S GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERA PHIFTULETIRES, TERRITORI I MEDI AMBIENT APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
23 JUL. 2012

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO







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

FICHAS DE PLANEAMIENTO

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





AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS



DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO



ÍNDICE

SECTOR PREEXISTENTE RESIDENCIAL "DEL ESTE" (SUZ-A)	3
SECTOR PREEXISTENTE RESIDENCIAL "LA MACARIA" (SUZ-B)	5
SECTOR N° 1 RESIDENCIAL (SUZ-1)	7
SECTOR N° 2 TERCIARIO (SUZ-2)	12
SECTOR N° 3 INDUSTRIAL (SUZ-3)	17
SECTOR N° 4 INDUSTRIAL (SUZ-4)	22
SECTOR N° 5 TERCIARIO (SUZ-5)	26



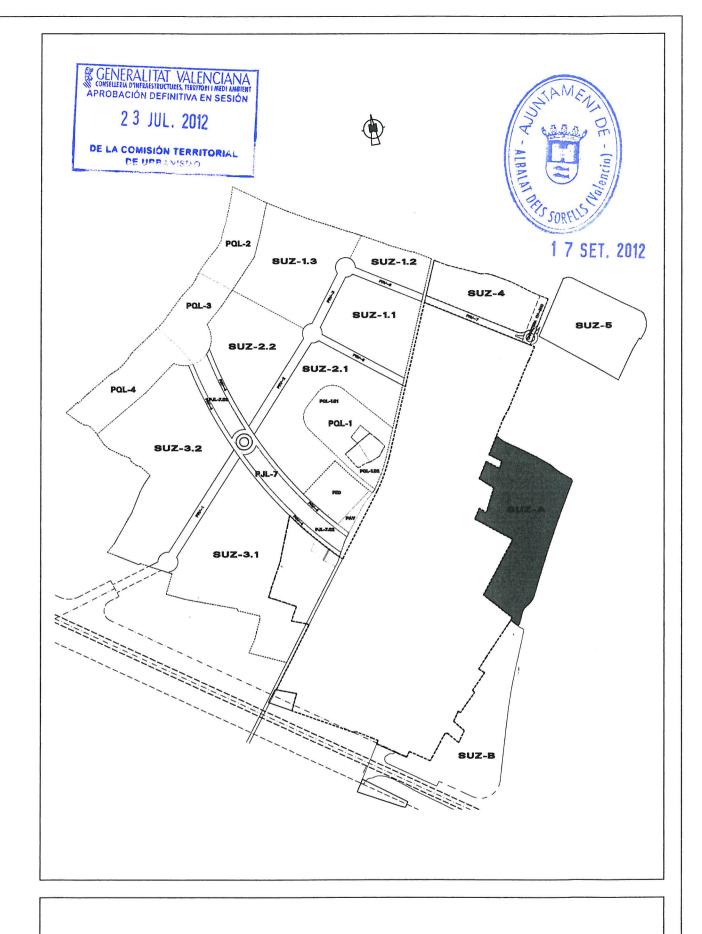
AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

SECT		CÓDIGO:
RESIDENCIAL "DEL ESTE"	(DELIMITACION PREVIA)	SUZ-A
EMP	LAZAMIENTO DEL SECTOR	
CLASE DE SUELO		URBANIZABLE
Uso global		RESIDENCIAL
PARA	METROS DE EDIFICABILIDAD	
SUPERFICIE TOTAL (M²)	9	74.416,30
SUPERFICIE COMPUTABLE A LOS EFECTO	S DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD (M²)	74.416,30
SUPERFICIE NO COMPUTABLE COMO RED	SECUNDARIA (M²)	4.633,00
Superficie red primaria adscrita (M^2)	0,00
Superficie red primaria inscrita (M^2)		4.633,00
Edificabilidad bruta (M²T)		63.253,86
ÍNDICE DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD (M²T	(M^2)	0,85
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (Nº/Ha)		65
APROVECHAMIENTO TIPO (U.A./.M ²))		0,85000000
PARAN	METROS DE USO Y TIPOLOGÍA	
Uso dominante	RESIDENCIAL (unitario o múltiple, a	
Usos comparibles o prohibidos 2 3 JUL. 2012 DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS	TERCIARIO (actividades en local de superficie igual o menor de 400 m²; actividades inocuas o calificadas de bajo índice, grados 1 a 3 del Nomenclátor vigente; establecimientos públicos y recreativos con aforo no superior a 100 personas, ni destinados a discotecas o a salas de juegos recreativos o de azar; actividades cuya potencia instalada no sea superior a 20 Kw), DOTACIONAL (en general) TALLERES ARTESANALES (actividades en local de superficie igual o menor de 400 m²; actividades inocuas o calificadas de bajo índice, grados 1 a 3 del Nomenclátor vigente; actividades cuya potencia instalada no sea superior a 20 Kw) ALMACENES (en general); INDUSTRIAL (en general) TERCIARIO (actividades en local de superficie mayor de 400 m² actividades calificadas de alto índice, grados 4 y 5 del Nomencláto vigente; establecimientos públicos y recreativos con aforo superior 100 personas, o destinados a discotecas o a salas de juegos recreativo o de azar; actividades cuya potencia instalada sea superior a 20 Kw) TALLERES ARTESANALES (actividades en local de superficie mayor de 400 m²; actividades calificadas de alto índice, grados 4 y 3	
	del Nomenclátor vigente; actividades	cuya potencia instalada se DEMÁS USOS CUYA

CONDICIONES DE DESARROLLO

- Los Espacios Libres de la Red Primaria de Dotaciones Públicas inscritos en el ámbito del Sector que se grafian en los planos de ordenación del Plan General tienen carácter vinculante, debiendo el correspondiente Plan Parcial establecer una ordenación pormenorizada coherente, integradora de tales espacios.

DELIMITACIÓN GRÁFICA en página siguiente.



SECTOR URBANIZABLE YA GESTIONADO (SUZ-A)



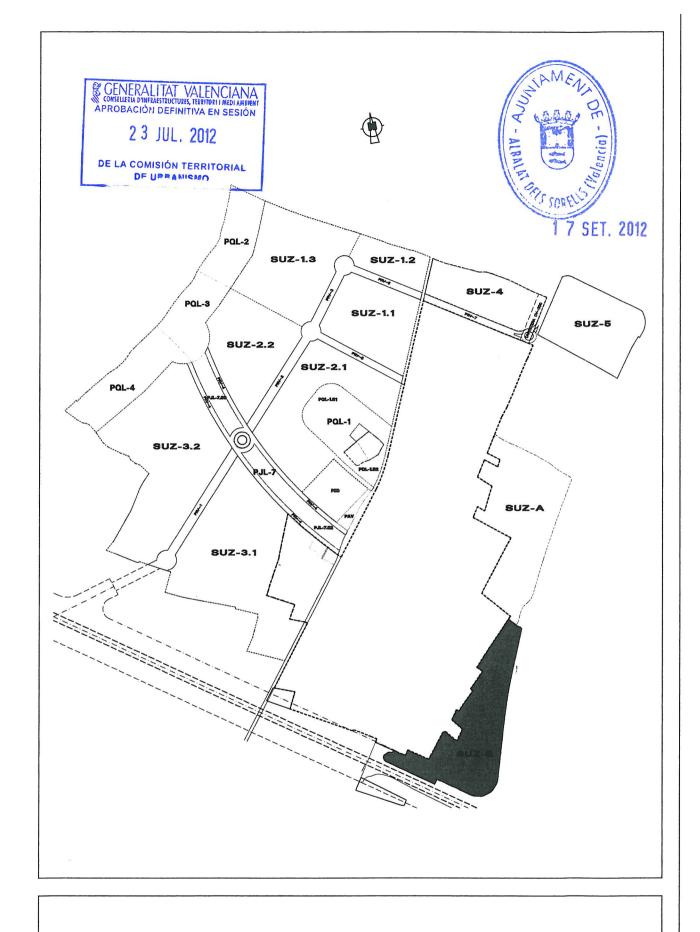
AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

SECTO		CÓDIGO:
RESIDENCIAL "LA MACARIA" (DELIMITACION PREVIA)	SUZ-B
EMPLA	ZAMIENTO DEL SECTOR	T
CLASE DE SUELO		URBANIZABLE
Uso global		RESIDENCIAL
	TROS DE EDIFICABILIDAD	65.644.01
SUPERFICIE TOTAL (M²)		65.644,01
SUPERFICIE COMPUTABLE A LOS EFECTOS DE		65.644,01
SUPERFICIE NO COMPUTABLE COMO RED SEC	CUNDARIA (M²)	3.005,80
Superficie red primaria adscrita (M²)		0,00
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (M²)		3.005,80
EDIFICABILIDAD BRUTA (M ² T)		55.797,41
INDICE DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD (M²T/M²))	0,85
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (Nº/Ha)		
APROVECHAMIENTO TIPO (U.A./.M²))		0,85000000
	TROS DE USO Y TIPOLOGÍA	
Uso dominante	RESIDENCIAL (unitario o múltiple, a concretar en Plan Parcial) TERCIARIO (actividades en local de superficie igual o menor	
Usos compatibles o permitidos Usos compatibles o permitidos Usos incompatibles o prohibidos	400 m²; actividades inocuas o calificadas 3 del Nomenclátor vigente; establecimie con aforo no superior a 100 personas, ni salas de juegos recreativos o de azar; instalada no sea superior a 20 Kw), DC TALLERES ARTESANALES (activida igual o menor de 400 m²; actividades in índice, grados 1 a 3 del Nomenclátor potencia instalada no sea superior a 20 Kw ALMACENES (en general); INDITERCIARIO (actividades en local de su	s de bajo índice, grados 1 a entos públicos y recreativos destinados a discotecas o a actividades cuya potencia DTACIONAL (en general); des en local de superficie ocuas o calificadas de bajo vigente; actividades cuya) JSTRIAL (en general);
GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDIAMBRINT PROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN 2 3 JUL. 2012 DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE LIBRARISMO	actividades calificadas de alto índice, gravigente; establecimientos públicos y recrea 100 personas, o destinados a discotecas o o de azar; actividades cuya potencia insta TALLERES ARTESANALES (actividades mayor de 400 m²; actividades calificadas del Nomenclátor vigente; actividades o	ados 4 y 5 del Nomenclátor eativos con aforo superior a a salas de juegos recreativos lada sea superior a 20 Kw); des en local de superficie de alto índice, grados 4 y 5 cuya potencia instalada sea EMÁS USOS CUYA

CONDICIONES DE DESARROLLO

- Los Espacios Libres de la Red Primaria de Dotaciones Públicas inscritos en el ámbito del Sector, que se grafían en los planos de ordenación del Plan General tienen carácter vinculante, debiendo el correspondiente Plan Parcial establecer una ordenación pormenorizada coherente, integradora de tales espacios.

DELIMITACIÓN GRÁFICA en página siguiente.



SECTOR URBANIZABLE YA GESTIONADO (SUZ-B)



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

SECTOR.

and the second of the second o	SECTOR: RESIDENCIAL	SUZ-1
	EMPLAZAMIENTO DEL SECT	OR
CLASE DE SUELO		URBANIZABLE
Uso global		RESIDENCIAL
	PARAMETROS DE EDIFICABILI	IDAD
SUPERFICIE TOTAL (M²)		163.477,8
	EFECTOS DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	(M^2) 163.477,8
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSC		40.727,3
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCR		26.695,0
	PUTABLE COMO RED SECUNDARIA (M²)	26.474,1
EDIFICABILIDAD BRUTA (M ² T)		98.086,7
ÍNDICE DE MÁXIMA EDIFICABILID	DAD (M²T/M²)	0,6
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		7
APROVECHAMIENTO TIPO (U.A./.N		0,4803341
	ARAMETROS DE USO Y TIPOL	OGÍA
Usos companibles of Permitton Constitues of Permitton Constitues of Permitton and Services of Permitten and Services of Permitton and Services of Pe	con aforo no superior a 100 p salas de juegos recreativos e instalada no sea superior a 20 TALLERES ARTESANALE igual o menor de 400 m ² ; act índice, grados 1 a 3 del No potencia instalada no sea super ALMACENES (en gener	o calificadas de bajo índice, grados la establecimientos públicos y recreativo personas, ni destinados a discotecas co de azar; actividades cuya potenco (1) (2) (2) (3) (4) (4) (5) (5) (6) (6) (6) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7
1 7 SET. 2012	actividades calificadas de alto vigente; establecimientos públ 100 personas, o destinados a do de azar; actividades cuya po TALLERES ARTESANALE mayor de 400 m²; actividades del Nomenclátor vigente; ac superior a 20 Kw); COMPATIBILIDAD NO SE	o índice, grados 4 y 5 del Nomenclát licos y recreativos con aforo superior liscotecas o a salas de juegos recreativo tencia instalada sea superior a 20 KvcS (actividades en local de superficialificadas de alto índice, grados 4 y etividades cuya potencia instalada sea LOS DEMÁS USOS CUY DECLARA EXPRESAMENTE
	CONDICIONES DE DESARROI	
PRV-7, rotondas de unión de los se los de la Red Primaria de Dotacione	a de Dotaciones Públicas exteriores adscritos ñalados tramos viarios y de conexión a la Car- es Públicas inscritos dentro de su perímetro (PO polecer una ordenación pormenorizada coherente	retera CV-300, y PQL-1 (23.475,72 m²) QL-2), tienen carácter vinculante, debien

- La ordenación pormenorizada deberá definir infraestructura viaria o de zona verde pública perimetral del Sector que articule el encuentro del suelo ordenado en el límite del sector con el suelo no urbanizable de Museros. Asimismo deberá reservar

- La programación del Sector podrá acometerse por iniciativa pública o privada, y deberá asegurar la completa urbanización de las dotaciones públicas de la red primaria exteriores adscritas a su gestión e interiores del propio sector, con cargo a los aprovechamientos susceptibles de materialización en su ámbito (lo que supone ejecutar asimismo de forma completa las

para Equipamiento Público Educativo-Cultural destinado a educación infantil y primaria, parcela de 7.000 m².



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

rotondas de distribución que limitan dichos tramos, el puente superior de enlace de los tramos PRV-6 y PRV-7 sobre la vía del ferrocarril y la conexión del tramo PRV-7 a la Carretera CV-300). Si se delimitara más de una Unidad de Ejecución sobre el Sector, la primera programación que se promueva deberá acometer la ejecución de todas las obras mencionadas.

- Tratándose de infraestructuras viarias o espacios libres públicos de la Red Primaria adscritos a la gestión del Sector SUZ-1 o inscritos dentro de su perímetro, o de ejecución simultánea impuesta en esta Ficha, el Urbanizador del Programa de Actuación Integrada deberá acometer su urbanización completa con cargo al aprovechamiento urbanístico de la actuación. En particular, deberá asumirse con cargo al Sector SUZ-1: a) el costeamiento y construcción de la obra de urbanización de todos ellos; b) el costeamiento y construcción del puente elevado sobre la vía de ferrocarril FGV para tránsito de vehículos y peatones, que permita conectar, sobre la vía de ferrocarril FGV, los tramos viarios de la Red Primaria denominados PRV-6 y PRV-7, situados al este y al oeste de la citada vía del ferrocarril. Sin perjuicio de ello, cuando se trate de la urbanización de superficies viarias de la Red Primaria no adscritas a la gestión del Sector SUZ-1 por estarlo a la gestión de un Sector colindante, podrá efectuarse la repercusión posterior que corresponda de su coste mediante la imposición del canon de urbanización.

 - Al menos el 15 por 100 de la edificabilidad del Sector deberá destinarse a la proprior de univariante su sujetas a algún régimen de protección pública.
- régimen de protección pública.
- A los efectos de la garantía de suficiencia de los recursos hídricos que precisa la actuación, y de ahorro en el consumo de agua, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
- a) La red pública de riego, baldeos y usos industriales, será independiente de la municipal de suministro de agua potable. Su dimensionado deberá tomar en consideración que las zonas verdes públicas deberán regarse con suministro desde dicha red y que los baldeos para la limpieza viaria y del alcantarillado deben realizarse también con dicho suministro.
- b) Se dotarán las zonas verdes públicas preferiblemente con especies botánicas autóctonas o cultivos ya existentes, realizándose su diseño de forma que se eviten grandes consumos de agua.
- c) Se asumirá compromiso municipal de ahorro en el consumo de agua potable en el ámbito global del Municipio, tendente a consumos que no superen que no superen el de 150 litros por habitante y día, que comporte, a su vez, al menos los siguientes compromisos: el de estudio periódico de detección de fugas y sustitución de los tramos de red de abastecimiento de agua potable en que se produzcan, durante al menos cinco años; el de implantación de estructura tarifaria del abastecimiento de agua potable en baja que penalice el mayor consumo; y el de ejecución paulatina de red de agua de riego específica para las zonas verdes públicas (se asumió ya expresamente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, en su sesión de 31 de julio de 2007).
- d) Los instrumentos de ordenación pormenorizada del sector deberán incorporar estudio de ahorro de agua potable que permitan asegurar la reducción de consumos a 150 litros por habitante y día.
- e) Las obras de los proyectos de urbanización que contemplen la ejecución de infraestructuras de abastecimiento de agua deberán ponerse en conocimiento de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI), mediante extracto en el que se refleje la construcción de doble red de abastecimiento, los detalles de la conducción desde la toma en las instalaciones del EMSHI hasta la actuación programada, los detalles de la acometida de servicio a particulares, la justificación de tiempo de permanencia del agua en tramo de red que discurre entre la planta potabilizadora y los puntos de consumo más distantes, así como de la velocidad de escorrentía en función de sección de canalizaciones y consumos:
- f) Antes del inicio de las obras de urbanización, debe acreditarse la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios. A dicho efecto deberá recabarse antes de la aprobación del Plan Parcial nuevo informe del Organismo de cuenca.
- -Las aguas residuales se conducirán y conectarán a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) 'Cuenca del Carraixet', a efectos de cuya autorización deberán cumplirse los siguientes condicionantes:
- a) El Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá solicitar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, y realizar el mismo las obras necesarias de conexión a cuenta y riesgo de la actuación programada.
- b) Para preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, los vertidos deberán cumplir los límites previstos en las Normas Urbanísticas del Plan General y en la Ordenanza Municipal de Vertidos, o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de la Generalitat, quedando prohibidos en todo caso los vertidos a barrancos sin depuración previa. Para control de los vertidos deberá ejecutarse con cargo a la actuación programada, en el punto de conexión de la red de saneamiento a las infraestructuras públicas de depuración, arqueta de registro de la tipología prevista en dicha Ordenanza, dotada de guías para instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.
- c) La ampliación de la planta depuradora para admisión de caudales generados por la actuación deberá ser coordinada temporalmente con las propias obras de urbanización del sector, debiendo, a tal efecto, ingresarse previamente a la Entidad de Saneamiento de Aguas, al efectuarse el requerimiento, en concepto de canon de saneamiento, la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras, sin cuyo requisito no se tramitará la autorización de conexión, ni tendrán consideración de solar las parcelas edificables de la actuación, a los efectos del otorgamiento de licencias urbanísticas de edificación. Asimismo será condición necesaria para la autorización de conexión, la previa comprobación de suficiencia de capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema de saneamiento y depuración de la EDAR, de forma que no impidan el cumplimiento en las futuras conexiones de los objetivos de calidad impuestos en la normativa vigente, ni la autorización de vertido al dominio público hidráulico de la EDAR.

8



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA BALLATIONE I MEDIANDIAN I CONSIDERA DI DEFINITIVA EN SESIÓN FICHAS DE PLANEA MENTO DE FINITIVA EN SESIÓN

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELES

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL

d) Antes del inicio de las obras de urbanización, debe acreditarse la capacidad del sistema de sanciamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada como consecuencia del desarrollo del sector. A dicho efecto deberá recabarse por quien se postule como Agente Urbanizador, antes de la aprobación del Plan Parcial, el informe de la Entidad de Sancamiento de Aguas Residuales (EPSAR).

- El Plan Parcial realizará especial estudio y análisis de la posible incorporación de la red de riego, del parcelario agrícola y de la trama viaria rural a la ordenación del Sector, acomodándose a lo dispuesto en las normas de integración paisajística del presente Plan General. Su ordenación pormenorizada atenderá a la directriz de preservar la identidad y el carácter de la Real Acequia de Moncada como elemento relevante de la huerta y de diferenciar aquellos otros elementos preexistentes en el territorio que refuerzan su percepción.

- La urbanización de todas las zonas verdes públicas debe garantizar la plena accesibilidad de las personas discapacitadas, conforme a lo previsto en el artículo 14 de la Orden de 9 de junio de 2004 de la Consellería de Territorio y Vivienda y en el artículo 43.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- La urbanización de la zona verde pública definida dentro de los límites de la actuación como banda de protección de la acequia de Moncada, debe ejecutarse con cargo a su aprovechamiento urbanístico, garantizando su tratamiento agrícola, preservando, preferentemente, los cultivos existentes, articulando el trazado de itinerarios peatonales y ciclistas que permitan el acceso desde las áreas edificables al suelo no urbanizable colindante, y, en general, el disfrute ciudadano de dicho patrimonio histórico y del paisaje de la huerta.

- Antes del inicio de las obras de urbanización, estar acreditada la emisión del informe previsto en el artículo 11 de la Ley 4/1998 de la Generalitat, de Patrimonio Cultural Valenciano.

- Durante la fase de ejecución del Plan, deberá adoptarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53.3 de la Ley 7/2002 de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, plan de mejora de la calidad acústica tendente a reducir los niveles de ruido en la zona procedentes de fuentes de ruido cuyos valores de emisión creen incompatibilidades en el Plan General. Debe asumirse con cargo a los aprovechamientos susceptibles de materialización en el Sector el coste de construcción o instalación de pantallas acústicas necesarias para atenuar adecuadamente el impacto sonoro derivado de infraestructuras viarias externas.

- Durante la fase de ejecución del Plan, debe preverse e identificarse zona específica para acopio de los materiales de las obras de urbanización y edificación, así como área para aparcamiento temporal de la maquinaria de obra, y lugar para las labores de su limpieza y mantenimiento. La tierra vegetal extraída durante la fase de movimiento de tierras de la urbanización, susceptible de aprovechamiento, se destinará preferentemente al relleno de las zonas verdes públicas de la propia actuación o de otras áreas del Municipio que precisen o admitan la utilización de los acopios. Los residuos vegetales originados por la tala de arbolado y el desbroce de los terrenos se gestionaran conforme a su naturaleza, quedando prohibida su incineración 'in situ' y en general la de cualquier residuo.

- Debe garantizarse la continuidad y adecuada reposición de los servicios públicos o infraestructuras de riego afectadas que tengan funcionalidad fuera de los límites de la actuación, así como la modificación eventual que sea precisa de sus instalaciones o trazado según la directriz marcada por la Administración o Entidad titular. En todo caso, las líneas eléctricas de media tensión que discurran por los suelos urbano y urbanizable deberán discurrir a través de los mismos mediante conducción subterránea.

A los efectos de garantizar la integración visual de la huerta con la ciudad y la transición entre ambos suelos mediante el adecuado tratamiento de las zonas de borde y el empleo de tipologías edificatorias y de alturas acordes con las preexistentes, los bordes urbanos con la huerta deberán diseñarse de acuerdo con los siguientes criterios:

a) El diseño de los bordes urbanos debe ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, evitando en lo posible procesos procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.

b) El diseño de los bordes urbanos debe ser cuidadoso, en términos que impidan la accesibilidad peatonal indiscriminada a las áreas agrarias periurbanas y la aparición de zonas degradadas o de actividades no compatibles con la agricultura.

c) El diseño de los bordes urbanos debe propiciar la conectividad física y potenciar la accesibilidad visual al paisaje a través de puntos de acceso controlado a la huerta conectados con los caminos históricos, y mediante la implantación de puntos de observación y de recorridos perimetrales no motorizados.

d) La ordenación del sector propiciará que disminuya la altura de la edificación gradualmente hacía los bordes urbanos generados a la Acequía de Montcada, sin que tal medida pueda articularse mediante aumento de la altura en el resto de los sectores, debiendo mantenerse en los suelos lindantes con el casco urbano la tipología y alturas tradicionales del mismo.

Quien opte a la condición de Agente Urbanizador del Programa aportará como documento del Plan Parcial, Estudio Acústico mediante el cual deberán complementarse, si fueran necesarias, las medidas previstas en este Plan General. El Agente Urbanizador designado elaborará el Plan de Mantenimiento y de Comprobación de las Medidas Correctoras previsto en el o los Estudios Acústicos aprobados por la Administración. El Proyecto de Urbanización deberá hacer previsión de la ejecución de las siguientes medidas preventivas y correctoras propuestas en el Estudio Acústico del Plan General: Actuación 1 (Pantalla Acústica en la zona de policía del ferrocarril de la vía de FGV). El coste de tales actuaciones será asumido a cargo de la actuación programada.

0



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

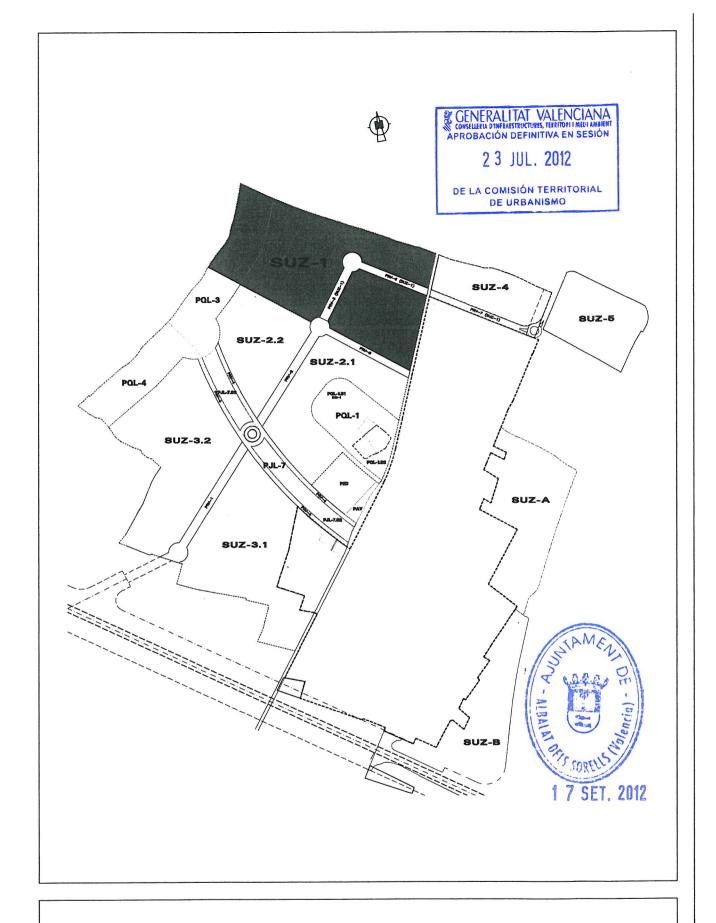
DELIMITACIÓN GRÁFICA en página siguiente.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELIERA DIMERALITATURES, TETRITORI MEDI AMBIENT
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

23 JUL. 2012

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO





SECTOR N° 1 DEL SUELO URBANIZABLE (SUZ-1)



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

SECTOR:	CÓDIGO:
N° 2 RESIDENCIAL	SUZ-2
EMPLAZAMIENTO DEL SECTOR	
Clase de suelo	URBANIZABLE
Uso global	RESIDENCIAL
PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD	
SUPERFICIE TOTAL (M²)	152.171,52
SUPERFICIE COMPUTABLE A LOS EFECTOS DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD (M²)	152.171,52
Superficie red primaria adscrita (m²)	37.910,56
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (M²)	25.225,56
Superficie red primaria computable como red secundaria (m²)	17.867,01
Edificabilidad bruta (m²t)	91.302,91
ÍNDICE DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD (M²T/M²)	0,60
Número máximo de viviendas (nº/ha)	75
APROVECHAMIENTO TIPO (U.A./.M²)	0,48033411
PARAMETROS DE USO Y TIPOLOGÍA	

Uso dominante

Usos compatibles o permitidos

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

2 3 JUL. 2012

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS

SET. 2012

RESIDENCIAL (unitario o múltiple, a concretar en Plan Parcial, que podrá atribuir al no asignado carácter compatible)

TERCIARIO (actividades en local de superficie igual o menor de 400 m²; actividades inocuas o calificadas de bajo índice, grados 1 a 3 del Nomenclátor vigente; establecimientos públicos y recreativos con aforo no superior a 100 personas, ni destinados a discotecas o a salas de juegos recreativos o de azar; actividades cuya potencia instalada no sea superior a 20 Kw), DOTACIONAL (en general); TALLERES ARTESANALES (actividades en local de superficie igual o menor de 400 m²; actividades inocuas o calificadas de bajo índice, grados 1 a 3 del Nomenclátor vigente; actividades cuya potencia instalada no sea superior a 20 Kw)

ALMACENES (en general); INDUSTRIAL (en TERCIARIO (actividades en local de superficie mayor de 400 m²; actividades calificadas de alto índice, grados 4 y 5 del Nomenclátor vigente; establecimientos públicos y recreativos con aforo superior a 100 personas, o destinados a discotecas o a salas de juegos recreativos o de azar; actividades cuya potencia instalada sea superior a 20 Kw); TALLERES ARTESANALES (actividades en local de superficie mayor de 400 m²; actividades calificadas de alto índice, grados 4 v 5 del Nomenclátor vigente; actividades cuya potencia instalada sea Kw); a 20 LOS DEMÁS **USOS** COMPATIBILIDAD NO SE DECLARA EXPRESAMENTE

CONDICIONES DE DESARROLLO

⁻ Los elementos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas exteriores adscritos a la gestión del Sector (PRV-2, PRV-4 (8.348,42 m²) y PRV-5, rotondas de unión de los señalados tramos viarios, PQL-1 (9.289,46 m²), PJL-7 (5.409,71m²) y paso subterráneo en prolongación del PJL-7 bajo la vía férrea para enlace con la Calle D'En Codinats, y PED Educativo Cultural para Enseñanza Secundaria Obligatoria, Bachillerato y Ciclos Formativos (20SO+8B+CF), y los de la Red Primaria de Dotaciones Públicas inscritos dentro de su perímetro (PQL-3 y PID-AMPLIACIÓN CEMENTERIO), tienen carácter vinculante, debiendo el correspondiente Plan Parcial establecer una ordenación pormenorizada coherente, integradora de tales espacios, que garantice asimismo, mediante adecuado diseño viario, la conexión del núcleo urbano con el tramo del Cami de la Lloma (o de Moncada) que siga discurriendo por suelo no urbanizable.

⁻ La programación del Sector podrá acometerse por iniciativa pública o privada, y deberá asegurar la completa urbanización de las dotaciones públicas de la red primaria exteriores adscritas a su gestión e interiores del propio sector, con cargo a los aprovechamientos susceptibles de materialización en su ámbito (lo que supone ejecutar asimismo de forma completa las rotondas de distribución que limitan dichos tramos y el paso subterráneo en prolongación del PJL-7 bajo la vía férrea para enlace con la Calle D'En Codinat). Si se delimitará más de una Unidad de



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

Ejecución sobre el Sector, la primera programación que se promueva deberá acometer la ejecución de todas las obras mencionadas.

- Tratándose de infraestructuras viarias o espacios libres públicos de la Red Primaria adscritos a la gestión del Sector SUZ-2, o de ejecución simultánea impuesta en esta Ficha, el Urbanizador del Programa de Actuación Integrada deberá acometer su urbanización completa con cargo al aprovechamiento urbanístico de la actuación. En particular, deberá asumirse con cargo al Sector SUZ-2: a) el costeamiento y construcción de la obra de urbanización de todos ellos; b) el costeamiento y construcción del paso inferior para tránsito de peatones, que permita conectar, bajo la vía de ferrocarril FGV, el espacio libre público PJL-7 con el viario público del núcleo urbano de Albalat dels Sorells (Calle D'En Codinat). Sin perjuicio de ello, cuando se trate de la urbanización de superficies viarias de la Red Primaria no adscritas a la gestión del Sector SUZ-2 por estarlo a la gestión de un Sector colindante, podrá efectuarse la repercusión posterior que corresponda de su coste mediante la imposición del canon de urbanización.

- Al menos el 15 por 100 de la edificabilidad del Sector deberá destinarse a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección

- A los efectos de la garantía de suficiencia de los recursos hídricos que precisa la actuación, y de ahorro en el consumo de agua, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
- a) La red pública de riego, baldeos y usos industriales, será independiente de la municipal de suministro de agua potable. Su dimensionado deberá tomar en consideración que las zonas verdes públicas deberán regarse con suministro desde dicha red y que los baldeos para la limpieza viaria y del alcantarillado deben realizarse también con dicho suministro.
- b) Se dotarán las zonas verdes públicas preferiblemente con especies botánicas autóctonas o cultivos ya existentes, realizándose su diseño de forma que se eviten grandes consumos de agua
- c) Se asumirá compromiso municipal de ahorro en el consumo de agua potable en el ámbito global del Municipio, tendente a consumos que no superen que no superen el de 150 litros por habitante y día, que comporte, a su vez, al menos los siguientes compromisos: el de estudio periódico de detección de fugas y sustitución de los tramos de red de abastecimiento de agua potable en que se produzcan, durante al menos cinco años; el de implantación de estructura tarifaria del abastecimiento de agua potable en baja que penalice el mayor consumo; y el de ejecución paulatina de red de agua de riego específica para las zonas verdes públicas (se asumió ya expresamente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, en su sesión de 31 de julio de 2007).
- d) Los instrumentos de ordenación pormenorizada del sector deberán incorporar estudio de ahorro de agua potable que permitan asegurar la reducción de consumos a 150 litros por habitante y día.
- e) Las obras de los proyectos de urbanización que contemplen la ejecución de infraestructuras de abastecimiento de agua deberán ponerse en conocimiento de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI), mediante extracto en el que se refleje la construcción de doble red de abastecimiento, los detalles de la conducción desde la toma en las instalaciones del EMSHI hasta la actuación programada, los detalles de la acometida de servicio a particulares, la justificación de tiempo de permanencia del agua en tramo de red que discurre entre la planta potabilizadora y los puntos de consumo más distantes, así como de la velocidad de escorrentía en función de sección de canalizaciones y
- f) Antes del inicio de las obras de urbanización, debe acreditarse la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios. A dicho efecto deberá recabarse antes de la aprobación del Plan Parcial nuevo informe del Organismo de cuenca.
- -Las aguas residuales se conducirán y conectarán a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) 'Cuenca del Carraixet', a efectos de cuya autorización deberán cumplirse los siguientes condicionantes:
- a) El Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá solicitar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, y realizar el mismo las obras necesarias de conexión a cuenta y riesgo de la actuación programada.
- b) Para preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, los vertidos deberán cumplir los límites previstos en las Normas Urbanísticas del Plan General y en la Ordenanza Municipal de Vertidos, o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de la Generalitat, quedando prohibidos en todo caso los vertidos a barrancos sin depuración previa. Para control de los vertidos deberá ejecutarse con cargo a la actuación programada, en el punto de conexión de la red de saneamiento a las infraestructuras públicas de depuración, arqueta de registro de la tipología prevista en dicha Ordenanza, dotada de guías para instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.
- c) La ampliación de la planta depuradora para admisión de caudales generados por la actuación deberá ser coordinada temporalmente con las propias obras de urbanización del sector, debiendo, a tal efecto, ingresarse previamente a la Entidad de Saneamiento de Aguas, al efectuarse el requerimiento, en concepto de canon de saneamiento, la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras, sin cuyo requisito no se tramitará la autorización de conexión, ni tendrán consideración de solar las parcelas edificables de la actuación, a los efectos del otorgamiento de licencias urbanísticas de edificación. Asimismo será condición necesaria para la autorización de conexión, la previa comprobación de suficiencia de capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema de saneamiento y depuración de la EDAR, de forma que no impidan el cumplimiento en las futuras conexiones de los objetivos de calidad impuestos en la normativa vigente, ni la autorización de vertido al dominio público hidráulico de la EDAR.
- d) Antes del inicio de las obras de urbanización, debe acreditarse la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada como consecuencia del desarrollo del sector. A dicho efecto deberá recabarse por quien se postule como Agente Urbanizador, antes de la aprobación del Plan Parcial, el informe de la Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR).
- El Plan Parcial realizará especial estudio y análisis de la posible incorporación de la red de riego, del parcelario agrícola y de la trama viaria rural a la ordenación del Sector, acomodándose a lo dispuesto en las normas de integración paisajística del presente Plan General. Su ordenación pormenorizada atenderá a la directriz de preservar la identidad y el carácter de la Real Acequia de Moncada como elemento relevante de la huerta y de diferenciar aquellos otros elementos preexistentes en el territorio que refuerzan su percepción.
- La urbanización de todas las zonas verdes públicas debe garantizar la plena accesibilidad de las personas discapacitadas, conforme a lo previsto en el artículo 14 de la Orden de 9 de junio de 2004 de la Consellería de Territorio y Vivienda y en el artículo 43.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- La urbanización de la zona verde pública definida dentro de los límites de la actuación como banda de profección de la acequia de Moncada, debe ejecutarse con cargo a su aprovechamiento urbanístico, garantizando su tratamiento agrícola, preservando, preferentemente, los cultivos existentes, articulando el trazado de itinerarios peatonales y ciclistas que permitan el acceso desde/las areas edificables al suelo no urbanizable colindante, y, en general, el disfrute ejudadano de dicho patrimonio histórico y del paisaje de la huerta.

J. L. MIRALLES PÉREZ, Arquitecto 2 3 JUL. 2012

APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓNOBELL LÓPEZ, M. CAMPOY

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URRANISMO

1 7 SET.

13



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

- Antes del inicio de las obras de urbanización, estar acreditada la emisión del informe previsto en el artículo 11 de la Ley 4/1998 de la Generalitat, de Patrimonio Cultural Valenciano.
- Durante la fase de ejecución del Plan, deberá adoptarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53.3 de la Ley 7/2002 de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, plan de mejora de la calidad acústica tendente a reducir los niveles de ruido en la zona procedentes de fuentes de ruido cuyos valores de emisión creen incompatibilidades en el Plan General. Debe asumirse con cargo a los aprovechamientos susceptibles de materialización en el Sector el coste de construcción o instalación de pantallas acústicas necesarias para atenuar adecuadamente el impacto sonoro derivado de infraestructuras viarias externas.
- Durante la fase de ejecución del Plan, debe preverse e identificarse zona específica para acopio de los materiales de las obras de urbanización y edificación, así como área para aparcamiento temporal de la maquinaria de obra, y lugar para las labores de su limpieza y mantenimiento. La tierra vegetal extraída durante la fase de movimiento de tierras de la urbanización, susceptible de aprovechamiento, se destinará preferentemente al relleno de las zonas verdes públicas de la propia actuación o de otras áreas del Municipio que precisen o admitan la utilización de los acopios. Los residuos vegetales originados por la tala de arbolado y el desbroce de los terrenos se gestionaran conforme a su naturaleza, quedando prohibida su incineración 'in situ' y en general la de cualquier residuo.
- Debe garantizarse la continuidad y adecuada reposición de los servicios públicos o infraestructuras de riego afectadas que tengan funcionalidad fuera de los límites de la actuación, así como la modificación eventual que sea precisa de sus instalaciones o trazado según la directriz marcada por la Administración o Entidad titular. En todo caso, las líneas eléctricas de media tensión que discurran por los suelos urbano y urbanizable deberán discurrir a través de los mismos mediante conducción subterránea.

A los efectos de garantizar la integración visual de la huerta con la ciudad y la transición entre ambos suelos mediante el adecuado tratamiento de las zonas de borde y el empleo de tipologías edificatorias y de alturas acordes con las preexistentes, los bordes urbanos con la huerta deberán diseñarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) El diseño de los bordes urbanos debe ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, evitando en lo posible procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.
- b) El diseño de los bordes urbanos debe ser cuidadoso, en términos que impidan la accesibilidad peatonal indiscriminada a las áreas agrarias periurbanas y la aparición de zonas degradadas o de actividades no compatibles con la agricultura.
- c) El diseño de los bordes urbanos debe propiciar la conectividad física y potenciar la accesibilidad visual al paisaje a través de puntos de acceso controlado a la huerta conectados con los caminos históricos, y mediante la implantación de puntos de observación y de recorridos perimetrales no motorizados.
- d) La ordenación del sector propiciará que disminuya la altura de la edificación gradualmente hacía los bordes urbanos generados a la Acequía de Montcada, sin que tal medida pueda articularse mediante aumento de la altura en el resto de los sectores, debiendo mantenerse en los suelos lindantes con el casco urbano la tipología y alturas tradicionales del mismo.

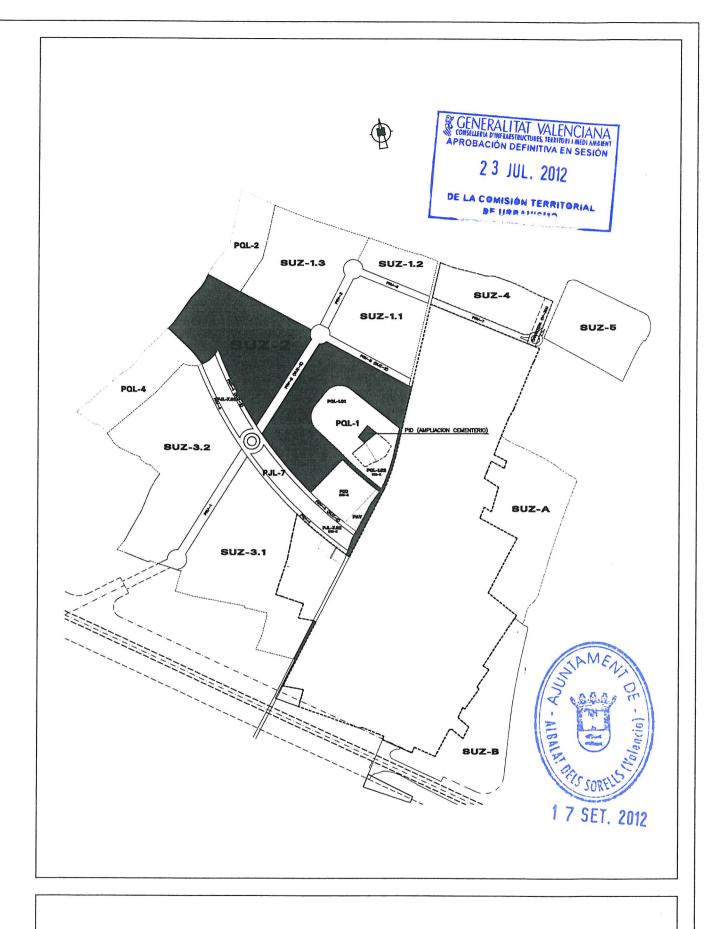
Quien opte a la condición de Agente Urbanizador del Programa aportará como documento del Plan Parcial, Estudio Acústico mediante el cual deberán complementarse, si fueran necesarias, las medidas previstas en este Plan General. El Agente Urbanizador designado elaborará el Plan de Mantenimiento y de Comprobación de las Medidas Correctoras previsto en el o los Estudios Acústicos aprobados por la Administración. El Proyecto de Urbanización deberá hacer previsión de la ejecución de las siguientes medidas preventivas y correctoras propuestas en el Estudio Acústico del Plan General: Actuación 1 (Pantalla Acústica en la zona de policía del ferrocarril de la vía de FGV). El coste de tales actuaciones será asumido a cargo de la actuación programada.

- El Plan Parcial justificará expresamente el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de las Normas Urbanísticas, debido a que el Cementerio (ETN-01) y el Partidor de Llengues de la Fila d'Albalat (ETN-10), se encuentran incluidos en el presente Sector.

DELIMITACIÓN GRÁFICA en página siguiente.







SECTOR N° 2 DEL SUELO URBANIZABLE (SUZ-2)



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

SECT		CÓDIGO:	
N° 3 RESI	DENCIAL	SUZ-3	
	NAZAMENTO DEL GECTOR		
	PLAZAMIENTO DEL SECTOR	URBANIZABLE	
Clase de suelo			
Uso global	A COMPAGE DE EDIFICA DII IDAD	RESIDENCIAL	
	METROS DE EDIFICABILIDAD	252 120 04	
SUPERFICIE TOTAL (M²)		252.120,94	
Superficie computable a los efecto		252.120,94	
Superficie red primaria adscrita (M	2)	62.811,01	
Superficie red primaria inscrita (m²)	35.725,46	
Superficie red primaria computabli	E COMO RED SECUNDARIA (M²)	23.525,19	
Edificabilidad bruta (m²t)		151.272,56	
ÍNDICE DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD (M²-	Γ/M^2)	0,60	
Número máximo de viviendas (nº/ha)		75	
APROVECHAMIENTO TIPO (U.A./.M²)		0,48033411	
PARAI	METROS DE USO Y TIPOLOGÍA		
Uso dominante	RESIDENCIAL (unitario o múltiple, a		
	que podrá atribuir al no asignado carácte TERCIARIO (actividades en local de s		
Usos compatibles o permitidos	400 m ² ; actividades inocuas o calificada		
	3 del Nomenclátor vigente; establecimientos públicos y recreativos		
*		erior a 100 personas, ni destinados a discotecas o	
	salas de juegos recreativos o de azar		
	instalada no sea superior a 20 Kw), DOTACIONAL (en general) TALLERES ARTESANALES (actividades en local de superficie		
	igual o menor de 400 m ² ; actividades inocuas o calificadas de bajo		
		índice, grados 1 a 3 del Nomenclátor vigente; actividades cuya	
potencia instalada no sea superior a 20 Kw)			
Usos incompatibles o prohibidos	ALMACENES (en general); IND		
TERCIARIO (actividades en local de superficie ma			
CONSCUERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENTI APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN	actividades calificadas de alto índice, gr vigente; establecimientos públicos y reci		
APROBACION DEI MANA	100 personas, o destinados a discotecas o		
2 3 JUL. 2012	o de azar; actividades cuya potencia instalada sea superior a 20 Kw);		
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL	TALLERES ARTESANALES (activida	ades en local de superficie	
DE LA COMISION TERRITORIO	mayor de 400 m ² ; actividades calificadas		
and the same of th	del Nomenclátor vigente; actividades		
	superior a 20 Kw); LOS D COMPATIBILIDAD NO SE DECLARA	DEMÁS USOS CUYA A EXPRESAMENTE	
	COMILY I DIFIDAD NO 2E DECEVE	Y DAI KESAMIENTE	

CONDICIONES DE DESARROLLO

- Los elementos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas exteriores adscritos a la gestión del Sector (PRV-1, rotonda en inicio del señalado tramo y paso semienterrado en prolongación del tramo PRV-1 bajo el espacio libre PJL-7 para enlace con el PRV-2, PRV-4 (8.348,42 m²), PAV Y PJL-7 (24.345,41m²), y los de la Red Primaria de Dotaciones Públicas inscritos dentro de su perímetro (PQL-4) tienen carácter vinculante, debiendo el correspondiente Plan Parcial establecer una ordenación pormenorizada coherente, integradora de tales espacios.

- La ordenación pormenorizada deberá definir infraestructura viaria o de zona verde pública perimetral del Sector que articule el encuentro del suelo ordenado en el límite del sector con el suelo no urbanizable de Foios. Asimismo deberá reservar para Equipamiento Público Educativo-Cultural destinado a educación infantil y primaria, parcela de 10.000 m² — — La programación del Sector podrá acometerse por iniciativa pública o privada, y deberá asegurar la completa orbanización

de las dotaciones públicas de la red primaria exteriores adscritas a su gestión e interiores del propio sector, con cargo a los

A. LLOBELL LÓPEZ, M. CAMPOY



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

aprovechamientos susceptibles de materialización en su ámbito (lo que supone ejecutar asimismo de forma completa las rotondas de distribución que limitan dichos tramos, el paso semienterrado de su prolongación bajo el espacio libre público PJL-7 y la conexión del tramo PRV-1 al Corredor Comarcal Norte de Valencia —de trazado previsto sobre el Municipio de Foios-, cuando dicha infraestructura esté ejecutada). Si se delimitará más de una Unidad de Ejecución sobre el Sector, la primera programación que se promueva deberá acometer la ejecución de todas las obras mencionadas. Si se anticipara la programación de este Sector a la del Sector SUZ-2, deberá ejecutar su urbanizador los tramos viarios adscritos a la gestión de aquel Sector que proporcionan la conexión entre el Sector SUZ-3 y el núcleo urbano de Albalat dels Sorells, y ello sin perjuicio de la repercusión de la carga sobre el Sector que tiene asignada en el Plan General su carga, en su momento oportuno, vía canon de urbanización.

- Tratándose de infraestructuras viarias o espacios libres públicos de la Red Primaria adscritos a la gestión del Sector SUZ-3, o de ejecución simultánea impuesta en esta Ficha, el Urbanizador del Programa de Actuación Integrada deberá acometer su urbanización completa con cargo al aprovechamiento urbanístico de la actuación. En particular, deberá asumirse con cargo al Sector SUZ-3: a) el costeamiento y construcción de la obra de urbanización de todos ellos; b) el costeamiento y construcción del paso semienterrado en prolongación del tramo PRV-1 bajo el espacio libre PJL-7 para enlace con el PRV-2. Sin perjuicio de ello, cuando se trate de la urbanización de superficies viarias de la Red Primaria no adscritas a la gestión del Sector SUZ-3 por estarlo a la gestión de un Sector colindante, podrá efectuarse la repercusión posterior que corresponda de su coste mediante la imposición del canon de urbanización.
- Al menos el 15 por 100 de la edificabilidad del Sector deberá destinarse a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- A los efectos de la garantía de suficiencia de los recursos hídricos que precisa la actuación, y de ahorro en el consumo de agua, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
- a) La red pública de riego, baldeos y usos industriales, será independiente de la municipal de suministro de agua potable. Su dimensionado deberá tomar en consideración que las zonas verdes públicas deberán regarse con suministro desde dicha red y que los baldeos para la limpieza viaria y del alcantarillado deben realizarse también con dicho suministro.
- b) Se dotarán las zonas verdes públicas preferiblemente con especies botánicas autóctonas o cultivos ya existentes, realizándose su diseño de forma que se eviten grandes consumos de agua
- c) Se asumirá compromiso municipal de ahorro en el consumo de agua potable en el ámbito global del Municipio, tendente a consumos que no superen que no superen el de 150 litros por habitante y día, que comporte, a su vez, al menos los siguientes compromisos: el de estudio periódico de detección de fugas y sustitución de los tramos de red de abastecimiento de agua potable en que se produzcan, durante al menos cinco años; el de implantación de estructura tarifaria del abastecimiento de agua potable en baja que penalice el mayor consumo; y el de ejecución paulatina de red de agua de riego específica para las zonas verdes públicas (se asumió ya expresamente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, en su sesión de 31 de julio de 2007).
- d) Los instrumentos de ordenación pormenorizada del sector deberán incorporar estudio de ahorro de agua potable que permitan asegurar la reducción de consumos a 150 litros por habitante y día.
- e) Las obras de los proyectos de urbanización que contemplen la ejecución de infraestructuras de abastecimiento de agua deberán ponerse en conocimiento de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI), mediante extracto en el que se refleje la construcción de doble red de abastecimiento, los detalles de la conducción desde la toma en las instalaciones del EMSHI hasta la actuación programada, los detalles de la acometida de servicio a particulares, la justificación de tiempo de permanencia del agua en tramo de red que discurre entre la planta potabilizadora y los puntos de consumo más distantes, así como de la velocidad de escorrentía en función de sección de canalizaciones y consumos.
- f) Antes del inicio de las obras de urbanización, debe acreditarse la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios. A dicho efecto deberá recabarse antes de la aprobación del Plan Parcial nuevo informe del Organismo de cuenca.
- -Las aguas residuales se conducirán y conectarán a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) 'Cuenca del Carraixet', a efectos de cuya autorización deberán cumplirse los siguientes condicionantes:
- a) El Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá solicitar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, y realizar el mismo las obras necesarias de conexión a cuenta y riesgo de la actuación programada.
- b) Para preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, los vertidos deberán cumplir los límites previstos en las Normas Urbanísticas del Plan General y en la Ordenanza Municipal de Vertidos, o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de la Generalitat, quedando prohibidos en todo caso los vertidos a barrancos sin depuración previa. Para control de los vertidos deberá ejecutarse con cargo a la actuación programada, en el punto de conexión de la red de saneamiento a las infraestructuras públicas de depuración, arqueta de registro de la tipología prevista en dicha Ordenanza, dotada de guías para instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.
- c) La ampliación de la planta depuradora para admisión de caudales generados por la actuación deberá ser coordinada temporalmente con las propias obras de urbanización del sector, debiendo, a tal efecto, ingresarse previamente a la Entidad de Saneamiento de Aguas, al efectuarse el requerimiento, en concepto de canon de saneamiento, la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras, sin cuyo requisito no se tramitará la autorización de conexión, ni tendrán consideración de solar las parcelas edificações de la actuación de locación de la parcelas edificações de la actuación de la conexión de la c

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

J. L. MIRALLES PÉREZ, Arquitecto

23 JUL. 2012. LLOBELL LÓPEZ, M. CAMPOY UNGRÍA

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

1 7 SET. 2012



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

edificación. Asimismo será condición necesaria para la autorización de conexión, la previa comprobación de suficiencia de capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema de saneamiento y depuración de la EDAR, de forma que no impidan el cumplimiento en las futuras conexiones de los objetivos de calidad impuestos en la normativa vigente, ni la autorización de vertido al dominio público hidráulico de la EDAR.

- d) Antes del inicio de las obras de urbanización, debe acreditarse la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada como consecuencia del desarrollo del sector. A dicho efecto deberá recabarse por quien se postule como Agente Urbanizador, antes de la aprobación del Plan Parcial, el informe de la Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR).
- El Plan Parcial realizará especial estudio y análisis de la posible incorporación de la red de riego, del parcelario agrícola y de la trama viaria rural a la ordenación del Sector, acomodándose a lo dispuesto en las normas de integración paisajística del presente Plan General. Su ordenación pormenorizada atenderá a la directriz de preservar la identidad y el carácter de la Real Acequia de Moncada como elemento relevante de la huerta y de diferenciar aquellos otros elementos preexistentes en el territorio que refuerzan su percepción. La protección estructural dispensada a la Alquería El Molino es vinculante para la ordenación del Plan Parcial, que debe preservar su adecuada percepción visual en el paisaje urbano.
- La urbanización de todas las zonas verdes públicas debe garantizar la plena accesibilidad de las personas discapacitadas, conforme a lo previsto en el artículo 14 de la Orden de 9 de junio de 2004 de la Consellería de Territorio y Vivienda y en el artículo 43.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- La urbanización de la zona verde pública definida dentro de los límites de la actuación como banda de protección de la acequia de Moncada, debe ejecutarse con cargo a su aprovechamiento urbanístico, garantizando su tratamiento agrícola, preservando, preferentemente, los cultivos existentes, articulando el trazado de itinerarios peatonales y ciclistas que permitan el acceso desde las áreas edificables al suelo no urbanizable colindante, y, en general, el disfrute ciudadano de dicho patrimonio histórico y del paisaje de la huerta.
- Antes del inicio de las obras de urbanización, estar acreditada la emisión del informe previsto en el artículo 11 de la Ley 4/1998 de la Generalitat, de Patrimonio Cultural Valenciano.
- Durante la fase de ejecución del Plan, deberá adoptarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53.3 de la Ley 7/2002 de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, plan de mejora de la calidad acústica tendente a reducir los niveles de ruido en la zona procedentes de fuentes de ruido cuyos valores de emisión creen incompatibilidades en el Plan General. Debe asumirse con cargo a los aprovechamientos susceptibles de materialización en el Sector el coste de construcción o instalación de pantallas acústicas necesarias para atenuar adecuadamente el impacto sonoro derivado de infraestructuras viarias externas.
- Durante la fase de ejecución del Plan, debe preverse e identificarse zona específica para acopio de los materiales de las obras de urbanización y edificación, así como área para aparcamiento temporal de la maquinaria de obra, y lugar para las labores de su limpieza y mantenimiento. La tierra vegetal extraída durante la fase de movimiento de tierras de la urbanización, susceptible de aprovechamiento, se destinará preferentemente al relleno de las zonas verdes públicas de la propia actuación o de otras áreas del Municipio que precisen o admitan la utilización de los acopios. Los residuos vegetales originados por la tala de arbolado y el desbroce de los terrenos se gestionaran conforme a su naturaleza, quedando prohibida su incineración 'in situ' y en general la de cualquier residuo.
- Debe garantizarse la continuidad y adecuada reposición de los servicios públicos o infraestructuras de riego afectadas que tengan funcionalidad fuera de los límites de la actuación, así como la modificación eventual que sea precisa de sus instalaciones o trazado según la directriz marcada por la Administración o Entidad titular. En todo caso, las líneas eléctricas de media tensión que discurran por los suelos urbano y urbanizable deberán discurrir a través de los mismos mediante conducción subterránea.

A los efectos de garantizar la integración visual de la huerta con la ciudad y la transición entre ambos suelos mediante el adecuado tratamiento de las zonas de borde y el empleo de tipologías edificatorias y de alturas acordes con las preexistentes, los bordes urbanos con la huerta deberán diseñarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) El diseño de los bordes urbanos debe ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, evitando en lo posible procesos procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.
- b) El diseño de los bordes urbanos debe ser cuidadoso, en términos que impidan la accesibilidad peatonal indiscriminada a las áreas agrarias periurbanas y la aparición de zonas degradadas o de actividades no compatibles con la agricultura.
- c) El diseño de los bordes urbanos debe propiciar la conectividad física y potenciar la accesibilidad visual al paisaje a través de puntos de acceso controlado a la huerta conectados con los caminos históricos, y mediante la implantación de puntos de observación y de recorridos perimetrales no motorizados.
- d) La ordenación del sector propiciará que disminuya la altura de la edificación gradualmente hacía los bordes urbanos generados a la Acequía de Montcada, sin que tal medida pueda articularse mediante aumento de la altura en el resto de los sectores, debiendo mantenerse en los suelos lindantes con el casco urbano la tipología y alturas tradicionales del mismo.

Quien opte a la condición de Agente Urbanizador del Programa aportará como documento del Plan Parcial, Estudio Acústico mediante el cual deberán complementarse, si fueran necesarias, las medidas previstas en este Plan General. El Agente

APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓ

J. L. MIRALLES PÉREZ, Arquitecto

A. LLOBELL LÓPEZ, M. CAMPOY UNGRÍA, Abogados

DE LA COMISIÓN TERRIFORIAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

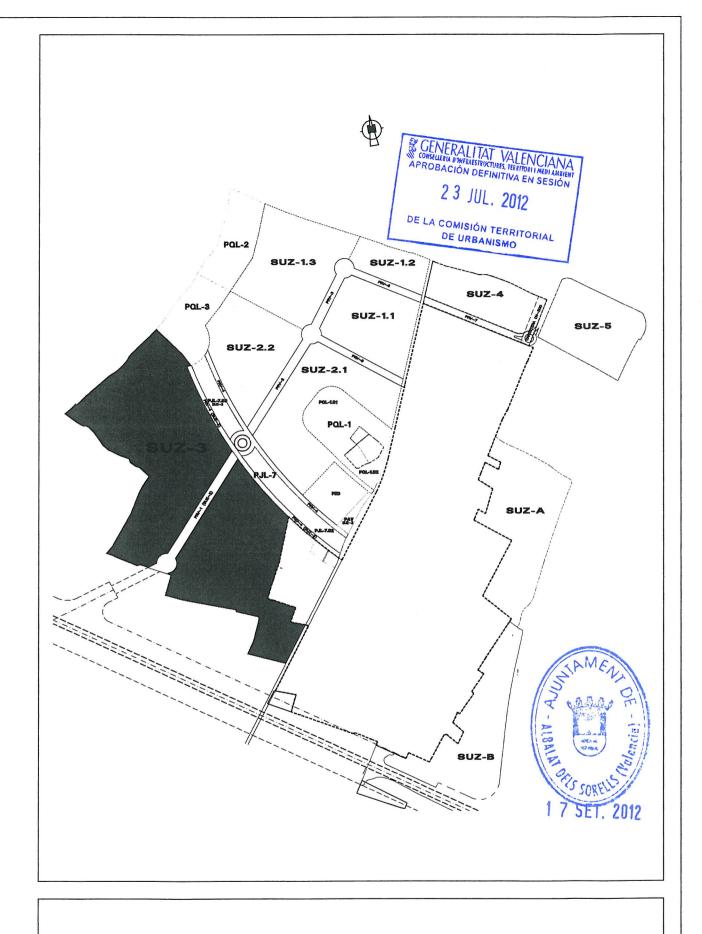
Urbanizador designado elaborará el Plan de Mantenimiento y de Comprobación de las Medidas Correctoras previsto en el o los Estudios Acústicos aprobados por la Administración. El Proyecto de Urbanización deberá hacer previsión de la ejecución de las siguientes medidas preventivas y correctoras propuestas en el Estudio Acústico del Plan General: Actuación 1 (Pantalla Acústica en la zona de policía del ferrocarril de la vía de FGV). El coste de tales actuaciones será asumido a cargo de la actuación programada.

- El Plan Parcial justificará expresamente el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de las Normas Urbanísticas, debido a que la Alquería denominada "Molino de Albalat" (EP-I03, ETN-04) y el Partidor de Llengues de la Fila d'Albalat (ETN-10), se encuentra incluida en el presente Sector.

DELIMITACIÓN GRÁFICA en página siguiente.







SECTOR N° 3 DEL SUELO URBANIZABLE (SUZ-3)



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

SECTO	OR:	CÓDIGO:
Nº 4 INDU	STRIAL	SUZ-4
EMPI	AZAMIENTO DEL SECTOR	
CLASE DE SUELO		URBANIZABLE
Uso global		INDUSTRIAL
PARAN	IETROS DE EDIFICABILIDAD	
SUPERFICIE TOTAL (M²)		36.707,13
SUPERFICIE COMPUTABLE A LOS EFECTOS	DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD (M²)	36.707,13
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (M²)		0,00
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA COM	PUTABLE COMO RED SECUNDARIA (M²)	0,00
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (M²)		0,00
EDIFICABILIDAD BRUTA (M ² T)		18.353,57
ÍNDICE DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD (M²T/M²)		0,50
Número máximo de viviendas (nº/ha)		50
APROVECHAMIENTO TIPO (U.A./.M²)		0,50000000
PARAM	ETROS DE USO Y TIPOLOGÍA	
Uso dominante	INDUSTRIAL (en general, con excepc incompatibilidad se declara)	
Usos compatibles o permitidos	TERCIARIO (en general, con excepción de aquellas cuya incompatibilidad	
USOS UNCOMPACIBLES (O PROBLÍBITOS APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN 2 3 JUL. 2012 DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO	se declara) RESIDENCIAL (unitario y múltiple, salvo viviendas destinadas a la residencia de los servicios de vigilancia de la industria), INDUSTRIAL (actividades calificadas como nocivas o peligrosas de alto índice, grados 4 y 5 del Nomenclátor vigente), TERCIARIO (actividades calificadas como nocivas o peligrosas de alto índice, grados 4 y 5 del Nomenclátor vigente), LOS DEMÁS USOS CUYA COMPATIBILIDAD NO SE DECLARA EXPRESAMENTE	
COND	ICIONES DE DESARROLLO	

- La ordenación pormenorizada atenderá la demanda municipal de implantación de un Ecoparque, con carácter de equipamiento público de la red secundaria de dotaciones públicas.
- La programación del Sector podrá acometerse por iniciativa pública o privada, y deberá asegurar su completa urbanización con cargo a los aprovechamientos susceptibles de materialización en su ámbito.
- A los efectos de la garantía de suficiencia de los recursos hídricos que precisa la actuación, y de ahorro en el consumo de agua, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
- a) La red pública de riego, baldeos y usos industriales será independiente de la municipal de suministro de agua potable. Su dimensionado deberá tomar en consideración que las zonas verdes públicas deberán regarse con suministro desde dicha red y que los baldeos para la limpieza viaria y del alcantarillado deben realizarse también con dicho suministro.
- b) Se dotarán las zonas verdes públicas preferiblemente con especies botánicas autóctonas o cultivos ya existentes, realizándose su diseño de forma que se eviten grandes consumos de agua
- c) Se asumirá compromiso municipal de ahorro en el consumo de agua potable en el ámbito global del Municipio, tendente a consumos que no superen que no superen el de 150 litros por habitante y día, que comporte, a su vez, al menos los siguientes compromisos: el de estudio periódico de detección de fugas y sustitución de los tramos de red de abastecimiento de agua potable en que se produzcan, durante al menos cinco años; el de implantación de estructura tarifaria del abastecimiento de agua potable en baja que penalice el mayor consumo; y el de ejecución paulatina de red de agua de riego específica para las zonas verdes públicas (se asumió ya expresamente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, en su sesión de 31 de julio de 2007).
- d) Los instrumentos de ordenación pormenorizada del sector deberán incorporar estudio de ahorro de agua potable que permitan asegurar la reducción de consumos a 150 litros por habitante y día.
- e) Las obras de los proyectos de urbanización que contemplen la ejecución de infraestructuras de abastecimiento de agua deberán ponerse en conocimiento de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI), mediante extracto en el que se refleje la construcción de doble red de abastecimiento, los detalles de la conducción desde la toma en las instalaciones

A. LLOBELL LÓPEZ, M. CAMPOY UNGRÍA, Abogados

J. L. MIRALLES PÉREZ, Arquitecto

1 7 SET. 201

GENERALIAE VALENCIANA CONSELIERIA D'IMPRAISTIDICTURES, TERRITORI I MEDI AMBIEN A PROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

Infl

ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: FICHAS DE PLANEAMIENTO

2 3 JUL, 2012 AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

del EMSHI hasta la actuación programada, los detalles de la acometida de servicio a particulares, la justificación de tiempo de permanencia del agua en tramo de red que discurre entre la planta potabilizadora y los puntos de consumo más distantes, así como de la velocidad de escorrentía en función de sección de canalizaciones y consumos.

f) Antes del inicio de las obras de urbanización, debe acreditarse la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios. A dicho efecto deberá recabarse antes de la aprobación del Plan Parcial nuevo informe del Organismo de cuenca.

-Las aguas residuales se conducirán y conectarán a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) 'Cuenca del Carraixet', a efectos de cuya autorización deberán cumplirse los siguientes condicionantes:

a) El Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá solicitar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, y realizar el mismo las obras necesarias de conexión a cuenta y riesgo de la actuación programada.

b) Para preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, los vertidos deberán cumplir los límites previstos en las Normas Urbanísticas del Plan General y en la Ordenanza Municipal de Vertidos, o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de la Generalitat, quedando prohibidos en todo caso los vertidos a barrancos sin depuración previa. Los vertidos de aguas residuales de carácter industrial deben garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, así como de las exigencias de calidad impuestas en la normativa que regula esta materia vigente en cada momento. Para control de los vertidos deberá ejecutarse con cargo a la actuación programada, en el punto de conexión de la red de saneamiento a las infraestructuras públicas de depuración, arqueta de registro de la tipología prevista en dicha Ordenanza, dotada de guías para instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido; asimismo, tratándose de zona industrial, deberá ejecutarse con cargo a la actuación programada caseta para instalación de equipos de medida en continuo, de cierre con llave.

c) La ampliación de la planta depuradora para admisión de caudales generados por la actuación deberá ser coordinada temporalmente con las propias obras de urbanización del sector, debiendo, a tal efecto, ingresarse previamente a la Entidad de Saneamiento de Aguas, al efectuarse el requerimiento, en concepto de canon de saneamiento, la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras, sin cuyo requisito no se tramitará la autorización de conexión, ni tendrán consideración de solar las parcelas edificables de la actuación, a los efectos del otorgamiento de licencias urbanísticas de edificación. Asimismo será condición necesaria para la autorización de conexión, la previa comprobación de suficiencia de capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema de saneamiento y depuración de la EDAR, de forma que no impidan el cumplimiento en las futuras conexiones de los objetivos de calidad impuestos en la normativa vigente, ni la autorización de vertido al dominio público hidráulico de la EDAR.

d) Antes del inicio de las obras de urbanización, debe acreditarse la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada como consecuencia del desarrollo del sector. A dicho efecto deberá recabarse por quien se postule como Agente Urbanizador, antes de la aprobación del Plan Parcial, el informe de la Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR).

- El Plan Parcial se acomodará a lo dispuesto en las normas de integración paisajística del presente Plan General.

- La urbanización de todas las zonas verdes públicas debe garantizar la plena accesibilidad de las personas discapacitadas, conforme a lo previsto en el artículo 14 de la Orden de 9 de junio de 2004 de la Consellería de Territorio y Vivienda y en el artículo 43.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Antes del inicio de las obras de urbanización, estar acreditada la emisión del informe previsto en el artículo 11 de la Ley 4/1998 de la Generalitat, de Patrimonio Cultural Valenciano.

- Durante la fase de ejecución del Plan, deberá adoptarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53.3 de la Ley 7/2002 de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, plan de mejora de la calidad acústica tendente a reducir los niveles de ruido en la zona procedentes de fuentes de ruido cuyos valores de emisión creen incompatibilidades en el Plan General. El ruido procedente de las actividades industriales o de uso terciario no afectará al suelo urbano residencial actual del Municipio, debiendo fijarse en en dicho plan criterios de calidad acústica respecto a los niveles de recepción externos en zona residencial, en zona de uso terciario y en zona de uso industrial. Debe asumirse con cargo a los aprovechamientos susceptibles de materialización en el Sector el coste de construcción o instalación de pantallas acústicas necesarias para atenuar adecuadamente el impacto sonoro derivado de infraestructuras viarias externas.

- Durante la fase de ejecución del Plan, debe preverse e identificarse zona específica para acopio de los materiales de las obras de urbanización y edificación, así como área para aparcamiento temporal de la maquinaria de obra, y lugar para las labores de su limpieza y mantenimiento. La tierra vegetal extraída durante la fase de movimiento de tierras de la urbanización, susceptible de aprovechamiento, se destinará preferentemente al relleno de las zonas verdes públicas de la propia actuación o de otras áreas del Municipio que precisen o admitan la utilización de los acopios. Los residuos vegetales originados por la tala de arbolado y el desbroce de los terrenos se gestionaran conforme a su naturaleza, quedando prohibida su incineración 'in situ' y en general la de cualquier residuo.

- Debe garantizarse la continuidad y adecuada reposición de los servicios públicos o infraestructuras de riego afectadas que tengan funcionalidad fuera de los límites de la actuación, así como la modificación eventual que sea precisa de sus instalaciones o trazado según la directriz marcada por la Administración o Entidad titular. En todo caso, las líneas eléctricas de media tensión que discurran por los suelos urbano y urbanizable deberán discurrir a través de los mismos mediante conducción subterránea.

A. LLOBELL LÓPEZ, M. CAMPOY UNGRÍA, Abogados

J. L. MIRALLES PÉREZ, Arquitecto

7 SET. 2



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

A los efectos de garantizar la integración visual de la huerta con la ciudad y la transición entre ambos suelos mediante el adecuado tratamiento de las zonas de borde y el empleo de tipologías edificatorias y de alturas acordes con las preexistentes, los bordes urbanos con la huerta deberán diseñarse de acuerdo con los siguientes criterios:

a) El diseño de los bordes urbanos debe ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, evitando en lo posible procesos procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.

b) El diseño de los bordes urbanos debe ser cuidadoso, en términos que impidan la accesibilidad peatonal indiscriminada a las áreas agrarias periurbanas y la aparición de zonas degradadas o de actividades no compatibles con la agricultura.

c) El diseño de los bordes urbanos debe propiciar la conectividad física y potenciar la accesibilidad visual al paisaje a través de puntos de acceso controlado a la huerta conectados con los caminos históricos, y mediante la implantación de puntos de observación y de recorridos perimetrales no motorizados.

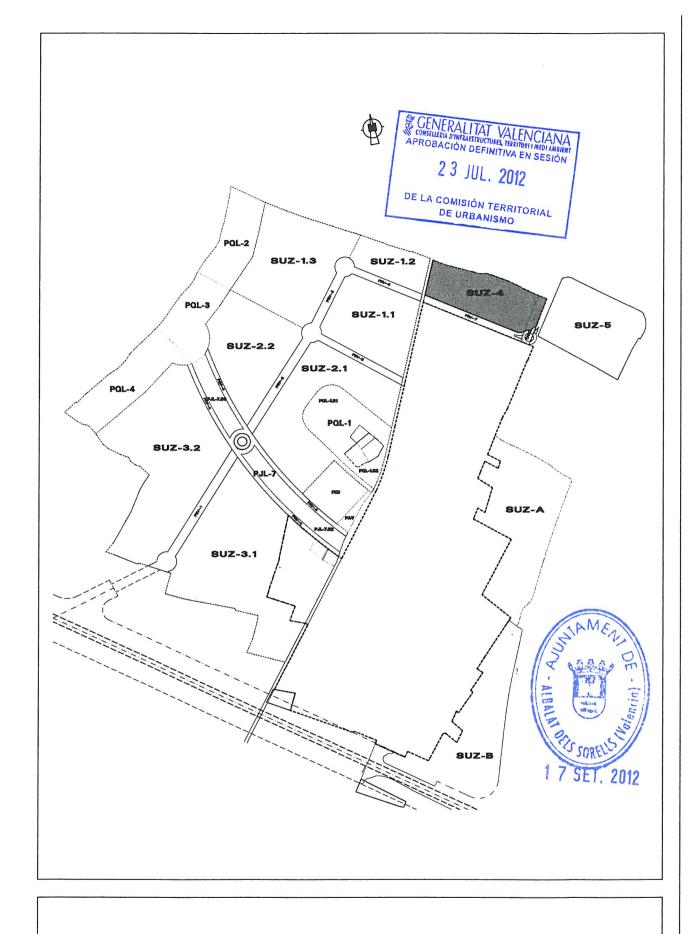
d) La ordenación del sector propiciará que disminuya la altura de la edificación gradualmente hacía los bordes urbanos generados a la Acequía de Montcada, sin que tal medida pueda articularse mediante aumento de la altura en el resto de los sectores, debiendo mantenerse en los suelos lindantes con el casco urbano la tipología y alturas tradicionales del mismo.

Quien opte a la condición de Agente Urbanizador del Programa aportará como documento del Plan Parcial, Estudio Acústico mediante el cual deberán complementarse, si fueran necesarias, las medidas previstas en este Plan General. El Agente Urbanizador designado elaborará el Plan de Mantenimiento y de Comprobación de las Medidas Correctoras previsto en el o los Estudios Acústicos aprobados por la Administración. El Plan Parcial deberá hacer previsión de la ejecución de las siguientes medidas preventivas y correctoras propuestas en el Estudio Acústico del Plan General: Actuación 2 (Limitación normativa de los niveles de emisión acústica permitidos en fachada de la edificación colindante con suelo residencial).

DELIMITACIÓN GRÁFICA en página siguiente.







SECTOR N° 4 DEL SUELO URBANIZABLE (SUZ-4)



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

SECT	OR:	CÓDIGO:
N° 5 TER	CIARIO	SUZ-5
EMP	LAZAMIENTO DEL SECTOR	
CLASE DE SUELO		URBANIZABLE
Uso global		TERCIARIO
PARAN	METROS DE EDIFICABILIDAD	
SUPERFICIE TOTAL (M²)		50.478,00
SUPERFICIE COMPUTABLE A LOS EFECTOS	S DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD (M²)	50.478,00
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (M²)		0,00
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA COMPUTABLE COMO RED SECUNDARIA (M²)		0,00
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (M²)		0,00
EDIFICABILIDAD BRUTA (M²T)		25.239,00
ÍNDICE DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD (M²T/M²)		0,50
Número máximo de viviendas (nº/ha)		50
APROVECHAMIENTO TIPO (U.A./.M²)		0,50
PARAM	METROS DE USO Y TIPOLOGÍA	,
Uso dominante	TERCIARIO DE OFICINAS	
Usos compatibles o permitidos	TERCIARIO (en general, con excepción de aquellas cuya incompatibilidad se declara)	
Usos incompatibles o prohibidos	RESIDENCIAL (unitario y múltiple, salvo viviendas destinadas a la residencia de los servicios de vigilancia de la actividad terciaria), TERCIARIO (actividades calificadas como nocivas o peligrosas de alto índice, grados 4 y 5 del Nomenclátor vigente), ALMACENES (en general), INDUSTRIAL (en general), LOS DEMÁS USOS CUYA COMPATIBILIDAD NO SE DECLARA EXPRESAMENTE	

CONDICIONES DE DESARROLLO - La programación del Sector podrá acometerse por iniciativa pública o privada, y deberá asegurar su completa urbanización

- con cargo a los aprovechamientos susceptibles de materialización en su ámbito, acometiéndose a cargo de los aprovechamientos del Sector la ejecución de accesos a él y de los Espacios Libres de Protección de la Ronda Este (Variante de la Carretera CV-300).
- A los efectos de la garantía de suficiencia de los recursos hídricos que precisa la actuación, y de ahorro en el consumo de agua, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
- a) La red pública de riego, baldeos será independiente de la municipal de suministro de agua potable. Su dimensionado deberá tomar en consideración que las zonas verdes públicas deberán regarse con suministro desde dicha red y que los baldeos para la limpieza viaria y del alcantarillado deben realizarse también con dicho suministro.
- b) Se dotarán las zonas verdes públicas preferiblemente con especies botánicas autóctonas o cultivos ya existentes, realizándose su diseño de forma que se eviten grandes consumos de agua
- c) Se asumirá compromiso municipal de ahorro en el consumo de agua potable en el ámbito global del Municipio, tendente a consumos que no superen que no superen el de 150 litros por habitante y día, que comporte, a su vez, al menos los siguientes compromisos: el de estudio periódico de detección de fugas y sustitución de los tramos de red de abastecimiento de agua potable en que se produzcan, durante al menos cinco años; el de implantación de estructura tarifaria del abastecimiento de agua potable en baja que penalice el mayor consumo; y el de ejecución paulatina de red de agua de riego específica para las zonas verdes públicas (se asumió ya expresamente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, en su sesión de 31 de julio de 2007).
- d) Los instrumentos de ordenación pormenorizada del sector deberán incorporar estudio de ahorro de agua potable que permitan asegurar la reducción de consumos a 150 litros por habitante y día.
- e) Las obras de los proyectos de urbanización que contemplen la ejecución de infraestructuras de abastecimiento de agua deberán ponerse en conocimiento de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI), mediante extracto en el que se refleje la construcción de doble red de abastecimiento, los detalles de la conducción desde la toma en las instalaciones del EMSHI hasta la actuación programada, los detalles de la acometida de servicio a particulares, la justificación de tiempo de permanencia del agua en tramo de red que discurre entre la planta potabilizadora y los puntos de consumo más distantes,

CONSELERA D'INFRASTRUCTURES, TERRITORI - REDI ANDIENT APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

J. L. MIRALLES PÉREZ, Arquitecto

A. LLOBELL LÓPEZ, M. CAMPOY UNGRÍA, Abogados

DE LA COMISIÓN ... DE URBANOS J A



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALATIONE DE PLANEAMIENTO DE PLANEAMIEN

2 3 JUL. 2012

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

DE URBANISMO

así como de la velocidad de escorrentía en función de sección de canalizaciones y consumos.

- f) Antes del inicio de las obras de urbanización, debe acreditarse la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios. A dicho efecto deberá recabarse antes de la aprobación del Plan Parcial nuevo informe del Organismo de cuenca.
- -Las aguas residuales se conducirán y conectarán a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) 'Cuenca del Carraixet', a efectos de cuya autorización deberán cumplirse los siguientes condicionantes:
- a) El Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá solicitar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, y realizar el mismo las obras necesarias de conexión a cuenta y riesgo de la actuación programada.
- b) Para preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, los vertidos deberán cumplir los límites previstos en las Normas Urbanísticas del Plan General y en la Ordenanza Municipal de Vertidos, o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de la Generalitat, quedando prohibidos en todo caso los vertidos a barrancos sin depuración previa. Los vertidos de aguas residuales de carácter industrial deben garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, así como de las exigencias de calidad impuestas en la normativa que regula esta materia vigente en cada momento. Para control de los vertidos deberá ejecutarse con cargo a la actuación programada, en el punto de conexión de la red de saneamiento a las infraestructuras públicas de depuración, arqueta de registro de la tipología prevista en dicha Ordenanza, dotada de guías para instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.
- c) La ampliación de la planta depuradora para admisión de caudales generados por la actuación deberá ser coordinada temporalmente con las propias obras de urbanización del sector, debiendo, a tal efecto, ingresarse previamente a la Entidad de Saneamiento de Aguas, al efectuarse el requerimiento, en concepto de canon de saneamiento, la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras, sin cuyo requisito no se tramitará la autorización de conexión, ni tendrán consideración de solar las parcelas edificables de la actuación, a los efectos del otorgamiento de licencias urbanísticas de edificación. Asimismo será condición necesaria para la autorización de conexión, la previa comprobación de suficiencia de capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema de saneamiento y depuración de la EDAR, de forma que no impidan el cumplimiento en las futuras conexiones de los objetivos de calidad impuestos en la normativa vigente, ni la autorización de vertido al dominio público hidráulico de la EDAR.
- d) Antes del inicio de las obras de urbanización, debe acreditarse la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada como consecuencia del desarrollo del sector. A dicho efecto deberá recabarse por quien se postule como Agente Urbanizador, antes de la aprobación del Plan Parcial, el informe de la Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR).
- El Plan Parcial se acomodará a lo dispuesto en las normas de integración paisajística del presente Plan General.
- La urbanización de todas las zonas verdes públicas debe garantizar la plena accesibilidad de las personas discapacitadas, conforme a lo previsto en el artículo 14 de la Orden de 9 de junio de 2004 de la Consellería de Territorio y Vivienda y en el artículo 43.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- Antes del inicio de las obras de urbanización, estar acreditada la emisión del informe previsto en el artículo 11 de la Ley 4/1998 de la Generalitat, de Patrimonio Cultural Valenciano.
- Durante la fase de ejecución del Plan, deberá adoptarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53.3 de la Ley 7/2002 de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, plan de mejora de la calidad acústica tendente a reducir los niveles de ruido en la zona procedentes de fuentes de ruido cuyos valores de emisión creen incompatibilidades en el Plan General. El ruido procedente de las actividades industriales o de uso terciario no afectará al suelo urbano residencial actual del Municipio, debiendo fijarse en dicho plan criterios de calidad acústica respecto a los niveles de recepción externos en zona residencial, en zona de uso terciario y en zona de uso industrial. Debe asumirse con cargo a los aprovechamientos susceptibles de materialización en el Sector el coste de construcción o instalación de pantallas acústicas necesarias para atenuar adecuadamente el impacto sonoro derivado de infraestructuras viarias externas.
- Durante la fase de ejecución del Plan, debe preverse e identificarse zona específica para acopio de los materiales de las obras de urbanización y edificación, así como área para aparcamiento temporal de la maquinaria de obra, y lugar para las labores de su limpieza y mantenimiento. La tierra vegetal extraída durante la fase de movimiento de tierras de la urbanización, susceptible de aprovechamiento, se destinará preferentemente al relleno de las zonas verdes públicas de la propia actuación o de otras áreas del Municipio que precisen o admitan la utilización de los acopios. Los residuos vegetales originados por la tala de arbolado y el desbroce de los terrenos se gestionaran conforme a su naturaleza, quedando prohibida su incineración 'in situ' y en general la de cualquier residuo.
- Debe garantizarse la continuidad y adecuada reposición de los servicios públicos o infraestructuras de riego afectadas que tengan funcionalidad fuera de los límites de la actuación, así como la modificación eventual que sea precisa de sus instalaciones o trazado según la directriz marcada por la Administración o Entidad titular. En todo caso, las líneas eléctricas de media tensión que discurran por los suelos urbano y urbanizable deberán discurrir a través de los mismos mediante conducción subterránea.

Quien opte a la condición de Agente Urbanizador del Programa aportará como documento del Plan Parcial, Estudio Acústico mediante el cual deberán complementarse, si fueran necesarias, las medidas previstas en este Plan General. El Agente Urbanizador designado elaborará el Plan de Mantenimiento y de Comprobación de las Medidas Correctoras, previsto en el o

A. LLOBELL LÓPEZ, M. CAMPOY UNGRÍA, Abogados

J. L. MIRALLES PÉREZ, Arquitecto



AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

los Estudios Acústicos aprobados por la Administración.

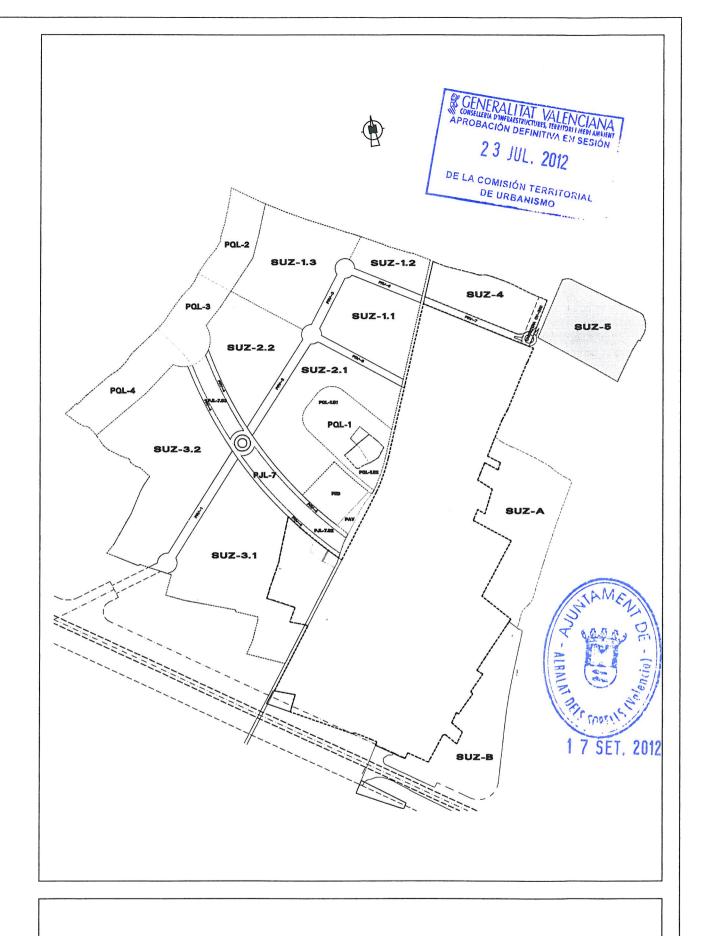
DELIMITACIÓN GRÁFICA en página siguiente.

GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA D'INFEAESTRUCTULES, TEERITORI I MEDI AMBIENT APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

2 3 JUL. 2012

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO





SECTOR N° 5 DEL SUELO URBANIZABLE (SUZ-5)