



23 JUL. 2012  
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL  
DE URBANISMO



## REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: DIRECTRICES DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

JUNIO 2012

(Texto adaptado al Informe de la Directora General de  
Patrimonio Cultural Valenciano de 16 de mayo de 2011)

J.L. MIRALLES  
PÉREZ  
arquitecto

gescivita  
consultores



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:  
DIRECTRICES DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

*AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS*



17 SET. 2012

**ÍNDICE**

<b>1.- INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.- DIRECTRICES PARA LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LA POLÍTICA TERRITORIAL DE LA GENERALITAT VALENCIANA.....</b>	<b>3</b>
2.1.- Adecuación a los instrumentos de desarrollo de la política territorial general .....	3
2.2.- Adecuación a los instrumentos de desarrollo de las políticas sectoriales .....	4
<b>3.- DIRECTRICES PARA LA CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS PRIORITARIOS DEL PLAN .....</b>	<b>4</b>
3.1.- De política territorial .....	4
3.2.- De política urbanística.....	6
<b>4.- DIRECTRICES DEL PLAN EN ORDEN A LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO</b>	<b>7</b>
4.1.- Para la reclasificación del suelo urbano .....	7
4.2.- Para la reclasificación del suelo urbanizable .....	9
4.3.- Para la reclasificación del suelo no urbanizable.....	10



**DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEFINITORIAS DE LA EVOLUCIÓN  
URBANA Y LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

**1.- INTRODUCCIÓN**

El presente Documento del Plan General contiene, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.1.A) de la LRAU, las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, que tienen carácter de determinaciones de ordenación urbanística estructural.

Son determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante toda la vigencia del Plan General y eficacia vinculante. Por este motivo la modificación de las demás determinaciones del Plan debe justificar su acomodo a las mismas.

Se conforman, en el caso del presente Plan General, con la finalidad de asegurar la adecuación a la política territorial general, la consecución de objetivos prioritarios y la coherencia de la clasificación urbanística del suelo, en atención a las consideraciones realizadas en los apartados 5.2.1.1, 5.2.1.2 y 5.2.1.3 ulteriores.

**2.- DIRECTRICES PARA LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LA POLÍTICA  
TERRITORIAL DE LA GENERALITAT VALENCIANA**

**2.1.- Adecuación a los instrumentos de desarrollo de la política territorial general**

El territorio municipal de Albalat dels Sorells no está afectado por las determinaciones de ningún Plan de Acción Territorial general, por cuyo motivo no cabe establecer directrices para la adecuación del presente Plan General a sus determinaciones.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:  
DIRECTRICES DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

*AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS*



**2.2.- Adecuación a los instrumentos de desarrollo de las políticas sectoriales**

El territorio municipal de Albalat dels Sorells está afectado por las determinaciones del Plan de Acción Territorial de Riesgo de Inundabilidad de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado por Acuerdo del Gobierno Valenciano de 28 de enero de 2003, publicado en el D.O.G.V. número 4429, de 30 de enero de 2003, sin que se imponga, no obstante, en dicho Plan sectorial sobre su territorio ninguna especial calificación ni limitación derivada de un potencial riesgos de inundabilidad.

No afecta tampoco al término municipal, con ninguna especial determinación, el Plan General de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 106/2004, de 25 de junio, del Gobierno Valenciano, dado que no existen en él masas forestales.

Sí, por contra, impone lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, apartado 3, de la Ley 16/2005 de la Generalitat, Urbanística Valenciana, de conformidad con el estudio sobre la necesidad de vivienda protegida en el término municipal (apartado 2.1.3.2, epígrafe C), de la Memoria Justificativa del Plan), la directriz que se establece en el siguiente apartado 3.1 de destinar a vivienda protegida el 15 por 100 de la edificabilidad de los nuevos sectores residenciales del suelo urbanizable SUZ-1, SUZ-2 y SUZ-3.

**3.- DIRECTRICES PARA LA CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS PRIORITARIOS DEL PLAN**

**3.1.- De política territorial**

Se establecen en este apartado las directrices orientadas a la consecución de los objetivos prioritarios de política territorial propuestos:

A) Para la integración y coordinación de las actuaciones supramunicipales de política sectorial:



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:  
DIRECTRICES DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

*AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS*



A.1) Obras públicas, transportes y redes de distribución de recursos energéticos:

- Para la adecuada protección y reserva de los espacios correspondientes al trazado de doble vía de la Línea de Alta Velocidad de la Red de Ferrocarriles del Estado (Barcelona-Valencia), y al de la red básica metropolitana, en concreto, de las Carreteras Nacional V-21 y Autonómica CV-300 y de su enlace en el Municipio, Corredor Metropolitano, deberá evacuarse trámite de consultas previas ante la Administración titular, en el procedimiento incoado para la aprobación de modificaciones del Plan General o de planes de su desarrollo que puedan alterar la configuración de su actual trazado o la de las zonas de su protección.

A.2) Protección de suelo:

- Se limitarán absolutamente los usos constructivos de carácter permanente, en la zona delimitada como de protección litoral sobre el suelo no urbanizable, al este de la Autovía V-21.

- El desarrollo de los sectores del suelo urbanizable, cuyo ámbito propio o adscrito quede parcialmente superpuesto al trazado de las vías pecuarias existentes deberá garantizar su reposición perimetral sobre suelo no urbanizable con cargo a los aprovechamientos que han de materializarse en su ámbito.

B) Protección, fomento, desarrollo y mejor aprovechamiento de los recursos naturales, culturales o productivos:

- No podrá suprimirse a través de los planes de desarrollo del Plan General la previsión normativa establecida en su ordenanza general para la utilización de energías renovables, así como para la implantación de redes separativas de aguas pluviales y residuales, de sistemas de depuración previa industrial y de recogida selectiva de residuos.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:  
DIRECTRICES DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

*AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS*



- La Administración municipal velará para que las industrias que no puedan conectarse a la red de alcantarillado municipal cuenten con un sistema de tratamiento de aguas residuales individual apropiado y con la preceptiva autorización para el vertido de aguas residuales y pluviales que en su caso deba otorgar la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- Considerado lo dispuesto en la Orden de 17 de octubre de 2005 de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, la actuación urbanística que incida sobre suelos afectados por procesos de modernización de las estructuras agrarias en el marco regulado en la Ley 8/2002 de la Generalitat Valenciana, determinará, en los casos previstos en el artículo 45 de dicha Ley, la necesidad de reintegrar las ayudas recibidas.

C) Fomento de la vivienda de protección pública:

- Deberá destinarse a vivienda de protección pública el 15 por 100 de la edificabilidad de los nuevos sectores residenciales del suelo urbanizable (SUZ-1, SUZ-2 y SUZ-3).

### 3.2.- De política urbanística

Se establecen en este apartado las directrices para consecución de los objetivos prioritarios de política urbanística propuestos a partir del diagnóstico de los principales problemas municipales y del examen de las principales oportunidades de desarrollo:

A) Para el desarrollo residencial:

- La ordenación del suelo urbanizable deberá garantizar la obtención de disponibilidad, con cargo al suelo urbanizable residencial, de suelo de Parques o Jardines Públicos de la Red Primaria en proporción mínima de cinco m<sup>2</sup> por cada habitante potencial.

- La inscripción en los sectores residenciales del suelo de reserva de la red primaria de dotaciones públicas, afecto a la construcción de Parques o



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:  
DIRECTRICES DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

*AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS*



17 SET. 2012

Jardines Públicos de la Red Primaria, no limitará la posibilidad de adquisición y ejecución anticipada del correspondiente suelo de reserva respecto al desarrollo de los mencionados sectores. La Administración municipal podrá obtener la disponibilidad previa del indicado suelo de reserva mediante los procedimientos de expropiación u ocupación directa, a cuyo efecto se entenderá delimitado su ámbito como zona de reserva para la constitución de patrimonio municipal de suelo.

B) Para el desarrollo de los distintos suelos urbanos y urbanizables:

- La ordenación del suelo urbanizable deberá garantizar, con cargo a los aprovechamientos nuevos que permita materializar, la viabilidad económica de la obtención de disponibilidad del suelo destinado a la ejecución de nuevos accesos previstos a los sectores delimitados en el suelo urbanizable, como también su ejecución, al fin de eliminar las barreras urbanísticas entre los suelos residenciales urbano y urbanizable, y también la cubrición de la Acequia de Moncada.

- La sustitución de los mecanismos de equidistribución previstos en el Plan General para su ejecución, requerirá la justificación expresa de su mayor idoneidad desde el punto de vista del interés público, y de niveles de operatividad y eficacia al menos similares a los de las técnicas reemplazadas.

#### 4.- DIRECTRICES DEL PLAN EN ORDEN A LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO

##### 4.1.- Para la reclasificación del suelo urbano

La reclasificación del suelo urbano justificará la aplicación de los siguientes criterios limitativos:

a) Las modificaciones del Plan General que exijan reclasificación de suelo urbano orientarán preferentemente la reclasificación que propongan a zonas del suelo urbano que no hubieran sido objeto de transformación urbanística, es decir, a aquellas zonas en que la ejecución de dotaciones urbanísticas o la



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:  
DIRECTRICES DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

*AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS*



consolidación edificatoria no se hubiera producido; en su defecto, a las que hubieran sido objeto de menor nivel de transformación con relación a otras. Si el orden de preferencia que se establece en este apartado hubiera de verse alterado en atención a las circunstancias específicas que demanden la reclasificación del suelo, deberá justificarse expresamente la necesidad o conveniencia de la sustitución.

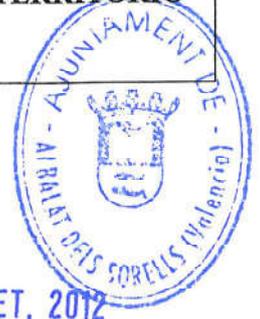
b) Las parcelas que tengan condición de solar, lícita y efectivamente adquirida en regular desarrollo de la ordenación urbanística, y estén edificadas con arreglo al planeamiento vigente al tiempo de erigirse la edificación, deberán tener, en términos generales, clasificación de suelo urbano. Sólo podrán ser clasificadas de otro modo, si queda totalmente garantizado el derecho patrimonializado por su propietario en los términos previstos en los artículos 9.2, párrafo segundo, de la LRAU y 28.2 de la LRSV, y se asegura que el régimen de obligaciones que debe asumir, en el marco de la nueva ejecución urbanística, no impone a éste condiciones más onerosas que están previstas en el artículo 14.2 de la LRSV. Si la conservación de la edificación erigida sobre dichas parcelas fuese compatible con la reforma urbana, y la nueva clasificación dada fuese de suelo urbanizable, deberán establecerse expresamente en el plan, para cálculo del aprovechamiento tipo, coeficientes diferenciados que ponderen, a los efectos de distribución equitativa de las nuevas cargas, el distinto valor de repercusión de su suelo derivado de la previa asunción de cargas urbanísticas al amparo de un anterior régimen urbanístico. Si la conservación de la edificación erigida fuese incompatible con la reforma urbana, su indemnización ponderará esa misma circunstancia.

c) Las parcelas que tengan condición de solar, lícita y efectivamente adquirida en regular desarrollo de la ordenación urbanística, deberán tener, en términos generales, clasificación de suelo urbano, aunque no hubiera llegado a erigirse la edificación sobre ellas. Podrán, no obstante, ser clasificadas de otro modo, si queda totalmente garantizado el derecho patrimonializado por su propietario en los términos previstos en los artículos 9.2, párrafo segundo, de la LRAU y 42 de la LRSV, y se asegura que el régimen de obligaciones que debe asumir, en el marco de la nueva ejecución urbanística, no impone a éste condiciones más onerosas que están previstas en el artículo 14.2 de la LRSV.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:  
DIRECTRICES DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

*AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS*



Si en el momento de iniciarse la redacción del plan que opera la reclasificación del suelo se hubiera ya obtenido la licencia de edificación de la parcela o no hubiera transcurrido el plazo previsto en el artículo 85.1 de la LRAU, y la nueva clasificación dada fuese de suelo urbanizable, deberán establecerse expresamente en el plan, para cálculo del aprovechamiento tipo, coeficientes diferenciados que ponderen, a los efectos de distribución equitativa de las nuevas cargas, el distinto valor de repercusión de su suelo derivado de la previa asunción de cargas urbanísticas al amparo de un anterior régimen urbanístico.

d) La reclasificación de suelo urbano a urbanizable en el límite de la demarcación administrativa con otros Municipios deberá justificar expresamente la coherencia de la ordenación propuesta con la de los Municipios colindantes.

e) La reclasificación de suelo urbano a no urbanizable deberá justificar la concurrencia de las circunstancias previstas en el artículo 9 de la LRSV.

**4.2.- Para la reclasificación del suelo urbanizable**

La reclasificación del suelo urbanizable justificará la aplicación de los siguientes criterios limitativos:

a) La reclasificación a urbano del suelo urbanizable sólo será admisible como consecuencia de su ejecución urbanística en aplicación de las normas propias del suelo urbanizable. Excepcionalmente se admitirá la clasificación urbana del que tenga por objeto operaciones de remate urbano en el marco previsto en el artículo 77.3 del RP, siempre y cuando se justifique expresamente que los objetivos de la reclasificación no pueden alcanzarse a través del cauce establecido en los artículos 33.6 y 62.2 de la LRAU, y 74.3 del RP.

b) La reclasificación a no urbanizable del suelo urbanizable tomará en consideración, en cuanto resulten aplicables, los criterios establecidos para la reclasificación del suelo urbano.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:  
DIRECTRICES DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

*AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS*



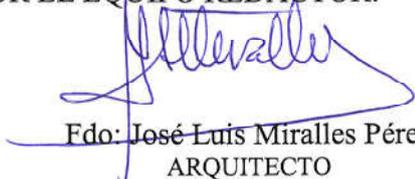
4.3.- Para la reclasificación del suelo no urbanizable

La reclasificación del suelo no urbanizable justificará la aplicación de los siguientes criterios limitativos:

- a) De conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.2 de la LRAU y 2.2 de la LSNU, el suelo no urbanizable no podrá ser objeto de reclasificación instrumentada mediante simple modificación parcial del Plan General, cuando los objetivos para los que se proponga puedan alcanzarse igualmente a través de la declaración de interés comunitario regulada en la LSNU.
- b) La reclasificación deberá justificar expresamente su mayor interés público en relación con los valores protegidos que justificaron la inclusión en el suelo no urbanizable.
- c) La reclasificación de suelo no urbanizable en el límite de la demarcación administrativa con otros Municipios deberá justificar expresamente la coherencia de la ordenación propuesta con la de los Municipios colindantes.
- d) Con carácter excepcional, se admitirá la clasificación urbana del suelo no urbanizable con el fin de realizar operaciones de remate urbano en el marco previsto en el artículo 77.3 del RP.

Albalat dels Sorells, junio de 2012.

POR EL EQUIPO REDACTOR:

  
Edo: José Luis Miralles Pérez  
ARQUITECTO

  
Alberto Llobell López  
ABOGADO