4.- Aprovechamientos extractivos.....	8
1.1.5.- Vegetación.....	8
1.1.5.1.- Características de la flora y fauna.....	8
1.1.5.2.- Cultivos y praderas.....	9
1.1.5.3.- Áreas forestales y pastos.....	10
1.1.5.4.- Biotopos.....	10
1.1.6.- Clima.....	11
1.1.6.1.- Características meteorológicas.....	11
1.1.6.2.- Clima y microclimas.....	12
1.2.- USOS DEL SUELO.....	14
1.2.1.- Rústico.....	14
1.2.1.1.- Forestal.....	14
1.2.1.2.- Pastos.....	14
1.2.1.3.- Regadío.....	14
1.2.1.5.- No cultivado o explotado.....	14
1.2.2.- Urbano.....	14
1.2.2.1.- Edificaciones.....	14
1.2.2.2.- Infraestructuras.....	16
1.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN, SUS CONDICIONES ECONÓMICAS Y SOCIALES Y LAS PREVISIONES DE EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.....	16
1.3.1.- Evolución de la población absoluta.....	16
1.3.2.- Natalidad y mortalidad. Crecimiento vegetativo.....	17
1.3.3.- Nupcialidad.....	18
1.3.4.- Crecimiento migratorio.....	19
1.3.5.- Conclusiones y previsión.....	19
1.3.6.- Cuadros de población.....	21
1.4.- REDES DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS.....	26
1.4.1.- Redes de comunicación.....	26
1.4.1.1.- Red viaria: carreteras.....	26
1.4.1.2.- Red viaria: ferrocarril.....	29
1.4.2.- Servicios básicos.....	30



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



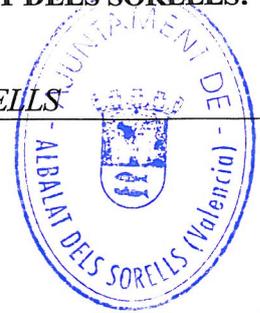
1.4.2.1.- Agua	30
1.4.2.2.- Vertidos	31
1.4.2.3.- Basuras	32
1.4.2.4.- Energía eléctrica.....	32
1.4.2.5.- Gas.....	32
1.4.2.6.- Telefonía y redes de telecomunicación.....	33
1.5.- VALORES PAISAJISTICOS, ECOLÓGICOS, URBANOS E HISTÓRICOS Y ARTÍSTICOS, EXISTENTES EN EL ÁMBITO DEL PLAN.	33
2.- CONDICIONES INSTITUCIONALES.....	35
2.1.- EL PLANEAMIENTO ANTERIOR.....	35
2.1.1.- Tipo de Plan. Fecha de Aprobación Definitiva. Promotor. Redactor	35
2.1.2.- Ámbito de aplicación. Usos previstos. Superficies asignadas	36
2.1.3.- Alturas de edificación y trama viaria	38
2.1.4.- Proyección del desarrollo previsible.	40
2.1.5.- Revisión o modificación	40
2.2.- CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN QUE ESTABA EN EJECUCIÓN CUANDO SE REvisa EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	41
2.3.- CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO DE ACCIÓN TERRITORIAL VIGENTE	43
2.4.- RESULTADOS DEL TRÁMITE DE CONCIERTO PREVIO CON LA CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES	44
2.5.- OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICAS DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO URBANO O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES	46
2.6.- ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL. AFECCIONES LEGALES, PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES.....	47
2.6.1.-Afecciones legales.....	47
2.6.2.- Afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales.	53
2.6.2.1.- Afecciones en materia de carreteras.....	53
2.6.2.2.- Afecciones en materia de ferrocarriles.....	54
2.6.2.3.- Afecciones en materia de transporte de energía eléctrica.....	56
2.6.3.- Afecciones derivadas de los elementos naturales del territorio	57
2.6.3.1.- Afecciones en materia de costas.....	57
2.6.3.2.- Afecciones en materia de patrimonio histórico.....	58
2.6.3.3.- Afecciones de las vías pecuarias	59

ANEJO: CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



MEMORIA INFORMATIVA



17 SET. 2012

1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS

1.1.- MEDIO FISICO

1.1.1.- Encuadre geográfico

Albalat dels Sorells, municipio costero, ocupa una posición central en la provincia de Valencia y en la Comunidad Autónoma Valenciana, la cual se halla situada en la parte oriental de la Península Ibérica.

En concreto, se enclava el municipio de Albalat dels Sorells al norte de la Comarca de L'Horta, en una posición central de la Subcomarca de L'Horta Nord, formando parte del grupo de poblaciones asentadas a lo largo de la carretera N-340, con los siguientes límites de su territorio: por el norte, los términos de Museros y Albuixech; por el sur, el linde del término de Foios; por el este, el mar Mediterráneo; y por el oeste, también los términos de Museros (noroeste) y Foios (suroeste).

1.1.2.- Relieve

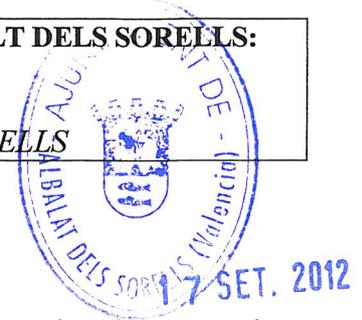
El territorio de la Comunidad Valenciana presenta unas marcadas diferencias de Este a Oeste. En general, el relieve está constituido por unas cadenas montañosas más o menos próximas a la costa, a cuyos pies se extiende la "llanura aluvial costera", así denominada por obedecer en su formación a través de los siglos a la sedimentación de los ríos que descienden de las montañas vecinas.

En concreto, el relieve de la comarca de L'Horta es muy uniforme y de gran sencillez; está formado por una llanura aluvial que se extiende desde Puzol hasta la Albufera, accidentada en sus bordes por pequeñas elevaciones: al Norte, los cerros de Rafelbuñol y del Puig; al Oeste, las elevaciones de Paterna y Bétera, y al Sur, las de Torrent y Picassent con el cerro de El Vedat. La costa es poco recortada, baja y arenosa, presentando en ocasiones un cordón litoral de dunas entre el mar y el interior.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



El Municipio de Albalat dels Sorells se encuentra situado en la subcomarca de L'Horta Nord, ocupando una extensión aproximada de 4,9 Km². Esta situación le confiere una gran homogeneidad topográfica con una altitud media de 15 metros y pendientes inferiores al 2 por 100 en la práctica totalidad del término.

1.1.3.- Agua

1.1.3.1.- Aguas superficiales



No existen cursos de aguas superficiales en el término municipal de Albalat dels Sorells, si excluimos la amplia red de acequias, que partiendo de la acequia de Moncada (que atraviesa el sector occidental del municipio), se extienden por la zona de huerta en varios ramales.

1.1.3.2.- Aguas subterráneas

Existe en el subsuelo del municipio un manto acuífero de sedimentos cuaternarios de relativa importancia. El agua que alimenta este acuífero procede en su mayor parte de los macizos montañosos y sierras que rodean la llanura valenciana. Recibe también una fracción de aguas de riego.

1.1.3.3.- Aprovechamiento de aguas

La sobreexplotación de las aguas subterráneas con una fuerte proliferación de puntos de extracción, ha hecho descender la capa freática, disminuyendo la cantidad de agua disponible. El principal problema que plantea el aprovechamiento de estas aguas es el de su nitrificación como consecuencia de su mezcla con aguas de riego contaminadas por nitratos, empleados para el abonado. En la actualidad el nivel de nitratos las hace no aptas para el consumo.

El suministro de agua potable a la población se realiza desde la red de abastecimiento del L'Horta Nord, ejecutada durante los primeros años de la década de 1990-2000, que proporciona caudales procedentes del Río Turia desde la Planta Potabilizadora de Manises.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



1.1.3.4.- Otros

No existe, en principio, riesgo de inundación en el término de Albalat dels Sorells, según se desprende del Plan de Acción Territorial de Prevención del Riesgo de Inundabilidad (PATRICOVA), aprobado mediante Acuerdo del Gobierno Valenciano de 28 de enero de 2003 (publicado en el DOGV de 30 de enero de 2003).



1.1.4.- Suelo

1.1.4.1.- Características geomorfológicas

La práctica totalidad del término municipal se encuentra asentado sobre materiales cuaternarios pertenecientes al holoceno, distribuidos en tres grandes bandas de dirección aproximada norte-sur, en función de sus distintas características geréticas (depósitos continentales, marinos o marino-continentales). Junto a la costa queda un área incultivada que corresponde a la zona litoral.

A) DEPOSITOS MARINOS

Existe un cordón litoral fósil que se extiende en una estrecha franja a lo largo de la costa. Se trata de un conglomerado marino fosilígeno que aparece puntualmente entre los materiales de playa (arenas y cantos).

B) DEPOSITOS MARINO-CONTINENTALES

Paralelamente a la franja de depósitos marinos, y en contacto con ella, sobre una banda estrecha situada a ambos lados de la autovía V-21, se sitúan materiales propios de la albufera lineal que ocupa la zona costera. Su litología corresponde a limos arenosos negros. Hacia el interior aparecen limos pardos, posiblemente procedentes del lavado de arcillas rojas, de bastante potencia.

C) DEPOSITOS CONTINENTALES

Aparecen o occidente de la anterior zona, extendiéndose hasta el límite interior de demarcación del término municipal, en contacto con los materiales terciarios. Se trata, por una parte, de mantos de amayada recientes formados por arcillas rojas con niveles de cantos y, por otra, de depósitos de costra



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



calcárea.

El terciario presente en la zona es predominantemente areno-arcilloso, constituido por areniscas, arcillas y algunos bancos calizos de poco espesor. Se trata de sedimentos de bastante potencia que ocupan el sector occidental del término municipal en contacto con los depósitos continentales cuaternarios.

Todos estos materiales aparecen apenas deformados ocupando una amplia depresión morfológica.

1.1.4.2.- Características edafológicas

Predominan en el suelo de Albalat dels Sorells los suelos de origen aluvial, formados por los aportes de los ríos, intensamente antropizados. En general, todos los suelos presentes en el municipio poseen una alta aptitud agrícola.

Desde la franja costera pueden diferenciarse los siguientes tipos de suelo:

A) SUELO REGOSOL-ARENOSO

Se trata de suelo arenoso, localizado en la franja costera, de estructura granular y consistencia muy débil. Presentan entre un 30 y un 40% de carbonato cálcico y porcentajes muy bajos de materia orgánica. No son aptos para el cultivo.

B) SUELOS HIDROMORFOS DE PSEUDOGLEY

Poseen una textura arcillosa, una estructura deficiente y una capa freática alta (por encima de los 75 cm). Son suelos poco permeables, ricos en calcio activo y materia orgánica. Aunque pueden llegar a ser aptos para el cultivo mediante el drenaje, laboreo en profundidad y aporte de abonos fosfóricos, su recuperación es difícil y la rentabilidad de la misma, dudosa.

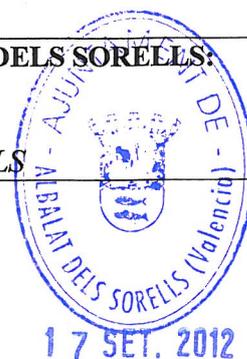
C) SUELOS ALUVIALES LIMO-ARCILLOSOS

Son suelos profundos, de textura limo-arcillosa en superficie, pasando en profundidad a arcillosa o arcillo-limosa. Su carbonatación es débil, la actividad biológica y la retención de aguas buenas y su laboreo fácil. Son suelos excelentes para la actividad agrícola y específicamente para el cultivo de agrios.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



D) SUELOS ALUVIALES PARDO-CALIZOS

Son suelos de textura limo-arenosa en superficie y arcillo-arenosa en profundidad, con todo su perfil muy calcificado. Son suelos aptos para el cultivo, aunque el elevado porcentaje de carbonato cálcico puede suponer un factor limitante.

E) SUELOS PARDO-CALIZOS CON COSTRA CALCAREA EN PROFUNDIDAD

Poseen características similares a las anteriores, presentando un horizonte profundo de costra calcárea. En general son poco profundos y susceptibles de alcanzar buenos rendimientos para el cultivo de secano.

1.1.4.3.- Características mecánicas

No cabe reseñar desde el punto de vista de su aptitud para la urbanización, características mecánicas relevantes distintas de las derivadas de la escasa profundidad del nivel freático.

1.1.4.4.- Aprovechamientos extractivos

No revisten importancia en el Municipio de Albalat dels Sorells los recursos de tipo extractivo, existiendo, no obstante, puntualmente, actividades relacionadas con el aprovechamiento de dichos recursos (extracción de tierras en superficie).

1.1.5.- Vegetación

1.1.5.1.- Características de la flora y fauna

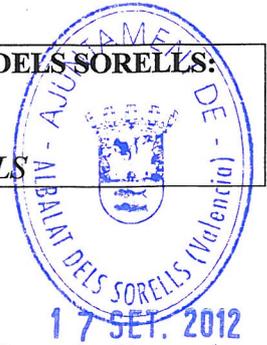
A) Flora.-

Respecto a la flora, se distinguen en el término de Albalat dels Sorells dos zonas diferentes, paralelas a la línea de costa, que, por orden de proximidad al mar, son la Línea de Costa y la Zona de Cultivos (a la que se hace referencia en el epígrafe siguiente).



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



En la estrecha banda a que se hace referencia como Línea de Costa, la implantación de infraestructura de defensa de la costa (dique) ha determinado la carencia de un entorno susceptible de conformación como hábitat natural de especies vegetales, por lo que es, de hecho, un espacio yermo de vegetación con algún interés.

A la zona última de cultivos se hace mención, como se ha dicho, en ulterior apartado.

B) Fauna.-

Desde el punto de vista de la fauna, coexiste en Albalat dels Sorells fauna propia de las denominadas zona terrestre litoral y zona marítima.

Figuran en la primera pequeños arácnidos (*Buthus occitanus*, *Garypus levantinus*, *Eukoenemia mirabilis*, *Araneus diadematus*, *Pthycosoma espanoli*, *Rhipicephalus sanguineus* o *Panonychus citri*); lepidópteros y otros insectos de multitud de especies; moluscos (*Helix aspersa*, *Theba pisana*, *Monacha cartusiana*, *Physella acuta*, *Sphincterochila candidissima*, *Cernuella cespitum*, *Pseudotachea splendida* o *Eobania vermiculata*); algunos peces continentales (como llisas y lobarros); anfibios (*Bufo spinosus*, *Rana perezi*); reptiles (*Podarcis hispánica*, *Matrix maura*); aves acuáticas (como la gaviota o el charran), y aves de campo y cultivos (como el estornino, la abubilla, el mirlo y la tórtola); y también pequeños mamíferos (como la rata de campo o el murciélago).

En la segunda (fauna de la zona marítima), están presentes pequeños crustáceos (*Lepas auserifera*, *Enterogina ocutifrous*, *Squilla mantis*, *Armadillidium vulgare*, *Talitrus saltator*, *Triops cancriformis*, *Balanus perforatus*, *Palaemon serratus*, *Pachygrapsus marmoratus*); pólipos y variedades de peces mediterráneos.

1.1.5.2.- Cultivos y praderas

Los cultivos que se desarrollan son los tradicionales de la zona: sobre todo, el de los cítricos, cuya superficie se ha visto ampliada en las últimas décadas como consecuencia de la conversión de terrenos de secano (al oeste de la Acequia madre de la Real Acequia de Moncada) en áreas de regadío; y



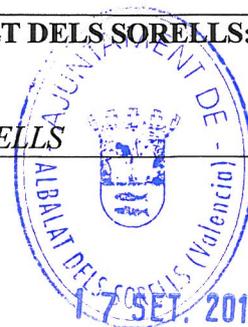
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

23 JUL. 2012

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO



también el de las hortalizas.

No existen prados en el municipio, al no verse éstos favorecidos por las condiciones climáticas y de humedad de la zona.

1.1.5.3.- Áreas forestales y pastos

Carece el término municipal de áreas forestales y destinadas al pasto.

1.1.5.4.- Biotopos

En función de sus características ambientales, pueden reconocerse en el término municipal de Albalat dels Sorells cuatro unidades ambientales:

1. CORDÓN LITORAL.-

Se trata de restos de duna litoral fosilizada sin apenas consistencia que ocupa una superficie aproximada de hectárea y media dispuesta en la franja de contacto con el mar, en el extremo oriental del municipio, sobre las que se erige la infraestructura para defensa de la costa ejecutada por la Demarcación de Costas del Estado.

Desde el punto de vista topográfico, constituye una zona llana, de cotas variables entre 0 y 1 metros, con pendientes que oscilan en torno al 2 %.

Desde el punto de vista geológico, está constituida por depósitos marinos cuaternarios, que presentan la forma de arenas y cantos, y de conglomerados marinos fosilíferos en el cordón litoral.

Desde el punto de vista edafológico, su suelo responde a la clasificación de Regosol-arenoso, no apto para el cultivo.

En cuanto a la vegetación y usos del suelo, ha perdido completamente las condiciones de ecosistema natural que un día tuvo.

2. HUERTA.-

Se trata de un espacio intensamente antropizado, formado principalmente por huertas de cítricos con alto grado de parcelación, que ocupan una superficie



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALT DELS SORELLS MEMORIA INFORMATIVA

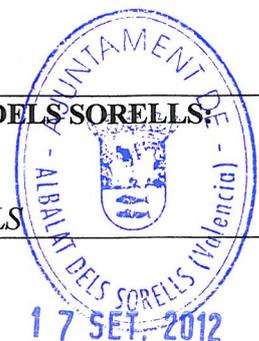
AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

GENERALITAT VALENCIANA
COMISSIÓ INTERMUNICIPAL TERRITORIAL I D'URBANISME

APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

23 JUL. 2012

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO



aproximada de 490 hectáreas, las cuales se localizan entre la Autovía V-21 y el núcleo principal de población; y al oeste, entre dicho núcleo y el límite occidental del término municipal.

Topográficamente, se trata de una zona llana, cuyas cotas varían progresivamente entre los 2 y los 15 metros, con pendientes inferiores al 2%. En el sector Noroeste del municipio, la topografía es alomada, con pendientes entre el 2 y el 3%.

Desde el punto de vista geológico, su base la constituyen depósitos marino-continuales cuaternarios (limos pardos) y, en el sector occidental del municipio, depósitos continentales cuaternarios (mantos de arroyada), y materiales terciarios (areniscas, arcillas y arenas) con niveles de calizas y presencia puntual de costra calcárea.

Desde la perspectiva edafológica, se conforma con suelos aluviales limo-arcillosos, de excepcional aptitud agrícola, y suelos aluviales pardo-calizos, en el sector occidental, con aptitud agrícola alta.

En cuanto a los usos y la vegetación, constituye un espacio intensamente antropizado, ocupado por cítricos y puntualmente por huerta de hortalizas, cuyo valor productivo y paisajístico es alto.

1.1.6.- Clima

1.1.6.1.- Características meteorológicas

A) PRECIPITACIONES

El municipio de Albalat dels Sorells se halla ubicado sobre una zona cuyas precipitaciones medias anuales oscilan entre los 400 y los 600 mm.

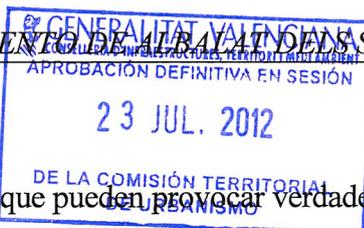
En verano es muy acusada la falta de lluvias; en esta época del año las altas presiones de procedencia meridional invaden las áreas mediterráneas y, como consecuencia, los vientos atlánticos del Sudoeste, que traen la lluvia, pasan más al norte de la Comunidad Valenciana.

Las máximas precipitaciones suelen tener lugar en otoño y a principios de la primavera. En muchos casos se trata de lluvias torrenciales de entre 50 y 100



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



mm o más en 24 horas, que pueden provocar verdaderas catástrofes.

B) TEMPERATURAS

Albalat dels Sorells se halla en zona de temperaturas medias anuales que oscilan en torno a los 16-18 grados centígrados.

Los veranos suelen ser muy cálidos y húmedos; en julio y agosto alcanza unas temperaturas medias de 24 a 26 grados centígrados.

Se dan en invierno ocasionales olas de frío como consecuencia de la penetración de aire polar continental procedente del nordeste de Europa las cuales son de efectos nefastos para la agricultura; en enero alcanza temperaturas medias de 10 a 11 grados centígrados.

C) VIENTOS

Los vientos, contribuyen a caracterizar el clima de la región: el viento de Levante, frecuente sobre todo en el invierno, aporta a veces fuertes aguaceros, y durante el verano en ocasiones sopla un cálido viento del Oeste que, recalentado a su paso por la Meseta, desciende sobre la llanura valenciana. Es un viento abrasador y seco que puede elevar la temperatura hasta los 40 grados y provoca un descenso de la humedad del aire, que puede bajar hasta el 25%.

1.1.6.2.- Clima y microclimas

El clima es de tipo mediterráneo. Los factores geográficos de latitud (proximidad al subtropical) se complementan con el carácter marítimo de costa oriental (no tan lluviosa como la occidental, pero sí bastante húmeda) y con los de la posición Sureuropea y Norafricana (generadora del aire cálido y húmedo del Mediterráneo).

Las perturbaciones atlánticas y mediterráneas animan la circulación atmosférica, especialmente en las estaciones equinocciales (primavera y otoño), entre un verano no demasiado seco pero sí caluroso y un invierno más bien húmedo y poco frío.

Entre las modalidades de tiempo atmosférico que se combinan y repiten para caracterizar el clima del litoral levantino, que Albalat dels Sorells comparte,



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

23 JUL. 2012

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO



tres destacan por su singularidad y relevancia: la situación de temporal de levante, la de heladas (advección de aire frío), y la de vientos cálidos de poniente.

La situación de temporal de levante es la que ocasiona los principales episodios de lluvias torrenciales y de las avenidas de los ríos y ramblas. En superficie se observa una disposición de bajas presiones al sur del territorio y altas presiones al norte que genera un flujo de componente este, el cual moviliza aire cálido y húmedo del Mediterráneo que, cuando alcanza los relieves costeros, se eleva y produce lluvias. Si en altura se encuentra con un embolsamiento de aire frío (gota fría), las precipitaciones pueden llegar a ser extraordinarias. El momento óptimo para que ocurran estos procesos es el inicio del otoño, cuando el Mediterráneo ha acumulado el calor estival y ya tienen lugar frecuentes coladas de aire frío en altura. Las lluvias torrenciales y riadas suelen tener carácter sorpresivo.

Otra situación atmosférica catastrófica es la de advección de aire frío, productora de heladas que arruinan los cultivos, la cual tiene lugar al descender sobre el litoral valenciano masas de aire polar. Puede generarse en una amplia época del año, si bien es más frecuente e intensa en el centro del invierno. Las heladas suelen prolongarse durante varios días, caracterizándose, en general, por una cierta persistencia que hace que sea mayor y más intenso el enfriamiento cada jornada que pasa.

Finalmente, cabe hacer referencia a las situaciones que generan vientos cálidos de poniente, las cuales son más habituales que las dos anteriores y se producen siempre que soplan vientos moderados o fuertes de componente oeste, al haber perdido éstos su humedad, descargada en precipitaciones sucesivas en su tránsito por la meseta, y haberse recalentado como consecuencia del rápido descenso de altura hasta el Mediterráneo.

Es de señalar, en todo caso, la lenta pero progresiva evolución del clima municipal, como de su zona mediterránea, hacia coordenadas que lo alejan de su tradicional perfil, con radicalización de temperaturas máximas y mínimas, desorden estacional y fenómenos concomitantes de carácter tormentoso o atmosférico que empiezan a tener presencia en los últimos años y no habían tenido presencia, como no fuera puntual y esporádica, en los últimos años (inundaciones, tornados, etc.)



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



1.2.- USOS DEL SUELO

1.2.1.- Rústico

1.2.1.1.- Forestal

No existen usos forestales en Albalat dels Sorells.

1.2.1.2.- Pastos

Siendo marginal la actividad de la ganadería, los pastizales, que, por otra parte, no encuentran condiciones propicias para su desarrollo, tampoco tienen ámbito para su desarrollo en el Municipio.

1.2.1.3.- Regadío

Las superficies de regadío se encuentran ocupadas en, aproximadamente, un 80 por 100 de su extensión por los cítricos, que constituyen el cultivo dominante.

El naranjo adquirió su relevancia actual en el curso de los años 60 (momentos del auge citrícola), y ha dado lugar a transformaciones de secano en regadío, que continúan todavía hoy, a pesar de la crisis citrícola.

El segundo grupo de cultivos en importancia son las hortalizas. Entre éstos, destaca el de la alcachofa, tradicional en la zona.

1.2.1.5.- No cultivado o explotado

Existen algunos terrenos dispersos que por su escaso aprovechamiento permanecen sin cultivarse.

1.2.2.- Urbano

1.2.2.1.- Edificaciones

La diferenciación tipológica consolidada en el desarrollo urbano de Albalat dels Sorells encuentra su componente básico y más antiguo en la edificación



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

CONSEJERÍA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

23 JUL. 2012

DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
I. Horta

tradicional, común a los municipios asentados en esta zona de la comarca de

El número de plantas es de dos, con uso diferenciado entre vivienda y almacén, aunque en muchos casos aparece una tercera destinada a cambra o a otra vivienda.

La cubierta es de teja a dos aguas, en dirección perpendicular a la calle. El acceso de la planta baja suele ser amplio para dar cabida originalmente al carro y con posterioridad a cualquier útil de labranza.

Tiene dos o tres crujías paralelas a fachada y un corral interior con un segundo cuerpo edificado de una o dos plantas (el típico establo y la pallisa) con cubierta de teja a una sola agua.

En algunos casos aparece en fachada un acceso estrecho que sirve a las plantas superiores.

La composición exterior está basada en fachadas planas con alero acusado, huecos rectangulares y balcones estrechos con barandilla metálica. Predominan las edificaciones de ladrillo, imitación de ladrillo y enfoscados.

Con posterioridad aparece una tipología, evolución de la inicial y que responde a una cierta renovación que no altera de manera importante la composición anterior, en la cual se modifica la cubierta, que pasa a ser plana, y se ocupa parcial o totalmente el corral, transformándose asimismo, en muchos casos, el balcón de la fachada en vuelo-mirador, rompiendo su carácter plano original.

En general, la edificación adquiere un carácter más urbano, abandonando la imagen rural.

Surge, en tercer lugar, la tipología propia de la renovación iniciada a partir de los años 50-60 y que, en general, rompe totalmente con el entorno.

Ocurre así en el caso de las promociones ubicadas en el ensanche, sobre todo en la zona sureste y norte del casco urbano.

Los edificios de estas zonas responden, en general, a dicha tipología, sin alterar ningún conjunto original previo, que no existía, por lo que, a pesar de



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBAT DELS SORELLS



que no se mantiene la continuidad del casco, el impacto es menor a causa de su separación e independencia respecto de éste. En cualquier caso, supone un aumento considerable de la densidad, lo que tiene repercusiones importantes sobre el resto del núcleo urbano.

En el casco histórico, en cambio, las actuaciones que sustituyen a los edificios tradicionales han tratado de respetar las características del conjunto, sobre todo en el entorno del Castillo-Palacio de Albat dels Sorells, con incidencia en este hecho de la catalogación tanto del Castillo como de su entorno como Bien de Interés Cultural de la Generalitat Valenciana (BIC).

1.2.2.2.- Infraestructuras

El término municipal se encuentra atravesado por una serie de infraestructuras en dirección Norte-Sur que ha tenido un marcado carácter estructurante: Autovía V-21, Oleoducto en ejecución Tarragona-Valencia, línea del F.C. Tarragona-Valencia, Gaseoducto Barcelona-Valencia, F.C. Valencia-Calatayud "Antigua Via Xurra" (hoy vía en desuso sobre la que se proyecta la ejecución de la variante de la CV-300), CV-300 (antigua N-340 Carretera de Barcelona), línea Valencia-Rafelbunyol del ferrocarril de la Generalitat Valenciana, Acequia de Moncada y Camino de Vinalesa-Museros.

En el sentido este-oeste son tan sólo dignas de mención la Carretera municipal de Albat dels Sorells, al oeste del núcleo de población, que lo une con el límite municipal del término por el oeste, y el Camino del Mar al este de dicho núcleo, que presenta un trazado irregular que discurre por dentro y por fuera del término y concluye en la vía de servicio de la Autovía V-21. Una y otra vías son perpendiculares a las anteriores infraestructuras mencionadas en el párrafo precedente.

1.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN, SUS CONDICIONES ECONÓMICAS Y SOCIALES Y LAS PREVISIONES DE EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.

1.3.1.- Evolución de la población absoluta.

El estudio de la evolución demográfica de un grupo humano es necesario cuando se trata de establecer su posible desarrollo, sin embargo, cuanto menor es el tamaño del grupo y más en contacto se halla con otros más extensos,



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS.
MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



mayor es la dificultad de determinar su movimiento futuro, ya que el tamaño reducido amplifica los fenómenos exógenos, casi siempre imprevisibles, y la cercanía a grupos mayores aumenta naturalmente la probabilidad de que estos fenómenos se produzcan.

Como consecuencia de ello, la evolución demográfica de Albalat dels Sorells, dado que se trata de un pequeño núcleo de población próximo a Valencia y en estrecha relación con otros municipios de la comarca, presenta ciertas peculiaridades.

Efectivamente, en el CUADRO 1 (véase a continuación) puede observarse la evolución de la población desde el año 1960 hasta el año 2000. A partir del año 1960, con una población de derecho de 2.464 habitantes, la población de Albalat dels Sorells crece a un ritmo considerable alcanzando, en el año 1986, su índice de población más alto, 3.626 habitantes. Desde entonces, decae el ritmo de crecimiento, situándose en el año 2000 en 3.479 habitantes, esto es, pasando a ser desde entonces claramente regresivo.

Considerando globalmente los periodos de los años 1980-2000, se detecta para Albalat dels Sorells una población regresiva, que podría calificarse de estacionaria dado el valor absoluto del incremento.

A la vista de esta información y a falta de datos conocidos sobre los movimientos migratorios entre los municipios de la comarca, no parece aventurado suponer que la población de Albalat dels Sorells se haya asentado parcialmente, durante el periodo 1960-2000, en núcleos próximos que, como Massamagrell y Museros, ofrecían, aparte de una mejor infraestructura de servicios urbanos, mayores facilidades para la adquisición de vivienda. Población ésta que regresa en algunos casos después de haber resuelto el problema en Albalat dels Sorells. Las referencias inmediatas recogidas sobre experiencias particulares confirman esta hipótesis y, por otro lado, como luego veremos, los datos aportados por el estudio migratorio local son compatibles con la misma

1.3.2.- Natalidad y mortalidad. Crecimiento vegetativo.

En el CUADRO 2 (véase a continuación) se recoge la evolución de la mortalidad en Albalat dels Sorells entre los años 1994 y 1998, como variable que, junto a los índices de natalidad, mejor define la dinámica del crecimiento



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



vegetativo; además, si consideramos que la evolución mostrada y las características particulares de la población en el referido periodo son suficientemente representativos, podemos concluir lo que a continuación se expone: las fluctuaciones anuales son poco indicativas dado el escaso número de hechos registrados; el único dato más significativo lo ofrece el año 1996, año en el que se produjo un aumento de los decesos que oscila entre un 9,19 por 100 y un 10,27 por 100 más en comparación con el resto de años considerados.

En el CUADRO 3 (véase a continuación), y por lo que respecta al número de nacimientos entre los años 1994 y 1998, no se aprecian fluctuaciones anuales, manteniéndose una tasa de natalidad constante con una media de nacimientos de 29 niños por año.

Si el crecimiento vegetativo o capacidad de un núcleo de población de crecer por sí mismo es la diferencia entre el número de nacimientos y el de defunciones que se producen, del examen de los CUADROS 2 y 3 puede concluirse que, salvo en el año 1998 en que el número de nacidos fue el mismo que el de fallecidos, el resto de años hubo más muertes que nacimientos, es decir, el crecimiento vegetativo fue negativo. CUADRO 4.

1.3.3.- Nupcialidad.

El estudio de la nupcialidad aparece bastante desdibujado si lo referimos a la tasa anual. En el CUADRO 5 (véase a continuación), que abarca el periodo 1994-1998, aparecen valores entre el 3,96 por 1000 y el 6,72 por 1000, pudiéndose observar un valor máximo en el año 1995 y una estabilización en los años 1996 a 1998.

Esta situación estable puede ser consecuencia de un equilibrio de la población en edad de contraer matrimonio, pero si consideramos el hecho de que la población se ha mantenido constante en términos medios y ha mejorado notablemente su esperanza de vida, se podría haber esperado un aumento de la tasa de nupcialidad que no se ha dado, tal vez debido ello al factor de emigración al que nos hemos referido en apartados anteriores, que tendría su mayor incidencia en este sector de población con necesidad de encontrar vivienda.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

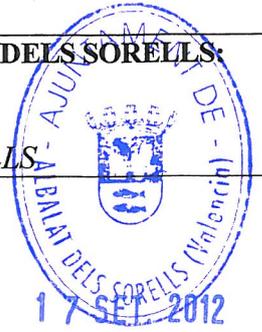
AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TRANSPORTS I MEDIU AMBIENT

APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

23 JUL. 2012

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO



1.3.4.- Crecimiento migratorio.

A la vista del CUADRO 6 (véase a continuación) se obtienen las siguientes conclusiones, en cuanto a emigraciones se refiere, entre los años 1995 y 1999: Entre 1995 y 1997 el número de emigraciones es más o menos constante, oscilando entre 65 y 67 personas por año, de las cuales, aproximadamente un 91 por 100 de ellas emigraron a otras poblaciones dentro de la Comunidad Valenciana y el restante 9 por 100 fuera de ella. Sin embargo, en el año 1998 y 1999 se produjo un notable incremento del número de emigraciones hasta un total de 99 personas en el año 1999, correspondiendo un 83,84 por 100 a emigraciones dentro de la propia comunidad Valenciana y el restante 16,16 por 100 a emigraciones fuera de ella.

En cuanto a las inmigraciones, el CUADRO 7 nos revela los siguientes datos respecto del periodo comprendido entre 1995 y 1999: si bien los datos arrojados en los años 1995 a 1997 son variables, los años 1998 y 1999 son más representativos de la situación actual, palpable y visible, del incremento del número de inmigraciones a nivel nacional, provincial y local.

1.3.5.- Conclusiones y previsión.

Vista la información anterior no parece razonable intentar establecer una configuración demográfica de futuro para Albalat dels Sorells basada en modelos matemáticos a partir de la evolución precedente de la población. Con ello llegaríamos, según la tendencia histórica detectada, a la consideración de un crecimiento regresivo, lo que estaría en contradicción con las expectativas de crecimiento del entorno. En nuestro caso, ante la información obtenida, no tenemos una cuantificación de esta corriente que ya se ha materializado en otros municipios próximos como influencia de la expansión natural de la capital. Por tanto, manteniendo la hipótesis de este efecto, vamos a intentar establecer qué factores han condicionado la demografía local y qué factores pueden ser favorables para el futuro de Albalat dels Sorells.

Entre los primeros cabe destacar:

- El pequeño tamaño del núcleo de población y la proximidad a otros mayores que ofrecen facilidades más inmediatas para el asentamiento de las familias jóvenes.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



- El nivel de los servicios, muy olvidados de realizaciones y mejoras hasta los años 70.

- La carencia de planeamiento adecuado a las necesidades del municipio.

Algunos de los factores que contrarrestan a los anteriores son precisamente los que más pueden fomentar el desarrollo deseado:

- La mejora del nivel de comunicaciones gracias a sucesivas actuaciones de entre las que cabe destacar la construcción de la línea de ferrocarril de la Generalitat Valenciana -FGV- de Valencia a Rafelbunyol.

- Las realizaciones en materia de urbanización y servicios.

- La adecuación del planeamiento a los requerimientos municipales, de los que tratará la documentación del proyecto, con un ordenamiento edificatorio acorde con la tipología de vivienda demandada.

- La nueva legislación en materia de suelo (Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, de 1994) que facilita la gestión de manera más adecuada a las necesidades municipales, y que ya ha supuesto la iniciación de actuaciones en el suelo urbano y urbanizable.

La dificultad de determinar cifras concretas de población en el futuro se podría situar por tanto entre dos tendencias contrapuestas: la dinámica de crecimiento observada hasta la fecha, de signo regresivo como ya se ha visto, y la dinámica de expansión, resultado directo de la influencia de la capital. Por ello cabría suponer cantidades muy dispares para determinar la evolución urbana, pero en cualquier caso debemos contar con la última expectativa que podría cifrarse en un incremento importante de población.

Otras hipótesis podrían incluso incrementar este número atendiendo a desarrollos adicionales de suelo urbanizable. No obstante las previsiones de equipamiento que habrá de contemplar el planeamiento, en cualquiera de los supuestos de desarrollo, deben ser las más adecuadas para asegurar la calidad y número de todos los servicios.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
APROBACIÓ DEFINITIVA EN SESIÓ

23 JUL. 2012

DE LA COMISIÓ TERRITORIAL
DE URBANISMO

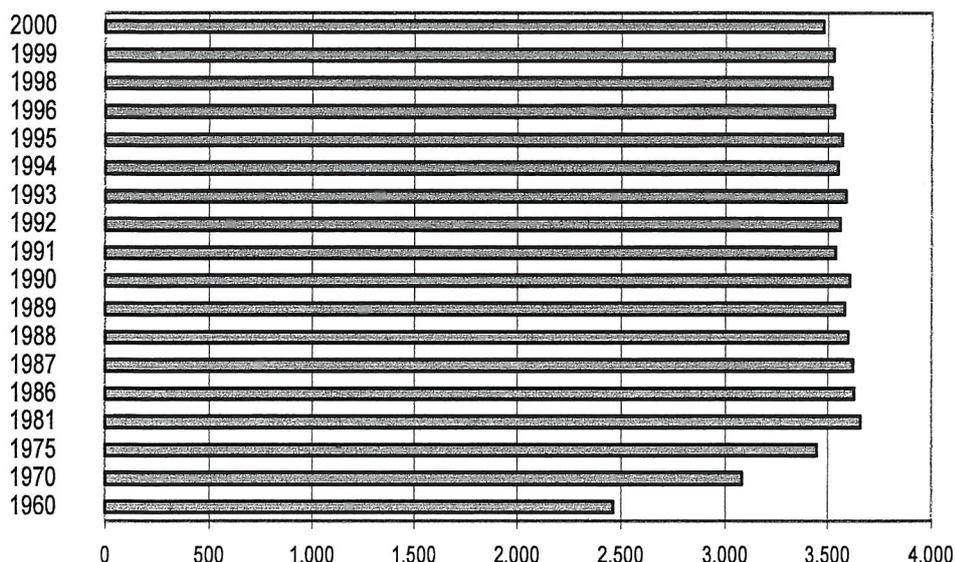


17 SET. 2012

1.3.6.- Cuadros de población.

CUADRO 1.1.- POBLACION: EVOLUCIÓN

Albalat dels Sorells



MUNI- CIPIO	Evolución de la Población de derecho																	
	1960	1970	1975	1981	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1998	1999	2000
Albalat dels Sorells	2.464	3.081	3.447	3.657	3.626	3.621	3.597	3.582	3.607	3.538	3.560	3.589	3.548	3.569	3.530	3.516	3.527	3.479

FUENTES:

1960, 1970, 1981: Instituto Nacional de Estadística (INE). "Censo de Población"
 1975: Instituto Nacional de Estadística (INE). "Padrón Municipal de habitantes"
 1986: Generalitat Valenciana, Conselleria d'Economia i Hisenda. D.G. d'Economia i Política Financera. "Padró Municipal d'Habitants C.V. 1986"
 Desde 1987 hasta 1990 y de 1992 a 1995: Institut Nacional d'Estadística (INE). Rectificación del Padrón Municipal de Habitantes.
 1991: Conselleria d'Economia i Hisenda. Institut Valencià d'Estadística (IVE). "Cens de Població de la Comunitat Valenciana 1991"
 1996: Instituto Nacional de Estadística (INE). "Población de los Municipios Españoles. Renovación del Padrón Municipal de Habitantes a 1 de Mayo de 1996".
 1998, 1999: Institut Valencià d'Estadística (IVE)
 2000: Instituto Nacional de Estadística (INE).



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



NOTAS:

- 1981: Los datos hacen referencia al 1 de marzo de 1981.
- 1986: Los datos hacen referencia al 1 de abril de 1986.
- 1987-1991: Los datos hacen referencia al 1 de enero del año correspondiente.
- 1992: Los datos hacen referencia a 1 de enero de 1991
- 1993: Los datos hacen referencia al 1 de enero de 1993
- 1994: Los datos hacen referencia al 1 de enero de 1994
- 1995: Los datos hacen referencia al 1 de enero de 1995
- 1996: Los datos hacen referencia al 1 de mayo de 1996
- 1998-2000: Los datos hacen referencia al 1 de enero.

CUADRO 1.2.- POBLACIÓN: EVOLUCIÓN POR GRUPOS DE EDAD

MUNICIPIO	Población de derecho según grandes grupos de edad									
	1996					1998				
	Total	hasta 34	34- 54	55-64	65 y más	Total	hasta 34	34- 54	55-64	65 y más
Albalat dels Sorells	3.530	890	387	1.668	585	3.516	903	369	1.640	604

FUENTES:

- 1996: Instituto Nacional de Estadística (INE). "Población de los Municipios Españoles. Renovación del Padrón Municipal de Habitantes a 1 de Mayo de 1996".
- 1998: Institut Valencià d'Estadística (IVE)

NOTAS:

- 1996: Los datos hacen referencia al 1 de mayo de 1996.
- 1998: Los datos hacen referencia al 1 de enero de 1998.

CUADRO 2.- POBLACIÓN: MORTALIDAD, EVOLUCIÓN

MUNICIPIO	Muertes por lugar de residencia				
	1994	1995	1996	1997	1998
Albalat dels Sorells	34	30	51	38	32

FUENTES:

- Desde 1980 hasta 1995: Instituto Nacional de Estadística (INE). "Movimiento Natural de la Población"
- 1996-1998: Institut Valencià d'Estadística (IVE).



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

23 JUL. 2012

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO



CUADRO 3.- POBLACIÓN: EVOLUCIÓN DE NACIDOS VIVOS POR RESIDENCIA MATERNA

17 SET. 2012
17 SET. 2012

MUNICIPIO	Nacidos vivos por residencia materna				
	1994	1995	1996	1997	1998
Albalat dels Sorells	30	26	29	29	32

FUENTES:

Desde 1980 hasta 1995: Instituto Nacional de Estadística (INE). "Movimiento Natural de la Población".
1996-1998: Institut Valencià d'Estadística (IVE).



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

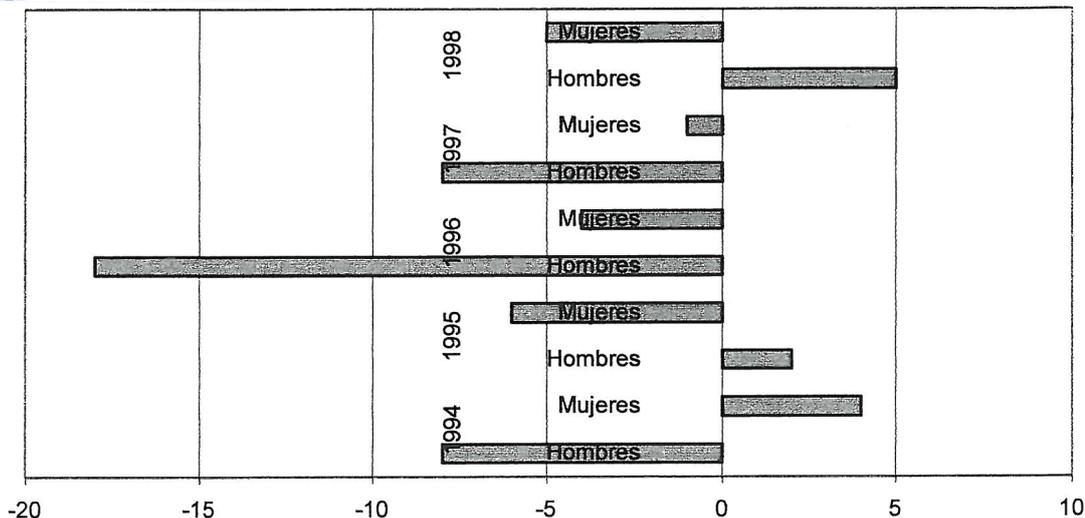


GENERALITAT VALÈNCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TRANSPORTS I MEDIU AMBIENT
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
23 JUL. 2012
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

CUADRO 4.- POBLACIÓN: CRECIMIENTO VEGETATIVO

Albalat dels Sorells
Crecimiento vegetativo

17 SET. 2012



MUNICI- PIO	Crecimiento vegetativo														
	1994			1995			1996			1997			1998		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
Albalat dels Sorells	-4	-8	4	-4	2	-6	-22	-18	-4	-9	-8	-1	0	5	-5

FUENTES:

Desde 1980 hasta 1995: Instituto Nacional de Estadística (INE). "Movimiento Natural de la Población"
1996-1998: Institut Valencià d'Estadística (IVE).



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
23 JUL. 2012
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL

CUADRO 5.- POBLACIÓN: EVOLUCIÓN DE MATRIMONIOS 17 SET. 2012

MUNICIPIO	Matrimonios				
	1994	1995	1996	1997	1998
Albalat dels Sorells	18	24	14	14	14

FUENTES:

Desde 1980 hasta 1995: Instituto Nacional de Estadística (INE). "Movimiento Natural de la Población".
1996-1998: Institut Valencià d'Estadística (IVE)

CUADRO 6.- POBLACIÓN: EVOLUCIÓN EMIGRACIONES

MUNICIPIO	Emigraciones, 1999									
	1995		1996		1997		1998		1999	
	C. Valenciana	Otras Comunidades Autónomas	C. Valenciana	Otras Comunidades Autónomas	C. Valenciana	Otras Comunidades Autónomas	C. Valenciana	Otras Comunidades Autónomas	C. Valenciana	Otras Comunidades Autónomas
Albalat dels Sorells	61	6	61	4	66	1	71	8	83	16

FUENTE:

Institut Valencià d'Estadística (IVE).

CUADRO 7.- POBLACIÓN: EVOLUCIÓN INMIGRACIONES

MUNICIPIO	Inmigraciones, 1999														
	1995			1996			1997			1998			1999		
	C. Valenciana	Otras CCAA	Extranjero	C. Valenciana	Otras CCAA	Extranjero	C. Valenciana	Otras CCAA	Extranjero	C. Valenciana	Otras CCAA	Extranjero	C. Valenciana	Otras CCAA	Extranjero
Albalat dels Sorells	54	8	0	18	5	0	48	8	0	79	1	0	64	4	3

FUENTE:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



Institut Valencià d'Estadística (IVE).

1.4.- REDES DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS

1.4.1.- Redes de comunicación

En el apartado 1.2.2.2. anterior, relativo a infraestructuras se hace ya referencia a la práctica totalidad de las redes de comunicación que atraviesan el Municipio.

1.4.1.1.- Red viaria: carreteras

La carretera y el ferrocarril configuran el sistema de comunicaciones del término municipal. Dicho sistema se caracteriza fundamentalmente por la existencia de vías de dirección norte-sur, que relacionan Valencia, y en general su Área Metropolitana, con los Municipios y Comarcas inmediatos o próximos, accesibles en la dirección Norte. Se distinguen, en este sentido, como más importantes, la autovía V-21 (antigua autopista A-7), la carretera CV-300 (antes N-340), y las líneas de ferrocarril Barcelona-Valencia y Valencia-Rafelbunyol.

Las relaciones nacionales e internacionales del Area Metropolitana de Valencia, son servidas principalmente por la Autopista y el ferrocarril Valencia-Barcelona, mientras la CV-300 (antes N-340) y la línea Valencia-Rafelbunyol desempeñan una función de transporte básicamente intrametropolitano. Ello no obstante, dicho esquema y funcionalidad de la vías mencionadas se ha visto en parte alterado con la construcción del Enlace entre la Autovía V-21 y el By-Pass (actual Autopista A7-E6), que ha venido a jugar el papel anteriormente desempeñado por la Autovía V-21, y con la ejecución de la Variante CV-300 (pendiente en el tramo correspondiente al Municipio de Albalat dels Sorells), la cual dejará relegada la actual a la condición de vía urbana principal. Estas infraestructuras, las cuales soportan importantes volúmenes de tráfico, compartimentan el municipio, a causa de su efecto barrera, en cinco áreas. Se dificultan, de éste modo, los desplazamientos locales, aunque la accesibilidad a nivel metropolitano del municipio, se ve beneficiada de algún modo, inducida esta circunstancia por la inmejorable accesibilidad de las infraestructuras de carácter metropolitano.

Este escenario se completa con vías de menor capacidad a las que se presta



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



mayor atención en sucesivos apartados.

A) RED VIARIA: ESCENARIO PRESENTE

a) Autovía V-21 (antes A-7):



17 SET. 2012

Se trata del tramo Puçol-Valencia. Se encuentra en la parte más oriental del término, próxima a la línea de costa. Su construcción finalizó a principios de los años 70.

Técnicamente cuenta con dos carriles por sentido de 3,5 m. cada uno, con arcenes a ambos lados de 1,80 m. Dispone de dos viales de servicio: el ubicado en el borde oriental une la franja costera situada entre los términos de Alboraya (Port Saplaya) y Massalfassar, con un estado de conservación deficiente y, en la práctica, no facilita el acceso a dicha zona. El vial del borde occidental une los enlaces de Alboraya (Port Saplaya) y Massalfassar, dando así servicio a Albalat dels Sorells a través del Camino del Mar. Es el vial de servicio más transitado.

El tráfico con origen/destino en Albalat dels Sorells que utiliza la Autovía V-21 es relativamente importante, habiendo aumentado con el tiempo considerablemente, a causa de su utilización por vehículos de destino a Valencia que han optado por dicha conexión debido tanto a la supresión del paso a nivel de la línea de ferrocarril de RENFE Valencia-Barcelona situado en el Camino del Mar, como a las mejores condiciones de asfaltado de dicha vía y a la creciente congestión de la CV-300.

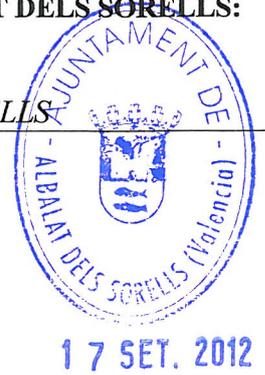
No obstante, el ahorro de tiempo que ofrece la utilización de dicho itinerario sigue sin ser decisivo por completo a la hora de elegir las distintas alternativas de rutas de viaje. La congestión de la V-21 a la entrada de Valencia, que empieza a producirse de nuevo en los últimos años, como en la época inmediata anterior a la apertura del By-Pass, es un factor a veces disuasorio.

Desde el punto de vista territorial, la autovía separa el municipio de la zona costera. La única comunicación entre una y otra zona consiste en un paso inferior con escasos galibo y anchura.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



b) Carretera CV-300 (antes N-340):

Atraviesa el casco urbano de la población en dirección norte-sur. Sus características son las del Plan Redie, sección 7/45, y, ello no obstante, a causa de las continuas travesías urbanas y el intenso tráfico, las velocidades de circulación favorecidas por la vía son bajas, a pesar de la mejora de sus condiciones de urbanización en los últimos años.

Ya a principios de 1970 la vía se encontraba totalmente saturada, situación en la que se ha mantenido desde entonces, dando acceso a Valencia desde el Norte de manera exclusiva hasta la construcción de la Autovía V-21, y sin dicho carácter exclusivo desde la puesta en funcionamiento de dicha autovía.

La accesibilidad que proporcionaba generó un crecimiento de los municipios a los que daba servicio, de forma que las expansiones siguieron fundamentalmente su trazado. Así, las distancias entre los cascos urbanos municipales de los términos que atraviesa son a veces muy escasas y en ocasiones inexistentes. En la actualidad supone un factor de degradación de la vida urbana de gran importancia. Los flujos anteriores, de gran consideración, corresponden a tráficos de paso; sólo un pequeño porcentaje pertenece al municipio.

La variante exterior proyectada liberará a la localidad de los efectos negativos de la carretera: niveles inadmisibles de ruido y contaminación atmosférica y elevado índice de peligrosidad debido al numeroso tráfico peatonal que cruza diariamente la calzada.

c) Carretera de acceso a la Autovía V-21 (Camino del Mar).

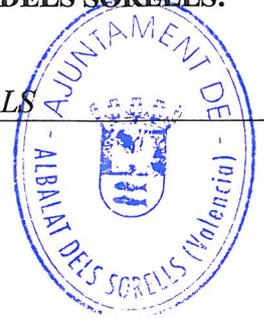
Tiene su lugar de partida en el casco urbano (CV-300) y atraviesa las zonas de huerta en dirección a la costa, muriendo tras un recorrido irregular a través de varios términos municipales en la vía de servicio de la Autovía V-21.

La calzada es de ancho variable y soporta un tráfico escaso, aun a pesar de ser el acceso único actual de Albalat dels Sorells a la Autovía V-21, sustituido por la preferencia de otros trazados alternativos como son el de la CV-32 o “Carretera de la Gombalda” (nudo de Massalfassar), el del Camino al Mar de



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



Meliana, o el del Camino al Mar de Almassera.

e) Otras carreteras.



17 SET. 2012

Hay que consignar la existencia del antiguo camino agrícola, hoy asfaltado, que soporta tráfico exclusivamente locales en sentido norte-sur, Camino de Vinalesa-Museros.

B) RED VIARIA: ESCENARIO FUTURO.

El futuro de la red viaria del término de Albalat dels Sorells se ve directamente afectado por la normativa de carácter supramunicipal de las Normas de Coordinación del Área Metropolitana de Valencia.

Se contemplan en las mismas una actuación fundamental, que puede considerarse como objetivo a corto-medio plazo: la ejecución de la Variante de la CV-300.

Evita el tráfico de la actual CV-300 a los municipios de Pobla de Farnals, Museros, Foios, Meliana y Valencia. Sigue el trazado de la antigua vía del F.C. Valencia-Zaragoza.

Con ésta intervención se consiguen evitar todos los efectos actuales negativos de la CV-300 ya reseñados anteriormente.

Supone además una barrera a la expansión urbana hacia la huerta del Este del Municipio, considerada como zona a proteger de los usos urbanos por las Normas de Coordinación.

Con su ejecución se consigue recuperar una vía urbana fundamental, de forma que permite revitalizar un eje urbano sin carácter de barrera, estructurador a nivel local. Los déficits pasados, podrán considerarse solventados, restando por actuar en el rediseño de la CV-300, en orden a convertirla en vía urbana con las características ya señaladas.

1.4.1.2.- Red viaria: ferrocarril

Desmantelada en el pasado la línea Valencia-Zaragoza, las dos líneas de ferrocarril que atraviesan de Norte a Sur el término son:



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMENT DE ALBALAT DELS SORELLS

CONSELLERIA D'INFRASTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

23 JUL. 2012

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO



a) La línea Valencia-Barcelona de RENFE.

Se trata de doble vía completamente electrificada con tráfico intenso. Pertenece a la Red Básica estatal de RENFE. Constituye una barrera con escasa incidencia territorial, por cuanto separa zonas anejas de huerta (naranjales), y el acceso a la playa salva las vías con un puente. Se proyecta para construcción futura sobre su trazado el Tren de Alta Velocidad (en fase actual de estudio).

b) La línea Valencia-Rafelbunyol de FGV.

Vía sencilla de ancho métrico, gestionada por Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (FGV).

En Albalat dels Sorells se localiza una estación, constituyendo el trazado de la línea un importante efecto barrera, dividiendo en dos partes la población.

La frecuencia habitual de paso de los trenes por el Municipio es de 15 minutos.

Se encuentra redactado por parte de FGV el proyecto de doble vía para el tramo Valencia-Rafelbunyol, acción futura que tiene un importante impacto en el municipio, ya que se aumenta el efecto barrera, y se restringe el ancho de viales paralelos anejos a la vía.

Así, se agudiza el importante problema que ocasiona este ferrocarril en el Municipio, condicionante del tráfico peatonal y rodado, y se convierte en agente degradante de un espacio que sin dicha barrera tendría una alta calidad ambiental, y, lo que es más importante, se determina un elevado índice de peligrosidad que afecta especialmente a los ancianos y niños.

1.4.2.- Servicios básicos

1.4.2.1.- Agua

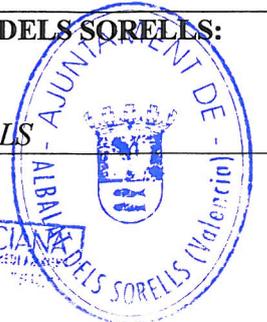
A) CAPTACIONES

El abastecimiento de agua potable se realiza a Albalat dels Sorells desde la



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



17 SET. 2012

Red de Abastecimiento de L'Horta Nord.

B) RED DE ABASTECIMIENTO

La población de Albalat dels Sorells dispone en la actualidad de una red municipal de abastecimiento de agua potable ejecutada entre los años 1960 y 1980.

C) RED DE SANEAMIENTO

La red del suelo urbano es de carácter unitario, no separativo, hallándose pendiente el logro propuesto en las Normas de Coordinación Metropolitana de dotación de colectores de redes separativas para el tratamiento de las aguas negras y pluviales.

1.4.2.2.- Vertidos

Como en otros municipios de "L'Horta", en el caso de Albalat dels Sorells no está separada la red de evacuación de aguas de la red de acequias. La red de alcantarillado es en muchos casos la propia red de acequias, por lo que es imprescindible el estudio del impacto territorial que produce el vertido sobre dichas acequias.

En cuanto a las acequias, cabe considerar que por el sistema de riego, el municipio tradicionalmente dividido en dos zonas diferenciadas, con frontera en la Acequia Real de Moncada, que discurre en sentido Sur-Norte, en la parte occidental del término, corresponde en la actualidad a una única zona, el regadío, favorecida esta circunstancia por la moderna implantación de sistemas de riego por goteo.

Los brazos que riegan Albalat dels Sorells, al igual que el resto de términos de la zona, llevan una dirección perpendicular a la costa, vertiendo sus excedentes después del riego efectuado, directamente al mar.

La parte del término municipal a poniente de la Acequia Real de Moncada, se riega también mediante pozos.

En lo que concierne a la problemática planteada, la utilización de la red de acequias como canales de vertido a su paso por el casco urbano, plantea



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

23 JUL. 2012

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL



17 SET. 2012

problemas que cualquier plan debe tener en cuenta, planteándose como necesidad perentoria la separación de las redes.

En este sentido será necesaria una profunda modificación de la red urbana de alcantarillado, independizándola de la red de acequias, para lo que será necesario completarla, y en algún caso crearla "ex novo".

1.4.2.3.- Basuras

El Municipio de Albalat dels Sorells tiene concertado en la actualidad el servicio de recogida y eliminación de los residuos sólidos urbanos con la Mancomunidad de L'Horta Nord, la cual ha asumido en fechas relativamente recientes el compromiso de esta función con los Municipios de su ámbito.

El vertido de las basuras se realiza, en todo caso, fuera del término de Albalat dels Sorells y aún de la propia subcomarca de L'Horta Nord.

1.4.2.4.- Energía eléctrica

Si bien en el Planeamiento General de Ordenación Urbana vigente de Albalat dels Sorells (del año 1991) no se contempla una infraestructura energética específica, en las Normas de Coordinación del Planeamiento de los municipios del área metropolitana de Valencia, sí se prevé las condiciones que deben emplear las redes eléctricas de Alta y Baja Tensión así como la posibilidad de establecer redes de otras energías (gas natural) y la implantación de energías alternativas autónomas (energía solar, etc.), promocionando además el uso de carbón en las áreas industriales y la limitación de otras energías como el fuel-oil por su poder contaminante.

El Plano número 15 de las Normas de Coordinación se constituye en documento por el cual se fija el estado actual de la red eléctrica de Alta Tensión y de la red de gas. El municipio de Albalat dels Sorells no se ve afectado por dicha red eléctrica de Alta Tensión ya que no es atravesado por la misma, si bien las tomas de energía se establecen a partir de municipios limítrofes.

1.4.2.5.- Gas

Actualmente y discurriendo por un trazado superpuesto a la N-340, se



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



encuentra la canalización de gas natural atravesando en sentido Sur-Norte el casco urbano de la población y siendo susceptible de uso futuro.

17 SET. 2012

1.4.2.6.- Telefonía y redes de telecomunicación

Las redes subterráneas del servicio básico de telefonía y otras redes para distintos servicios de telecomunicación no tienen actualmente una implantación generalizada en el casco urbano de Albalat dels Sorells. Tan sólo en las unidades de reciente urbanización o que están en fase de su desarrollo urbanístico, se está tomando la decisión de incluir dichas redes.

La recientemente urbanizada UE-3 del suelo urbano residencial de Albalat dels Sorells, en el entorno de las Calles Crist de les Animes (prolongación), Jaume I (prolongación) y De la Mar, dispone de la red básica de telefonía.

Por otra parte, en las obras de urbanización de los Suelos Anejos de la antigua UA-8, que este Plan denomina Unidad de Ejecución Número 3 (UE-3), se ha previsto dotar a la misma con dicha red, puesto que cuando se urbanizó dicha Unidad ya se implantó la canalización subterránea para telefonía.

1.5.- VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS, URBANOS E HISTÓRICOS Y ARTÍSTICOS, EXISTENTES EN EL ÁMBITO DEL PLAN.

El término municipal de Albalat dels Sorells destaca por su riqueza agrícola, paisajística y ecológica, de hecho, el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells de 1991, dota de una especial protección a un gran porcentaje de su suelo no urbanizable.

Tan sólo se excluye de la especial protección una proporcionadamente pequeña zona de suelo ubicada en el extremo noroeste del término municipal, la cual se califica como suelo no urbanizable "común" debido a su mayor degradación ambiental así como a la presencia de diseminados urbanos característicos de esta zona interior de los municipios costeros de la Comarca de L'Horta Nord.

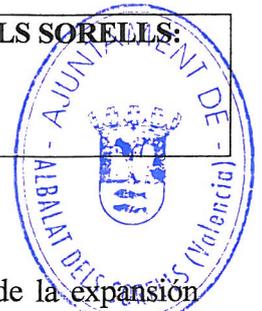
El resto del suelo no urbanizable está dotado de algún tipo de protección, que oscila entre la protección agrícola y paisajística, la protección agrícola, paisajística y ecológica, y la protección litoral, siendo de destacar una mayor protección cuanto mayor es la proximidad con el mar, esto es, cuanto más al extremo sureste del término, ello debido -entre otros factores- al influjo de la



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



red de acequias de la Real Acequia de Moncada limitativa de la expansión urbana e incluso agrícola.

17 SET. 2012

Los valores agrícolas, paisajísticos y ecológicos vienen determinados por ciertas zonas de cualidades homogéneas que se identifican con unidades ambientales como son la franja litoral -la cual participa de valores paisajísticos y ecológicos derivados del perfil orográfico y la textura natural de los suelos-, la huerta -que participa de valores agrícolas, paisajísticos y ecológicos derivados de la relevancia de los cultivos como soporte de la actividad económica, de la parcelación típica del territorio y del perfil orográfico-, y el naranjal -que participa de valores agrícolas y paisajísticos derivados de la relevancia de los cultivos como soporte de la actividad económica, de la parcelación típica del territorio, y de la propia presencia de masas arbóreas-.

Resulta necesario destacar también el valor del paisaje urbano de Albalat dels Sorells. Este municipio se ha desarrollado siguiendo criterios de crecimiento fieles a la tipología edificatoria típicamente característica del medio rural, de modo que presenta un paisaje urbano homogéneo y tradicional propio de la Comarca en la que se enclava.

Por otro lado, Albalat dels Sorells también sobresale por sus valores históricos y artísticos, en especial por los que se derivan del más emblemático de sus edificios, el Castillo Palacio de Albalat dels Sorells, el cual se constituye como Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento en virtud de la Disposición Adicional Primera de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y de la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Asimismo, el Castillo Palacio de Albalat dels Sorells se erige como centro vertebrador de todo un ámbito delimitado de protección de su entorno (BIC), sujeto en su desarrollo al visto bueno de la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección Territorial de Cultura de la Generalitat Valenciana. Esta área urbana singular representa la evolución e identidad histórica del pueblo.

Por último, se debe destacar que, además del Castillo, existen otros bienes dignos de mención por su valor artístico o arquitectónico, los cuales forman parte del Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Conselleria de Cultura y Educación: la Casa Vivienda de la Pza. José Antonio,



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



20 (ahora C./ Padre Salvador, 20) y la Iglesia Parroquial de los Santos Reyes.

17 SET. 2012

2.- CONDICIONES INSTITUCIONALES

2.1.- EL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

2.1.1.- Tipo de Plan. Fecha de Aprobación Definitiva. Promotor. Redactor

El municipio de Albalat dels Sorells (Valencia) cuenta con Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 24 de junio de 1991 (BOP números 255 y 151, de 26 de octubre de 1991 y de 27 de junio de 1998).

Su redacción, a instancias del propio Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, corrió a cargo del equipo multidisciplinar formado por los arquitectos D. Antonio del Campo Casamayor, D. Luis J. Latorre Matute, D. Armando Fornés Zaragoza, D. Javier Sancho Mercé y D. Carlos Llorens Tejedor, por los arquitectos técnicos D. Juan M. del Campo Catalán y D. Juan C. Navarro Navarro, por el economista D. Javier Roche Vallés y por el Abogado D. Antonio Pons Martí.

Dicho instrumento urbanístico fue tramitado constante la vigencia del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada mediante Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril y de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, habiendo sido objeto de diversas modificaciones puntuales numeradas 1 a 7 (publicadas, la primera en el BOP números 120 y 127, de 23 y 31 de mayo de 1994, y en el DOGV número 2260, de 5 de mayo de 1994; la segunda en el BOP número 71, de 23 de marzo de 1996; la tercera en BOP número 71, de 25 de marzo de 1999; la cuarta, sin acuerdo aprobatorio; la quinta en el BOP número 205, de 29 de agosto de 2001, especialmente relevante por la recalificación que supuso de suelo urbano industrial a suelo urbano residencial de las Unidades de Actuación Nº 1 y 8; la sexta, en el DOGV número 4075, de 30 de agosto de 2001; por último, la séptima, se halla pendiente de aprobación definitiva, habiéndose otorgado por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells su aprobación provisional mediante acuerdo plenario de 3 de diciembre de 2002. Ha sido objeto asimismo de determinada rectificación de errores materiales cuyo correspondiente acuerdo fue publicado en el DOGV número 4347, de 1



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDIAMBIENT
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

23 JUL. 2012

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO



de octubre de 2002. La necesidad de adaptación al posterior marco legislativo del urbanismo valenciano, ha determinado el encargo por parte de la Corporación de la Revisión del citado Plan General, habiéndose, no obstante, anticipado a su tramitación administrativa, los Proyectos de Homologación y Plan Parcial de los denominados Sectores SUB N-1 industrial y SUB N-2 residencial, aprobados por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en su sesión de 28 de junio de 2001, cuyas condiciones declaro cumplimentadas el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial mediante Resolución de fecha 13 de agosto de 2001 (BOP nº 124, de 27/05/02)

2.1.2.- Ámbito de aplicación. Usos previstos. Superficies asignadas

El ámbito de aplicación del PGOU de Albalat dels Sorells, vigente hasta la fecha, lo constituye todo el término municipal de Albalat dels Sorells.

Este PGOU anterior a la actual Revisión clasifica el territorio en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, en las superficies que se indican en el Cuadro anejo de Resumen de Superficies.

A) El suelo urbano se subdivide en dos ámbitos: el casco de población (residencial) y el suelo industrial. El proyecto de revisión incide sobre el suelo residencial, recortando su ámbito para delimitar el Sector SUZ-B Residencial "La Macaria", en parte sobre anterior suelo urbano (no urbanizado, ni edificado), en parte sobre el suelo urbanizable calificado para uso residencial en el Plan de 1991. Asimismo suprime por completo el suelo urbano industrial sobre el entramado del casco de población, en parte recalificando a suelo urbano de uso residencial una gran parte de su superficie, en parte incluyendo porciones del mismo suelo en la delimitación del Sector SUZ-A Residencial "Espacios del Este" del suelo urbanizable, que se realiza, en parte sobre suelo urbano anteriormente industrial (no urbanizado ni edificado, salvo nave conservera fuera de ordenación cuyo propietario ha promovido con otros la reclasificación), en parte sobre suelo ya clasificado en 1991 como urbanizable de uso residencial. Tales Sectores han sido objeto de Homologación Sectorial y Plan Parcial que establece su ordenación pormenorizada, anticipándose a la propia Revisión del Plan General, los cuales han completado su trámite municipal y –el segundo- también el de aprobación definitiva.

La adscripción de los Sectores SUB N-1 Industrial y SUB N-2 Residencial del suelo urbanizable del Plan de 1991, al suelo urbano obedece a que han sido ya



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



homologados y ordenados pormenorizadamente mediante el oportuno Plan Parcial (BOP número 124, de 27 de mayo de 2002), y objeto de programación mediante Programa de Actuación Integrada por gestión indirecta, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en su sesión de 28 de junio de 2001 (BOP número 299, de 17 de diciembre de 2002).

La definición de los usos y de las condiciones de edificabilidad en el suelo urbano industrial se fija en las Normas Urbanísticas. El uso industrial propio de este suelo se encuentra, en todo caso, sujeto a la normativa específica sobre Actividades Calificadas, estando expresamente prohibido el uso residencial permitiéndose, no obstante, una vivienda por cada industria destinada a una persona directamente relacionada con la Actividad a desarrollar en la parcela.

B) El suelo urbanizable del Plan de 1991 prevé suelo programado y no programado. Coincide el primero con el urbanizable industrial (Sector SUB-N1 de la homologación sectorial aprobada en el año 2001) y el segundo con el suelo urbanizable residencial (Sector SUB-N2 de la homologación sectorial aprobada en el año 2001, y suelo urbanizable de uso residencial situado al este del núcleo urbano). Del suelo así clasificado, el actual proyecto de revisión, incluye, como ya se ha dicho, los denominados sectores SUB-N1 y SUB-N2 dentro del urbano y readscribe el restante suelo urbanizable al ámbito de los nuevos Sectores SUZ-A Residencial “Espacios del Este” y SUZ-B Residencial “La Macaria”.

En la situación del Plan de 1991, se excluye para el suelo urbanizable programado de destino industrial, situado junto en el límite norte del caso urbano y lindante por el oeste de la Carretera CV-300, la implantación de actividades consideradas insalubres, nocivas o peligrosas, y en caso de las actividades calificadas permitidas se exige adopción de las medidas correctoras necesarias para que no produzcan molestias o incomodidades a las zonas residenciales próximas. La edificabilidad máxima permitida es en dicho Plan de $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$, referidos a la superficie total del suelo urbanizable programado, no permitiéndose, en ningún caso alturas de la edificación superiores a las señaladas en suelo urbano para zonas con el mismo uso.

En el suelo urbanizable no programado de destino residencial, así calificado en el Plan de 1991 para la expansión del casco urbano, se prevé un régimen edificatorio de baja densidad, con un máximo de 30 viviendas por hectárea, siendo incompatible y quedando, por tanto, prohibido el uso industrial. Este



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



suelo se encuentra localizado entre el suelo urbano, la banda de reserva viaria destinada a acoger la variante de la Carretera N-340 (ahora CV-300) y el límite del término municipal con Valencia por el norte.

C) En el suelo no urbanizable del PGOU de 1991 se contemplan dos zonas específicas de protección, cuya categorización amplía el proyecto de revisión actual, con la distinción del suelo no urbanizable de especial protección litoral.

El suelo no urbanizable comprende, con el criterio residual de la legislación urbanística vigente al tiempo de la aprobación de este Plan (1991), los terrenos no calificados como urbanos o urbanizables. Dentro del mismo se distinguen tres tipos: suelo no urbanizable común, suelo no urbanizable protegido de interés agrícola, ecológico y paisajístico y suelo no urbanizable protegido de interés agrícola y paisajístico. Todos ellos quedan claramente diferenciados en los planos de ordenación.

El proyecto de revisión actual, reemplaza la categorización de los suelos no urbanizables especialmente protegidos, con la distinción del suelo no urbanizable de especial protección litoral, que viene a superponerse territorialmente a suelos que gozan en el Plan de 1991 de especial protección por su interés agrícola, ecológico y paisajístico.

2.1.3.- Alturas de edificación y trama viaria.

El planeamiento vigente antes de la revisión propuesta, distingue en el suelo urbano residencial: la vivienda en casco antiguo (artículos 16 a 27 de las Normas Urbanísticas), vivienda recayente a CN-340 o CV-300 según denominación actual (artículos 28 a 32 de las Normas Urbanísticas), vivienda en bloque de manzana cerrada (artículos 33 a 43) y vivienda unifamiliar adosada o entre medianeras (artículos 44 a 54 de las Normas Urbanísticas), y, según la tipología edificatoria, distingue los siguientes regímenes de altura máxima de la edificación permitidos:

- Vivienda en casco antiguo y vivienda recayente a CN-340, hoy, CV-300 (artículos 19 y 29 de las Normas Urbanísticas): Se permite un máximo de dos plantas incluida la planta baja.

- En calles de anchura inferior a 10 metros, se permite una altura máxima de cornisa de 7 metros contados desde la rasante de la acera



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



hasta la cota inferior de último forjado, permitiéndose, por encima de la altura de cornisa, el forjado del techo de la última planta, la cubierta propiamente dicha, antepechos con altura máxima de 1,50 metros sobre el forjado, chimeneas de ventilación, caja de escalera en caso de que la cubierta sea accesible, palomares con limitaciones, antenas y pararrayos. La altura mínima o luz de las plantas bajas será de 3 metros y la altura mínima en las plantas piso en general será de 2,50 metros.

- En calles de anchura superior a 10 metros, se permite una altura máxima de cornisa de 9,50 metros contados desde la rasante de la acera hasta la cota inferior de último forjado, permitiéndose una tolerancia de 0,5 metros para ajustarse a los edificios colindantes así como la edificación por encima de la altura máxima de cornisa de los mismos elementos permitidos para calles de anchura inferior a 10 metros.

- Existe la particularidad de permitir una altura máxima de cornisa de 13 metros para el Salón de Actos situado en la Calle Escuelas justificado por las condiciones acústicas de la Sala, así como el tratamiento de calles de ancho uniforme al primer tramo de la Calle Molí para establecer una altura de cornisa uniforme en todo este primer tramo de la citada calle.

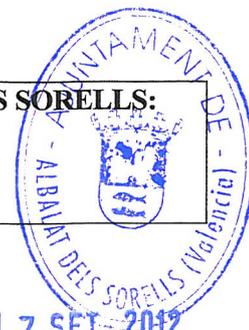
- Vivienda en bloque de manzana cerrada (artículo 35 de las Normas Urbanísticas): Se permite un máximo de cuatro plantas -incluida la planta baja- y un mínimo de tres. La altura máxima de cornisa será de 12,5 metros contados desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado, permitiéndose, por encima de la altura de cornisa, el forjado del techo de la última planta, la cubierta propiamente dicha, antepechos con altura máxima de 1,50 metros sobre el forjado, chimeneas de ventilación, cuarto de máquinas de ascensor si lo hubiera, caja de escalera en caso de que la cubierta sea accesible, palomares con limitaciones, antenas y pararrayos.

- Vivienda unifamiliar adosada o entre medianeras (artículo 46 de las Normas Urbanísticas): Se permite un máximo de tres plantas -incluida la planta baja- y un mínimo de dos. La altura máxima de cornisa será de 8,5 metros contados desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado. La altura mínima libre de planta baja y planta primera será de 2,5 metros y la de la planta tercera será de 1,5 metros en fachada aumentándose en el interior hasta



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



17 SET. 2012

alcanzar los 2,5 metros. Se permite, por encima de la altura de cornisa, el forjado del techo de la última planta, la cubierta propiamente dicha, antepechos con altura máxima de 1,00 metro sobre el forjado, chimeneas y conductos de ventilación, antenas y pararrayos.

En el suelo urbano industrial se permite la construcción de una sola planta permitiéndose altillos en su interior siempre que no ocupen más del 50 por 100 de la superficie en planta del edificio y que la altura mínima libre en cada planta sea de 2,5 metros. Se establece una altura máxima de cornisa de 8 metros contados desde la rasante de la acera hasta el plano definido por los puntos de apoyo de la estructura de cubiertas; la altura máxima de la cubierta sobre el plano citado será de 3,50 metros.

2.1.4.- Proyección del desarrollo previsible.

En función del ordenamiento urbanístico, el PGOU vigente desde 1991 fijaba un techo poblacional de 5.249 habitantes considerando la ocupación completa del suelo urbano y del urbanizable totalmente desarrollado. Contrariamente a estas previsiones la población no se ha incrementado, sino que ha sido regresiva en el lapso de tiempo de su vigencia, si bien, en los últimos años, se han iniciado actuaciones de desarrollo en suelo urbanizable y suelo urbano - actualmente en fase de construcción- que permiten vislumbrar un cambio de sentido en esta tendencia.

Gran parte del suelo urbano industrial que en un principio preveía el PGOU de 1991, fue objeto de reclasificación urbanística mediante la Modificación Puntual Nº 5 del PGOU (BOP número 205, de 29 de agosto de 2001) para su conversión en suelo residencial (Unidad de Ejecución Nº 1 y Unidad de Ejecución Nº 8) debido a la baja demanda de este tipo de suelo en el Municipio de Albalat dels Sorells, demanda que, en gran medida, depende de criterios de oportunidad de la promoción que no es posible evaluar con detalle en el marco de una ordenación global del territorio municipal.

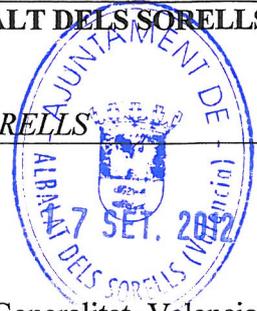
2.1.5.- Revisión o modificación

En el artículo 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente desde 1991 se fijan las condiciones de revisión o modificación del PGOU de Albalat dels Sorells, estableciendo la obligación del Ayuntamiento de revisar cada cuatro años el programa de actuación contenido en el PGOU.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



Con la entrada en vigor de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), se abrió la posibilidad de que los Municipios interesaran de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana que se declare la homologación a la citada Ley de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes (Disposición Transitoria Primera). Sometida a concierto previo la Homologación Global Modificativa del PGOU, se emitió el preceptivo informe por parte de la Dirección General de Urbanismo. Sometida de nuevo a concierto previo la Revisión del PGOU, se emitió el preceptivo informe por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 26 de julio de 2006.

2.2.- CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN QUE ESTABA EN EJECUCIÓN CUANDO SE REvisa EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Los objetivos que se persiguen con la Revisión son, en esencia, los siguientes:

- Garantizar el asentamiento futuro de población sobre nuevas zonas de crecimiento urbano.
- Potenciar la distribución equilibrada de equipamientos y dotaciones públicas, supliendo los déficits existentes.
- Restringir el desarrollo industrial a zonas separadas de las residenciales.
- Garantizar el acceso adecuado al núcleo urbano desde la red básica metropolitana.

La consecución de tales objetivos se ve afectada por las diversas modificaciones puntuales de que había sido objeto el planeamiento general de Albalat dels Sorells, las cuales condicionan los trabajos de redacción del documento de Revisión:

- La Modificación Puntual Nº 1 modificó el contenido de los artículos 19 y 46 de las Normas Urbanísticas con la finalidad de aumentar en un metro la altura de cornisa máxima permitida tanto para viviendas en casco antiguo en calles de anchura superior a 10 metros, como para vivienda familiar adosada o entre



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



medianeras. (BOP nº 127, de 31 de mayo de 1994).

La Modificación Puntual Nº 2 modificó el contenido de los artículos 26, 29 y 42 de las Normas Urbanísticas con la finalidad de exigir la existencia de chaflanes para las zonas de suelo urbano de tipología “casco urbano antiguo”, “casco urbano antiguo recayente a CN-340 [CV-300]” y “bloque en manzana cerrada”, ejecutándose éste en todas las plantas del edificio, justificándose tal pretensión por la finalidad de mejorar el tráfico rodado en la población. (BOP nº 71, de 23 de marzo de 1996).

- La Modificación Puntual Nº 3 contenía trece puntos de modificación de los que fueron aprobados los relativos a las siguientes materias: dimensiones de los patios de luces, voladizos en zonas industriales, altura de cornisa del salón de actos, altura de cornisa en la Calle Molí, nueva delimitación de Unidades de Ejecución, cambio de calificación de residencial adosada a bloque de manzana cerrada en un parcela junto a la C./ Jaime I, cambio de calificación de residencial adosada a casco urbano de varias parcelas situadas en la C./ Vicente Climent Tamarit, cambio de calificación de industrial a residencial adosada de la manzana de la Nave de la Conserva, cambio de calificación de zona verde a industrial de la parcela situada en el límite del término municipal con Foios y junto al ferrocarril, y cambio de calificación de zona verde en suelo no urbanizable de unos terrenos situados entre la estación del ferrocarril y los equipamientos docentes y deportivos ubicados al otro lado de la vía. (BOP nº 71 de 25 de marzo de 1999).

En el momento de iniciarse los trabajos de redacción del documento de Revisión, el planeamiento general de Albalat dels Sorells estaba siendo objeto de diversas modificaciones puntuales, siendo de destacar las siguientes:

- Por un lado, la Modificación Puntual Nº 5 consistente en el cambio de calificación en el ámbito de las Unidades de Ejecución Nº 1 y Nº 8 del Suelo Urbano de Albalat dels Sorells, pasando del uso industrial al residencial. (BOP número 205, de 29 de agosto de 2001).

- Por otro lado, se estaba procediendo a la subdivisión del sector urbanizable industrial del Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells de 1991, en dos sectores el SUB N-1 y el SUB N-2 recalificándose el primero, situado al sur del paso elevado sobre la línea de FGV, pasando de un uso industrial a un uso residencial. Ambos Sectores fueron objeto de



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



Homologación y de desarrollo de su ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial (aprobada, BOP número 124, de 27 de mayo de 2002).

17 SET. 2012

- Por aquel entonces, también se aprobó la Modificación Puntual N° 6 en virtud de la cual se establecía una cesión mínima de parque público con cargo al suelo urbanizable residencial, en cuantía de 5 metros cuadrados por habitante potencial (aprobada, DOGV número 4075, de 30 de agosto de 2001).

- Por último, se debe hacer mención de la Modificación Puntual N° 7, la cual, tras su aprobación provisional otorgada por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells mediante acuerdo plenario de 3 de diciembre de 2002, ha sido aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el día 29 de enero de 2004. Dicha modificación tiene por objeto la reubicación y redimensionado de dos suelos de reserva para Equipamiento Público, uno de uso Asistencial Social y otro Asistencial Sanitario situados en el denominado Entorno del Castillo Palacio de Albalat dels Sorells, bien incluido en el Catálogo de Bienes de Interés Cultural de la Generalitat Valenciana.

A lo largo del tiempo transcurrido desde el inicio de los trabajos de redacción de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells, el planeamiento municipal se ha visto modificado por distintas iniciativas que deben ser consideradas en su redacción y elaboración:

- Aprobación del Programa de Actuación Integrada del ámbito de la Unidad de Ejecución N° 3 del Suelo Urbano de Albalat dels Sorells.

- Aprobación del Programa de Actuación Integrada del ámbito de las Unidades de Ejecución coincidentes con el de los Sectores SUB N-1 industrial y SUB N-2 residencial del suelo urbanizable de Albalat dels Sorells (BOP número 299, de 17 de diciembre de 2002).

2.3.- CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO DE ACCIÓN TERRITORIAL VIGENTE

El territorio municipal de Albalat dels Sorells no está afectado por las determinaciones de ningún Plan de Acción Territorial sectorial, u otro instrumento de política sectorial que vincule al planeamiento urbanístico, por



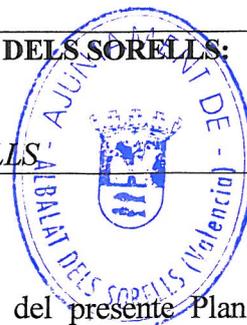
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
APROBACIÓ DEFINITIVA EN SESIÓ

23 JUL. 2012

DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL
DE URBANISME

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



cuyo motivo no cabe la justificación de la adecuación del presente Plan General a sus determinaciones.

17 SET. 2012

Debe señalarse, no obstante, que el recientemente aprobado Plan de Acción Territorial de Riesgo de Inundabilidad de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) por Acuerdo del Gobierno Valenciano de 28 de enero de 2003 (DOGV de 30 de enero de 2003) no prevé ninguna especial protección, por razón de riesgo de inundabilidad afectante al territorio de Albalat dels Sorells.

2.4.- RESULTADOS DEL TRÁMITE DE CONCIERTO PREVIO CON LA CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

El concierto previo sobre el Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana se ha emitido por el Director General de Planificación y Ordenación Territorial el día 26 de julio de 2006 (Expte. 20060084 EC/pb). El presente Proyecto de Revisión es acorde con las determinaciones de dicho concierto previo salvo en lo relativo a las remisiones que el informe efectúa a la Ley 16/2005 de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV) y al Decreto 67/2006 del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), por cuanto no son aplicables al presente documento de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la propia LUV.

Se han emitido, además, con relación al Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana objeto de segunda exposición pública, informes sectoriales de distintas Administraciones y organismos públicos, en los que se han planteado las siguientes cuestiones que se han considerado en el presente Proyecto de Revisión:

- 1) Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, del Ministerio de Fomento, requiriendo que se clasifique como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras la franja que ocupa la autovía V-21 y 50 metros medidos perpendicularmente a la arista exterior de la calzada de la citada autovía, en su margen derecha.
- 2) Informe del Director General de Régimen Económico –Área de Infraestructuras, Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas- de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, requiriendo se califique como manzana de equipamiento escolar la de 4.825,89 metros cuadrados existente en el Sector ‘Espacios del Este’ (SUZ-A, según el Proyecto de Revisión); y la



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



reserva de una parcela entre 14.500 y 17.000 metros cuadrados para la creación de un Instituto de perfil 20SO+6B. (En cuanto a la reserva de equipamiento escolar la de 4.825,89 metros cuadrados en el Sector 'Espacios del Este', SUZ-A, se instrumenta en el Proyecto de Revisión del Plan General por remisión a la ordenación del Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, que contiene previsión del indicado equipamiento).

3) Informe del Área de Planificación de la Dirección General de Ferrocarriles, del Ministerio de Fomento, requiriendo se incluyan las prescripciones incluidas en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla, en concreto las limitaciones a la propiedad de los terrenos inmediatos al ferrocarril.

4) Informe de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI) requiriendo estudio pormenorizado del tratamiento a dar a las aducciones de agua en alta que discurren por la zona, resúmenes de consumos de agua en Albalat dels Sorells en los último 10 años, previsión de construcción de doble red de abastecimiento de agua (potable y otros usos), y prever las acciones pertinentes para que el consumo real de agua potable no exceda 150 l/hab.

5) Informe de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (FGV) requiriendo estudio sobre la viabilidad del proyecto de soterramiento de las vías a su paso por el casco urbano de Albalat dels Sorells (El soterramiento y sustitución de trazado es abandonado en la ordenación del presente Proyecto precisamente por su falta de viabilidad económica).

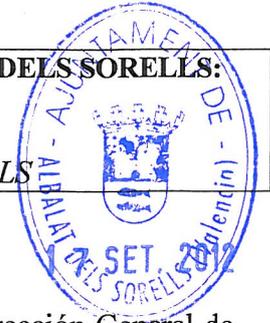
6) Informe del Servicio de Informes de Planeamiento de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente favorable al Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en los términos de su segunda exposición pública.

7) Informe de la Dirección General de Comercio y Consumo de la Conselleria de Empresa, Universidad y Comercio proponiendo la eliminación de convivencia entre los usos comercio minorista (venta al detall y servicios personales) y hostelería (restauración y alojamiento hotelero), así como la previsión de superficie neta máxima de 1,4 m²/habitante para implantación el uso terciario comercio al por menor en zonas de uso terciario -distinto del uso comercial detallista integrado en las zonas residenciales- (La dimensión del sector terciario delimitado en el actual Proyecto no permite superar esa ratio).



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



8) Informe de la Sección de Planeamiento Viario de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte requiriendo se grafien en el plano correspondiente las afecciones de la carretera CV-300.

Las directrices fundamentales marcadas desde la propia instancia política del gobierno municipal, que han configurado en gran medida las coordenadas del presente proyecto de Revisión, han sido las que derivan del acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el día 26 de junio de 2006 transcrito en la Memoria Justificativa.

2.5.- OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICAS DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO URBANO O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES

Durante el periodo de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells del año 1991 se han ejecutado diversas y numerosas obras públicas a nivel municipal y supramunicipal en el término, siendo de destacar las ejecutadas en los últimos años y que a continuación se relacionan:

- Supresión de los pasos a nivel de la línea de Ferrocarril de la Generalitat Valenciana (FGV) Valencia-Rafelbuñol.
- Proyecto de Construcción Clave 53-V-1389 de mejora de la seguridad vial de la N-340 Tramo Foios-Albalat dels Sorells.
- Proyecto de Construcción 32-V-1508 "Ronda de Museros y Albalat dels Sorells en la Carretera CV-300.
- Readecuación de la red de saneamiento en casco urbano de Albalat dels Sorells (POL 2000).
- Ejecución completa de la urbanización del Vial Jaume I de Albalat dels Sorells (PPOS 2000).
- Infraestructura hídrica de saneamiento y canalización (POL 2001).
- Mejora de la red de saneamiento en la C./ Mayor y Finalización del entubamiento de la Acequia de la Fila (POL 2002).
- Intervención instalaciones deportivas y Acondicionamiento polideportivo municipal.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



- Reparación de cubiertas y rehabilitación del Castillo Palacio de Albalat dels Sorells; 1ª Fase. Fachada y cubierta norte.

- Reparación de cubiertas y rehabilitación del Castillo Palacio de Albalat dels Sorells; 1ª Fase.

- Eliminación de barreras arquitectónicas y adaptación de aseos en el Castillo de Albalat dels Sorells, sede de las dependencias municipales.

- Urbanización y ajardinamiento del Entorno del Castillo (PPOS 2002).

2.6.- ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL. AFECCIONES LEGALES, PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES

2.6.1.-Afecciones legales

Son normas de rango legal y reglamentario cuya observancia condiciona la redacción de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells las siguientes:

Constitución Española:

- Constitución Española de 27 de diciembre de 1978.

Estatutos de Autonomía:

- Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana.

Tratados Internacionales:

- Carta Europea de Ordenación del Territorio.
- Carta Europea del Suelo.

Legislación Administrativa común:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBAT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA



AYUNTAMIENTO DE ALBAT DELS SORELLS



- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. (Modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).
- Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
 - Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y Reglamento de Expropiación forzosa aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.
 - Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
 - Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Régimen Local.
 - Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
 - Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades locales.
 - Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades locales.
 - Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades locales.

Legislación Urbanística del Estado:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (Sólo arts. no derogados, Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 y Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998).
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto-Ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre promoción del suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes generales de ordenación. (Salvo arts. 1, 2, 3 y 4 derogados).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico. (Sólo el Anexo).
- Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



Reparcelaciones de suelo afectado por los planes de ordenación urbana. (Sólo art. 28).

- Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación forzosa y Registro Municipal de Solares. (Sólo en parte).
- Decreto 458/1972, de 24 de febrero, sobre Liberalización de Expropiaciones.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Legislación Urbanística de la Comunidad Autónoma Valenciana:

- Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística.
- Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (Carácter orientativo y voluntario).
- Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.
- Decreto 77/1996, de 16 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.
- Ley 8/1986, de 29 de diciembre, sobre ordenación del comercio y superficies comerciales.
- Decreto 148/1990, de 3 de septiembre, sobre control de actos y acuerdos en materia del ordenamiento jurídico urbanístico.
- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOT).

Ordenación de elementos naturales del territorio. Costas:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
APROBACIÓ DEFINITIVA EN SESIÓ

23 JUL. 2012

DE LA COMISIÓ TERRITORIAL
DE URBANISMO

Reglamento de la Ley de Costas.

Ordenación de elementos naturales del territorio. Vías Pecuarias:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Protegidos de la Comunidad Valenciana.

Infraestructuras. Transportes, carreteras, ferrocarriles RENFE y ferrocarriles FGV:

- Ley 16/1987, de 30 de junio, de ordenación de los transportes terrestres.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de ordenación de los transportes terrestres.
- Ley 28/1988, de 29 de julio, de carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento general de carreteras.
- Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana.
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. (RENFE).
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. (RENFE y FGV).
- Normas de Coordinación Metropolitana del Consell Metropolità de l'Horta. (FGV).
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

Infraestructuras. Electricidad:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley de 26 de marzo de 1966, sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Paso para Industrias Eléctricas.
- Real Decreto de 20 de octubre de 1966 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Paso para Industrias Eléctricas.

Infraestructuras. Telecomunicaciones:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALT DELS SORELLS
MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



- Ley 31/1987, de 18 de diciembre, de ordenación de las telecomunicaciones.
- Real Decreto 844/1989, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 31/1987, de 18 de diciembre, de Ordenación de las Telecomunicaciones, en relación con el uso del dominio público radioeléctrico y los servicios de valor añadido que utilicen dicho dominio.

Actividades de riesgo ambiental. Actividades clasificadas:

- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Orden de 15 de marzo de 1963, por el que se aprueba una Instrucción que dicta normas complementarias para la aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Decreto 2183/1968, de 16 de agosto, por el que se regula la aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en zonas de dominio público y sobre actividades ejecutables directamente por órganos oficiales.
- Real Decreto 278/1980, de 25 de enero, por el que se transfieren competencias de la Administración del Estado en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, cultura y sanidad.
- Ley 3/1989, de 2 de mayo, de actividades calificadas de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 54/1990, de 26 de marzo, por el que se aprueba el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de la Comunidad Valenciana.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat Valenciana, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

Actividades de riesgo ambiental. Impacto ambiental:

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de julio, de evaluación de



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

23 JUL. 2012

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

impacto ambiental.

- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo de evaluación de impacto ambiental.
- Ley 2/1989, de 3 de marzo, sobre Impacto Ambiental de la Comunidad Valenciana.
- Reglamento de 15 de octubre de 1999, de desarrollo de la Ley 2/1989.
- Ley 6/2001, de modificación del RD Legislativo 1302/1986.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Orden de 3 de enero de 2005, de la Conselleria de Territorio y Vivienda por la que se establece el contenido mínimo de los estudios de impacto ambiental que se hayan de tramitar ante esta Conselleria.

Actividades de riesgo ambiental. Residuos:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20 /1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.
- Ley 10/2000 de la Generalitat Valenciana, de Residuos.

Actividades de riesgo ambiental. Actividades industriales:

- Ley 21/1992, de 16 de julio, de industria.
- Real Decreto 2135/1980, de 26 de septiembre, sobre liberalización en materia de instalaciones, ampliación y traslado de industrias.
- Orden de 19 de diciembre de 1980, sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 2135/1980, de 26 de septiembre sobre liberalización en materia de instalaciones, ampliación y traslado de industrias.

Actividades de riesgo ambiental. Contaminación atmosférica y acústica:

- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de protección del medio ambiente atmosférico.
- Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



contra la Contaminación Acústica.

- Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas de prevención y corrección de la contaminación acústica en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios.

Patrimonio Histórico-Artístico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de patrimonio histórico nacional.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, por la que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 16/1985.
- Ley 3/1986, de 24 de octubre, de patrimonio de la Generalitat Valenciana.
- Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano.

2.6.2.- Afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales.

2.6.2.1.- Afecciones en materia de carreteras.

La única carretera, de titularidad estatal, que discurre por Albalat dels Sorells es la carretera V-21. Tal carretera está sujeta a las afecciones que, en materia de carreteras, se encuentran reguladas en los siguientes textos normativos de carácter estatal: a) Ley 25/1988, de 24 de julio, Ley de Carreteras; b) Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Dicha carretera se encuentra incluida en el Catálogo de Carreteras de la Red de Interés General del Estado según el Anexo de la Ley 25/1988, de 29 de julio. En concreto, tiene carácter de autovía por ser una carretera que, no reuniendo todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de la circulación y limitación de accesos a las propiedades colindantes. (art. 2.4 Ley 25/1988).

En cuanto a la específica regulación de la zona de dominio público, zona de servidumbre, zona de afección y línea límite de edificación, así como las limitaciones de uso en cada una de estas zonas, habrá que estar a lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 21, 22, 23 y 25 de la Ley 25/1988.

Existen otras carreteras, esta vez de titularidad autonómica, como la CV-300



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



Meliana-Puzol, cuyas afecciones se regulan en el siguiente texto legal de carácter autonómico: Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana, Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

A nivel autonómico, la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana diferencia en las carreteras tres zonas denominadas de dominio público, de protección y de reserva, cuya definición y limitaciones de uso vienen establecidas y reguladas, respectivamente, en los artículos 32, 33 y 35 de la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana.

El II Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana y el Catálogo del Sistema viario de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 23/1995, de 6 de febrero, del Gobierno Valenciano (DOGV nº 2463, de 6 de marzo de 1995) se erige como instrumento de planificación para definir las zonas de protección y de reserva del sistema viario comunitario cuyas dimensiones varían según la carretera pertenezca a la Red Local, a las denominadas Áreas Metropolitanas, o a la Red Básica (la CV-300 pertenece a la Red Local).

2.6.2.2.- Afecciones en materia de ferrocarriles.

Por Albalat del Sorells discurren dos líneas de ferrocarril, una estatal (RENFE) Barcelona-Alicante y otra autonómica (FGV) Valencia-Rafelbuñol.

Las afecciones en materia de ferrocarriles de la red nacional de ferrocarriles españoles (RENFE) se encuentran reguladas en los siguientes textos legales: a) Ley 16/1987, de 30 de julio, Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres; b) Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. c) Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

Es en este último texto donde se establece con precisión cuáles son las afecciones en materia de ferrocarriles.

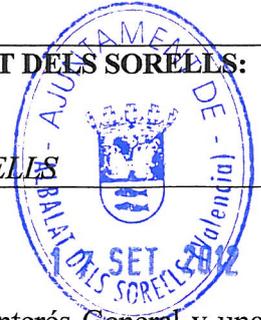
Tres son las zonas diferenciadas de terrenos inmediatos al ferrocarril -la zona de dominio público, la de protección y la delimitada por la línea límite de edificación-, cuya regulación viene dispuesta en el Capítulo III de la Ley, artículos 12 a 18.

La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



ferroviarias que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Las afecciones en materia de ferrocarriles de la red de ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (FGV) se encuentran reguladas en los siguientes textos legales: Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (a tenor de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera) y en las Normas de Coordinación Metropolitana del Área de Valencia.

Tres son las zonas diferenciadas de terrenos inmediatos al ferrocarril -la zona de dominio público, la de servidumbre y la de afección-, cuya regulación viene dispuesta en los artículos 280 y siguientes del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de ocho metros de anchura a cada lado de la misma (cinco metros en zona urbana).

La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 20 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores a la explanación (ocho metros en zona urbana).

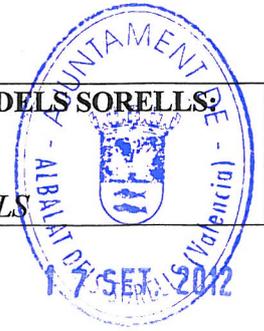
La zona de afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS

MEMORIA INFORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exterior de la explanación, a una distancia de 50 metros medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación (veinte metros en zona urbana).

Las normas 74 a 80 de las Normas de Coordinación Metropolitana del Área de Valencia delimitan, a su vez, zonas de reserva y protección ferroviaria, con secciones transversales de 8 metros a cada lado del eje de la vía actual para la zona de reserva y de 50 metros, medidos a partir de la zona de reserva, para la zona de protección. En cuanto a las limitaciones de uso para esta última zona, las mismas vienen establecidas en la Norma 76 de las Normas de Coordinación Metropolitana.

2.6.2.3.- Afecciones en materia de transporte de energía eléctrica.

En cuanto a infraestructura eléctrica, Albalat dels Sorells cuenta con ocho líneas eléctricas de media tensión de 20 KV: seis de ellas discurren por suelo no urbanizable de especial protección agrícola y paisajística, en concreto, tres atraviesan el término desde Foios hacia Museros en la porción de suelo con esta clasificación que existe entre el Camino de Moncada y Rafelbuñol y el núcleo urbano, discuriendo las otras tres por la porción de suelo con esta clasificación existente entre el núcleo urbano y la Vía de ferrocarril de RENFE Barcelona-Valencia; existe una única línea que cruza el término de Foios a Museros por suelo clasificado como suelo no urbanizable común, con tres ramificaciones en sentido Foios, Museros y hacia el extremo noroeste del término; por último, existe una última línea eléctrica cuyo trazado discurre casi en paralelo a la línea del ferrocarril de FGV Valencia-Rafelbuñol atravesando tanto suelo clasificado como urbano, como urbanizable y como no urbanizable.

Las afecciones en materia de transporte de energía eléctrica se encuentran reguladas en: Ley 54/1997, de 27 de noviembre, Ley del Sector Eléctrico.

La Ley 54/1997 distingue dos tipos de servidumbre de paso (Art. 56 y Disposición Adicional decimocuarta Ley 54/1997): la de paso de energía eléctrica y la de paso subterráneo de energía eléctrica.

Una y otra forma de servidumbres comprenderán, igualmente, el derecho de



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALT DELS SORELLS: MEMORIA INFORMATIVA



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



para el paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para la construcción, vigilancia, conservación y reparación de las correspondientes instalaciones.

La Ley 54/1997 establece limitaciones tanto a nivel de constitución de tales servidumbres (artículo 57 Ley 54/1997) como a nivel de uso (Artículo 58 Ley 54/1997), e impone criterios de coordinación entre las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica y los planes urbanísticos (Art. 5 Ley 54/1997).

2.6.3.- Afecciones derivadas de los elementos naturales del territorio.

2.6.3.1.- Afecciones en materia de costas.

Posee Albalat dels Sorells una pequeña zona costera de 300,50 metros lineales.

Las afecciones en materia de de costas se encuentran reguladas en: Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Costas.

La Ley 22/1988 distingue tres tipos de servidumbres además de la zona de influencia: la servidumbre de protección (art. 23 y DT 3ª de la Ley 22/1988 y art. 43 y DT 9ª del RD 1471/1989), la servidumbre de tránsito (art. 27 de la Ley 22/1988 y art. 51 del RD 1471/1989), y la servidumbre de acceso al mar (art. 28 y DT 3ª de la Ley 22/1988 y art. 52 a 55 y DT 11ª del RD 1471/1989); zona de influencia (art. 30 de la Ley 22/1988 y art. 58 del RD 1471/1989).

La Ley 54/1997 y su Reglamento establecen limitaciones de uso en cada una de las referidas zonas de servidumbre: en la servidumbre de protección (art. 24 26 y DT 3ª y 4ª de la Ley 22/1988 y art. 43 a 48 y DT 9ª y 12ª del RD 1471/1989), en la servidumbre de tránsito (art. 27 de la Ley 22/1988 y art. 51 del RD 1471/1989), y en la servidumbre de acceso al mar (art. 28 de la Ley 22/1988 y art. 54 del RD 1471/1989); en la zona de influencia (art. 30 de la Ley 22/1988 y art. 58 del RD 1471/1989).

En cuanto a los deslindes, habrá que estar a lo regulado en los artículos 11 a 16 de la Ley 22/1988 y 18 a 30 del RD 1471/1989.

2.6.3.2.- Afecciones en materia de patrimonio histórico.

El Patrimonio Histórico de Albalat dels Sorells es el que a continuación se relaciona: Castillo Palacio de Albalat dels Sorells.

El Patrimonio Histórico de Albalat dels Sorells está sujeto a las afecciones que, en materia de patrimonio histórico español, están reguladas en un único texto legal: a) Ley 16/1985, de 25 de junio, Ley del Patrimonio Histórico Español; b) Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, se considerarán bienes de interés cultural aquellos declarados de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. En virtud de dicha disposición adicional y de la disposición adicional segunda de la citada Ley de Patrimonio Histórico Español, el Castillo Palacio de Albalat dels Sorells constituye por ministerio directo de la Ley un Bien de Interés Cultural con la categoría de “Monumento”.

Gozarán de protección singular y tutela los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español declarados de interés cultural por ministerio de la Ley (castillos) o mediante Real Decreto de forma individualizada.

Los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural son inseparables de su entorno. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor o de interés social.

Los monumentos vienen definidos y regulados específicamente en los artículos 15 y 19 de la Ley 16/1985.

En cuanto a los yacimiento arqueológicos, en el Inventario General de Yacimientos Arqueológicos de la Comunidad Valenciana presente en la Dirección General de Patrimonio Histórico Artístico -que en la actualidad es la Administración competente en esta materia- aparece el siguiente elemento: Castell dels Sorells.

23 JUL. 2012

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

2.6.3.3. ~~Afecciones de las vías pecuarias.~~



En Albalat dels Sorells se pueden distinguir las siguientes cinco vías pecuarias: Vereda de Liria (anchura de 20,89 metros), Colada Camino de Moncada (anchura de 8 metros), Colada de Sagunto (anchura de 15 metros), Colada Camino Viejo de Valencia al Puig (anchura de 8 metros) y Colada de la Marina (anchura de 15 metros). Fueron aprobadas por Orden del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación de 30 de mayo de 1974, publicada en el BOE número 166, de 12 de julio de 1974.

Las afecciones en materia de vías pecuarias se encuentran reguladas en los siguientes textos normativos: a) Ley 3/1995, de 23 de marzo, Ley de Vías Pecuarias; y b) Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

Se determina en el artículo 4 de la Ley 3/1995 que: a) Las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros. b) Son cordeles, cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros. c) Veredas son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 metros.

La definición y naturaleza jurídica de las vías pecuarias se encuentra en los Arts. 1 y 2 de la Ley 3/1995, siendo de destacar que son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

La tipología de vías pecuarias se relaciona y define en los Arts. 4 y 7 de la Ley 3/1995 (cañadas, cordeles y veredas), mientras que su deslinde y amojonamiento, las modificaciones de su trazado y su desafectación, así como las limitaciones de uso a que están sujetas, se regulan en los artículos 8, 9, 10, 11, 16 y 17 de la Ley 3/1995.

Se determina en el artículo 4 de la Ley 3/1995 que: son cañadas aquellas vías de anchura superior a 37,5 metros que no excede los 75 metros; son cordeles, las de anchura superior a 20 metros no sobrepasa los 37,5 metros; y veredas las vías de anchura no superior a los 20 metros.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALT DELS SORELLS:
MEMORIA INFORMATIVA**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



Albalat dels Sorells, junio de 2012.

POR EL EQUIPO REDACTOR:


Fdo: José Luis Miralles Pérez
ARQUITECTO


Fdo: Alberto Llobell López
ABOGADO





17 SET. 2012



ANEJO: CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES



CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES



17 SET. 2012

MUNICIPIO DE ALBALAT DELS SORELLS				
SUPERFICIES DEL SUELO (DESGLOSE POR USOS)	SUPERFICIE ANTERIOR A LA REVISIÓN		SUPERFICIE DERIVADA DE LA REVISIÓN	
	(M ²)	(%)	(M ²)	(%)
RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS:				
A.1) RED PRIMARIA ADSCRITA:				
SUELO URBANO				
RED VIARIA (PRV+PAV):				
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (PEL): (PQL) Parques				
EQUIPAMIENTOS (PEQ):				
SUELO URBANIZABLE				
RED VIARIA (PRV+PAV): PRV-SECTORES SUZ-1, SUZ-2 Y SUZ-3 (RESIDENCIAL) APARCAMIENTO PUBLICO ESTACION (PAV)				
			59.790,93	1,269291
			2.637,66	0,055984
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (PEL): (PQL) Parques				
PQL-1 (JUNTO CEMENTERIO)				
			32.765,18	0,695586
PQL-7 (ENTRE SECTORES SUZ-2 Y SUZ-3)				
			29.755,12	0,631686
EQUIPAMIENTOS (PEQ): (PED) Educativo-cultural				
INSTITUTO SECUNDARIA OBLIGATORIA Y BACHILLERATO				
			16.500,00	0,350276
PARCIAL (A1).....				
	0,00	0,000000	141.448,89	3,002793
A.2) RED PRIMARIA INSCRITA:				
SUELO URBANO				
RED VIARIA (PRV+PAV): (PRV) Vial de tránsito				
CARRETERA CV-300 Y RAMALES FERROCARRIL (FGV)				
			20.523,51	0,435690
			11.920,05	0,253049
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (PEL):				
PUL-PARQUE PALAU DELS SORELLS				
			7.687,89	0,163205
PUL-PARQUE PLAZA DEL CASTELL				
			1.512,46	0,032108
PUL-PARQUE DEL CALVARIO				
			2.387,31	0,050680
PUL-PARQUE IGLESIA				
			584,19	0,012402
EQUIPAMIENTOS (PEQ): (PED) Educativo-cultural				
COLEGIO PUBLICO				
			10.840,79	0,230137
ESCUELA EDUCACION MUSICA				
			252,98	0,005370
CASA CULTURA				
			257,20	0,005460
(PRD) Deportivo-recreativo				
POLIDEPORTIVO MUNICIPAL*				
			18.564,40	0,394100
(PTD) Asistencial				
CENTRO SANITARIO				
			506,00	0,010742
(PID) INFRAESTRUCTURA SERVICIO URBANO				
CEMENTERIO				
			2.272,12	0,048234
(PAD) Administrativo-institucional				
AYUNTAMIENTO				
			488,04	0,010361
CENTRO CIVICO Y CULTURAL				
			650,12	0,013801
(PEQ) Otros Equipamientos municipales				
DE LA UE-1 (Junto a Polideportivo)				
			1.820,00	0,038636
DE LA UE-2 (Junto a Polideportivo)				
			1.392,00	0,029551
DE LA UE-3 (Junto a Polideportivo)				
			700,00	0,014860
SUMA SUELO URBANO				
	179.423,00	3,808939	82.359,05	1,748386
SUELO URBANIZABLE				
RED VIARIA (PRV+PAV):				
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (PEL):				
PUL-SECTOR SUZ-A (RESIDENCIAL)				
			4.633,00	0,098353
PUL-SECTOR SUZ-B (RESIDENCIAL)				
			3.005,80	0,063810
PQL-2 SECTOR SUZ-1 (RESIDENCIAL)				
			26.695,07	0,566705
PQL-3 SECTOR SUZ-2 (RESIDENCIAL)				
			25.225,56	0,535509
PQL-4 SECTOR SUZ-3 (RESIDENCIAL)				
			35.725,46	0,758409
EQUIPAMIENTOS (PEQ):				
PEQ-AMPLIACION CEMENTERIO				
			1.007,53	0,021389
SUMA SUELO URBANIZABLE				
	0,00	0,000000	42.902,28	0,910765
SUELO NO URBANIZABLE				
RED VIARIA (PRV+PAV): (PRV) Vial de tránsito				
FERROCARRIL (RENFE) Y RESERVA A.V.E.				
			70.117,09	1,488503
FERROCARRIL (FGV)				
			29.761,68	0,631805
AUTOVIA V-21				
			18.007,53	0,382279
CARRETERA CV-300				
			24.299,11	0,515841
VARIANTE CARRETERA CV-300 Y ROTONDAS				
			89.123,60	1,891989
CORREDOR METROPOLITANO				
			42.038,00	0,892417
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (PEL):				
EQUIPAMIENTOS (PEQ):				
SUMA SUELO NO URBANIZABLE				
	0,00	0,000000	273.347,01	5,802835
PARCIAL (A.2).....				
	179.423,00	3,808939	398.608,34	8,461986
PARCIAL (A).....				
	179.423,00	3,808939	540.057,23	11,464779



17 SET. 2012

SUPERFICIES DEL SUELO (DESGLÓSE POR USOS)	SUPERFICIE ANTERIOR A LA REVISIÓN		SUPERFICIE DERIVADA DE LA REVISIÓN	
	(M ²)	(%)	(M ²)	(%)
B) SUELO CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:				
B.1) DE USO RESIDENCIAL:				
SUELO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 (Antigua UA-1)			25.438,06	0,540020
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 (Antigua SUB-N2)			32.066,00	0,680723
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3 (Antigua UA-8)			41.285,11	0,876434
ACTUACIONES AISLADAS (Según desglose)				
ZONA B.I.C. (SE INSCRIBE EN LA ZONA N.U.H.)			32.089,21	0,681216
RESTO TRAMA ZONA N.U.H.			56.827,26	1,206376
ZONA A.C.A.			153.496,31	3,258546
ZONA A.D.O.			43.268,56	0,918541
SUELO URBANIZABLE	189.167,00	4,015793		
SECTOR SUZ-A (Espacios del Este)				
SECTOR SUZ-B (La Macarria)			74.416,30	1,579770
SECTOR SUZ-1			65.644,01	1,393545
SECTOR SUZ-2			163.477,85	3,470442
SECTOR SUZ-3			152.171,52	3,230422
			252.120,94	5,352231
SUELO NO URBANIZABLE	65.594,00	1,392483		
PARCIAL (B.1).....	254.761,00	5,408276	1.092.301,13	23,188266
B.2) DE USO INDUSTRIAL:				
SUELO URBANO				
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 (Antigua SUB-N1)			66.543,00	1,412629
ACTUACION AISLADA (ZONA INDUSTRIAL DE FOIOS)			4.038,87	0,085740
ACTUACIONES AISLADAS	93.005,00	1,974387		
SUELO URBANIZABLE				
SECTOR SUZ-4 PROGRAMADO	96.759,00	2,054080	36.707,13	0,779249
SUELO NO URBANIZABLE				
PARCIAL (B.2).....	189.764,00	4,028466	107.289,00	2,277619
B.3) DE USO TERCIARIO:				
SUELO URBANO				
	0,00	0,000000		
SUELO URBANIZABLE				
SECTOR SUZ-5	0,00	0,000000	50.478,00	1,071588
SUELO NO URBANIZABLE	0,00	0,000000		
PARCIAL (B.3).....	0,00	0,000000	50.478,00	1,071588
PARCIAL (B).....	444.525,00	9,436742	1.250.068,13	26,537474
C) SUELO NO URBANIZABLE:				
C.1) DOMINIO PÚBLICO NATURAL:				
LITORAL (DP-LI)				
	27.196,50	0,577350	17.279,28	0,366819
PARCIAL (C.1).....	27.196,50	0,577350	17.279,28	0,366819
C.2) DE PROTECCIÓN ESPECIAL:				
ZONA LITORAL				
PAISAJÍSTICA Y AGRÍCOLA (PEpai-agr)	3.235.524,12	68,686365	5.198,95	0,110368
PAISAJÍSTICA, AGRÍCOLA Y ECOLÓGICA (PEpai-agr-eco)	302.005,00	6,411210	999.689,21	21,222224
VÍAS PECUARIAS (PEpec)				
VEREDA DE LLIRIA	3.248,59	0,068984	2.089,00	0,044347
COLADA DEL CAMINO DE MONCADA	6.677,78	0,141761	6.677,78	0,141761
COLADA DE SAGUNTO	14.743,73	0,312992	14.743,73	0,312992
COLADA DEL CAMINO VIEJO DE VALENCIA	1.907,74	0,040499	1.907,74	0,040499
CAÑADA DE LA MARINA	4.541,54	0,098412	4.541,54	0,098412
RED PRIMARIA: VIARIO DE TRANSITO (PRV)				
PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS VIARIAS (PEinfr)			253.663,36	5,384874
PARCIAL (C.2).....	3.568.648,50	75,758203	1.288.511,31	27,353577
C.3) DE USO RÚSTICO COMUN:				
AGRÍCOLA (Uagr):				
	670.207,00	14,227705	2.013.269,39	42,739337
PARCIAL (C.3).....	670.207,00	14,227705	2.013.269,39	42,739337
PARCIAL (C).....	4.266.052,00	90,563258	3.319.059,98	70,459733
TOTAL (A1+B3+C).....	4.710.577,00	100,000000	4.710.577,00	100,000000