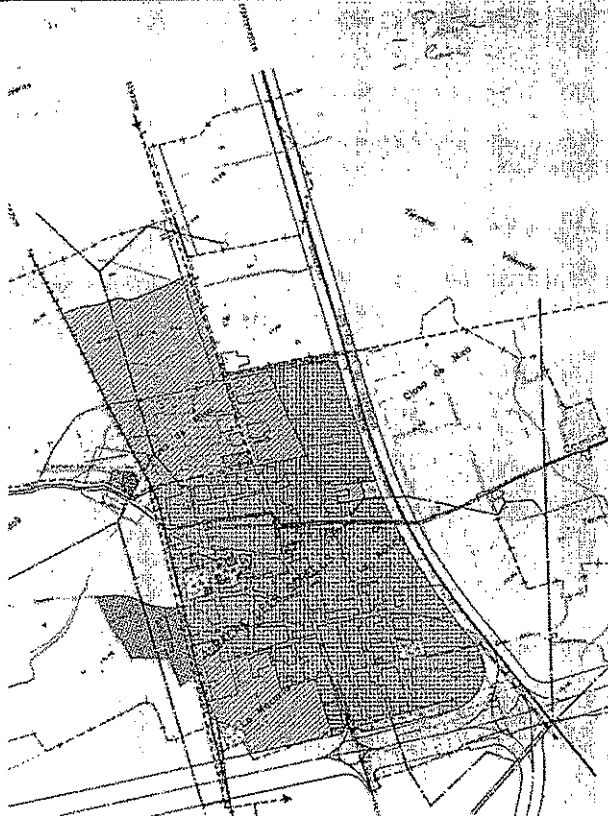


HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTORIAL.
Redactado por los servicios técnicos municipales.



HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTORIAL, DEL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL, DEL PGOU DE ALBALAT DELS SORELLS (VALENCIA), CON DELIMITACION DE SECTORES SUB.N-1 Y SUB.N-2, según nomenclatura Homologación y con Anejo de Avance de Homologación Global del Planeamiento anterior, PGOU de 1991.

"PARTIDA DE CANTABELLA"



DOCUMENTO PARA TRAMITACION MUNICIPAL

SITUACION:	AL NOROESTE DEL TERMINO MUNICIPAL
CLASIFICACION:	SUELO URBANIZABLE
CALIFICACION:	INDUSTRIAL
REDACTOR:	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS,

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

Inaval, Ingeniería y arquitectura valenciana s.l.



Servicios Técnicos Municipales
Inaval, ingeniería y arquitectura valenciana, s.l.

Equipo redactor

DIRECTOR: JOSÉ MANUEL BARRERA PUIGDOLLERS
DR. ARQUITECTO

COLABORADORES: ALBERTO LLOBELL LOPEZ
ABOGADO

ANDRÉS FUSTER NAVARRO
DR. INGENIERO INDUSTRIAL

PEDRO PONS SERRA
INGENIERO INDUSTRIAL

MIGUEL ANGEL CARLAVILLA MOLINA
INGENIERO INDUSTRIAL

BORJA RODRÍGUEZ GONZALEZ-BARRANCA
INGENIERO AGRÓNOMO

JAVIER PABLO ESTEBAN VICENTE
ARQUITECTO

ANTONIO JOSE SANCHEZ CRESPO.
ARQUITECTO TECNICO

ALFREDO ESTEBAN VICENTE
Topógrafo practico

ADMINISTRATIVOS: JOAQUIN GIL FERNANDEZ
Delineante CAD

Mª DOLORES SOTO RUZ
Administrativa



TITULO I: HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTORIAL

INDICE

CAP. 1. - INTRODUCCIÓN

- 1.2.- Antecedentes administrativos

CAP. 2. - DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN EL AMBITO DEL SECTOR URBANIZABLE INDUSTRIAL.Nº1.

- 2.1.- Situación y emplazamiento
- 2.2.- Características y determinaciones.

CAP.3.- PROPUESTA DE HOMOLOGACION Y REDELIMITACIÓN DEL AMBITO.

- 3.1.- Objeto
- 3.2.- Alcance.
 - 3.2.1. Territorial
 - 3.2.2 Material

CAP. 4. – JUSTIFICACION LEGAL.

- 4.1.- Incidencia de la LRAU
 - 4.1.1- En materia de planeamiento
 - 4.1.2- En materia de gestión y ejecución
- 4.2.- Incidencia de la Instrucción de Planeamiento 1/1996 de 23 de enero (orden 29 de marzo 1996), sobre la Homologación de planes de urbanismo a la LRAU.
 - 4.2.1- Régimen jurídico y conceptos legales que rigen el presente expediente.
- 4.3. -Incidencia del Reglamento de Planeamiento, D. 201/1998 de 15 de diciembre.
- 4.4. - Oportunidad y conveniencia del desarrollo sectorial.
 - 4.4.1- Sobre la delimitación del sector
- 4.5.- Documentos que lo conforman
- 4.6.- Determinaciones urbanísticas



CAP. 5. - DETERMINACIONES URBANISTICAS DE LA HOMOLOGACION.

- 5.1. - Ambito
- 5.2. - Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y del territorio. (Art.17.1.A LRAU).
- 5.3. - Clasificación del suelo (Art.17.1.B LRAU).
- 5.4. - División del territorio en zonas de ordenación urbanística (Art.17.1.C LRAU).
- 5.5. - Ordenación del suelo no urbanizable (Art.17.1.D LRAU).
- 5.6.-Establecimiento de Areas de Reparto y determinación del aprovechamiento Tipo correspondiente (Art.17.1.G LRAU).
- 5.7.- Ordenación especial del suelo.
- 5.8.-Delimitación de la red primaria o estructural de dotaciones e infraestructuras publicas (Arts 17.1.J y 17.2 LRAU).
- 5.9. - Plazo de vigencia y planeamiento con municipios colindantes (Art.17.5 y 17.6 LRAU).
- 5.10. -Densidad
- 5.11. Cuadro resumen de características del Sector
- 5.12. Fichas de planeamiento y gestión.

TITULO II. DELIMITACION DE SECTORES Y UE

CAP.1.DELIMITACION SECTORIAL Y LAS CORRESPONDIENTES UE

- 1.1 Justificación de la propuesta.
- 1.2 Parámetros legales de estas determinaciones.
- 1.3 Ficha resumen de determinaciones de los Sectores.



TITULO III. ORDENACION PORMENORIZADA SECTORIAL

CAP.1.- ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR NOROESTE RESIDENCIAL.

Alineaciones y rasantes
Usos y destinos del suelo
Edificabilidades
Condiciones de parcelación
Red primaria

CAP.2.- ORDENANZAS RESIDENCIALES; Ficha de zonificación

CAP.3.- ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR NOROESTE INDUSTRIAL.

Alineaciones y rasantes
Usos y destinos del suelo
Edificabilidades
Condiciones de parcelación
Red primaria

CAP.4.- ORDENANZAS INDUSTRIALES; Ficha de zonificación.



TITULO IV. PLANOS

INDICE

- 1-Delimitación del ámbito sobre PGOU del 91**
- 2-Clasificación del suelo según el PGOU del 91.**
- 3-Calificación del suelo según el PGOU del 91**
- 4-Estructura Urbana según el PGOU del 91**
- 5-Superposición de Infraestructura de Supresión de Pasos a nivel, sobre la calificación del PGOU**
- 6-Delimitación del Sector según PGOU del 91 sobre parcelario topográfico y superposición de red de primaria.**
- 7-Redelimitación sectorial: división en sector residencial e industrial,S1,S2**
- 8-Delimitación de Unidades de Ejecución en S1 y S2**
- 9. Ordenación pormenorizada de los nuevos Sectores.**
- 10-Superposición de la propuesta de ordenación municipal con la propuesta por el propietario mayoritario.**
- 11-Ordenanzas específicas de la ordenación edificatoria en los Sectores.**



**AYUNTAMIENTO
DE
ALBALAT DELS SORELLS**

O.P. 48135
(VALENCIA)



TITULO I: MEMORIA DE LA HOMOLOGACION.

CAP.1- INTRODUCCIÓN.

El documento integrante del Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells, fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 1989, con modificaciones sucesivas según acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de 26 de junio de 1990 y 12 de diciembre de 1990, aprobadas por el Ayuntamiento con fecha de 22 de abril de 1991. El PGOU cuenta con aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 24 de junio de 1991. Dicho planeamiento se redactó, se tramitó y se aprobó con arreglo a la normativa urbanística vigente en aquella fecha, contenida en la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1992 y Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1978.

Desde aquella fecha 1991 hasta ahora, se ha producido una de las mayores transformaciones del ordenamiento jurídico urbanístico, tanto a nivel estatal como autonómico, en el marco de la delimitación constitucional de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas.

En el ámbito de la competencia legislativa de la Comunidad Valenciana fundamentalmente, entre otros;

- Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

- La Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de Enero, sobre Homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

- Y, finalmente, el Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de Diciembre, del Gobierno Valenciano, que viene a desarrollar la LRAU.

La incidencia de la legislación estatal y de la legislación autonómica en el Plan General de Albalat dels Sorells de 1991 afecta principalmente al régimen de adaptación, revisión y modificación del planeamiento con la



creación del instrumento jurídico de la homologación que comporta la distinción entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada.

1.2 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

Pese al tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General de Albalat en 1991, el suelo industrial al norte de la población no ha sido objeto de intentos de desarrollo ni por parte de la iniciativa publica ni por parte de la iniciativa privada.

La principal causa de esta falta de interés cabe cifrarla en que la superficie destinada al uso industrial es desproporcionada a todas luces respecto a la actual demanda de suelo industrial, además del factor de localización del emplazamiento y la estructura de propiedad inicial del suelo.

Otro aspecto que dificulta el desarrollo del sector, con las actuales determinaciones del Plan General, es la aprobación del Proyecto de supresión del paso a nivel ALB-2 en punto kilométrico 5 + 353, de la Línea del ferrocarril de la Generalitat Valenciana, Rafelbuñol- Valencia. Este proyecto divide en dos partes el suelo urbanizable industrial ordenado en el Plan general vigente, por lo que se hace necesario adecuar la ordenación de los terrenos a la existencia de nuevos elementos estructurales que desvirtúan las previsiones del planeamiento municipal de 1991. Hay que tener en cuenta que el puente proyectado para salvar las vías del metro, llega a tener en su punto máximo 6 metros de altura, barrera arquitectónica que impide un desarrollo homogéneo y de continuidad del polígono industrial.

Por todo lo expuesto, la intención municipal es la de reordenar la superficie de terrenos calificados de uso industrial en el plan de 1991, definiendo la adecuación de estas nuevas infraestructuras y sus consecuencias en la trama urbana, para adoptar las determinaciones más acordes con esta nueva realidad de la estructura territorial. Una primera aproximación al problema obligaría a considerar la posibilidad de una reclasificación del suelo en función de los aspectos reseñados anteriormente, es decir, considerar como industrial la parte norte del ámbito sectorial inicial, al norte de la nueva infraestructura, dejando como residencial y por ello con reclasificación, la parte sur, dado que queda vinculado al casco urbano consolidado. De esta forma quedaría el suelo estructurado como sigue:



- **Parte Residencial.** Se califican de uso residencial, los terrenos situados al sur del nuevo trazado de la carretera. El ámbito de actuación abarca una superficie de **32.066 m2**.

- **Parte Industrial.** Se mantiene la calificación industrial en los terrenos al norte del trazado de la carretera, con una superficie de **66.543 m2**.

Durante el tiempo de vigencia del PGOU de 1991 de la población, se han producido algunas incidencias dignas de mención para la comprensión exacta de la razón de ser de este instrumento. Por una parte la mercantil Promociones Company Puchades, S.L, adquiere la mayoría de los terrenos de este emplazamiento con fecha anterior al 25 de Octubre de 1999, fecha en la que se determina en acuerdo plenario la suspensión de licencias en aquellos ámbitos en los que se requiera gestión del suelo para su desarrollo, así como aquellos otros ámbitos donde la Corporación o los propietarios del suelo hayan instado la reclasificación del suelo recogido en parte en los contenidos del Pleno de 26 de Abril de 1999, donde se plantea la reclasificación de la UA1 fachada a Cristo de las Animas y UA-5, ambas de industrial a residencial. Esta mayoría de titularidad permite la instancia de su gestión, de forma anticipada a la concreción definitiva de la Homologación Global del planeamiento vigente. Situación análoga a lo que sucede en la UA-8, en este caso a instancias de los particulares.

En este sentido, el propietario mayoritario, formula propuesta de ordenación ante el Ayuntamiento con fecha 12 de Junio de 2000, registro de entrada 808, en donde este propietario mayoritario expresa su postura respecto de la ubicación y concreción de los aprovechamientos lucrativos. Dado que la complejidad de la revisión del Planeamiento general implica algunas determinaciones estructurales y de criterio general, se estima conveniente la realización por los servicios técnicos municipales de esta plasmación de criterios, lo que da origen a la formulación del Convenio Urbanístico correspondiente.

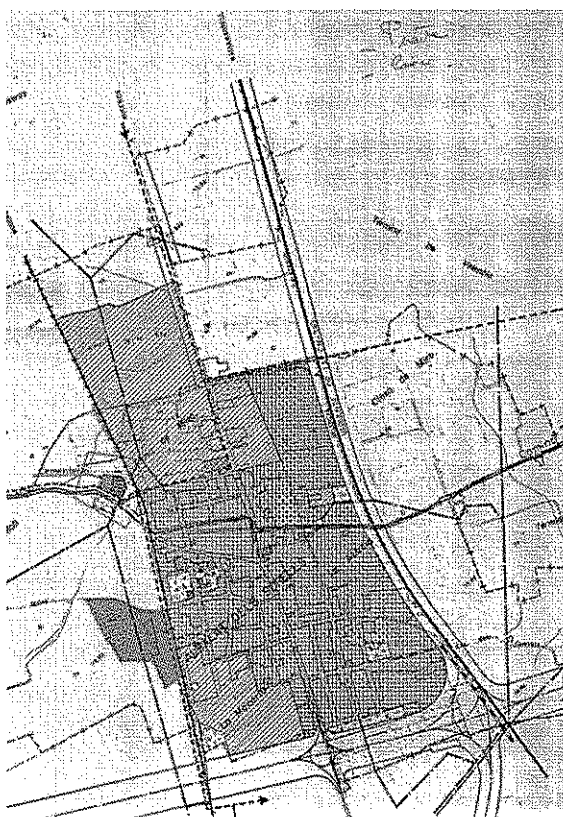
La redacción del presente expediente nace como consecuencia del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells y la mercantil Promociones Company Puchades, S.L, para impulsar la gestión de dicho suelo. Dicho convenio fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 31 de julio de 2000, y firmado el 4 de Septiembre de 2000. Se adjunta copia del convenio, como anejo nº1.

Como se ha expuesto, este expediente es parcialmente parte integrante del documento de Homologación Modificativa Global del Plan General de



Albalat, que esta en fase de redacción técnica por los Servicios técnicos municipales y se tramita de forma avanzada a la Homologación Global del P.G.O.U, a solicitud de los propietarios mayoritarios del suelo, siendo aspirante a la condición de Agente Urbanizador, la mercantil Promociones Company Puchades Bayona, S.L.

Como conclusión decir que este expediente de Homologación pretende facilitar los tramites urbanísticos para que sea posible programar y gestionar este suelo, ya que tras nueve años de vigencia del planeamiento municipal, ha quedado evidenciada la necesidad y oportunidad de aprovechar el tramite de la homologación para modernizar el destino de los terrenos y crear una zona residencial necesaria para el pueblo y acorde con las tendencias actuales de concepción de vivienda y liberalización de espacio y una zona industrial que facilite el crecimiento económico del municipio. Recordar que el desarrollo habido en estos diez años de vigencia del Plan, tan solo se ha alcanzado un 14% del suelo, siendo lo edificado tan solo del 8% del total, lo que da crédito de la ineficacia instrumental de aquel documento, en su adaptación a las circunstancias económicas y sociales, habidas desde entonces.





CAP. 2. - DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ALBALAT DELS SORELLS.

El PGOU de Albalat clasifica el Sector situado al noroeste de la población, como suelo urbanizable programado de uso industrial.

El actual Plan General de Ordenación Urbana de la población fue redactado en los años 1989-1991, siendo su aprobación definitiva el 24 de Junio de 1991 por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo.

El planeamiento redactado entonces aceptaba una serie de criterios de partida y previsiones que o bien no se han cumplido o bien no se han hecho cumplir. Todo ello unido constituye las razones por las que es necesario instar la homologación modificativa global, y que por su importancia expondremos pormenorizadamente:

1-Criterio de clasificación del suelo: Según los datos del Plan se clasifican **162.353** m2 de suelo como urbanizables, y **461.595** m2 de urbano. Gran parte, que no todo, el suelo urbano se incorpora en unidades de ejecución (UE) cuyo desarrollo y gestión iría proporcionando a la corporación las escasas infraestructuras y dotaciones previstas. Decimos bien al decir escasas puesto que el PGOU de Albalat responde al viejo esquema de clasificar como urbano campos de naranjos sin expectativas de desarrollo, por el solo hecho de encontrarse colindante con suelo urbano consolidado, por lo que las dotaciones que se podrían haber obtenido de haberlo clasificado en rigor como urbanizable, se han perdido. El total de metraje del suelo indicado es de **623.948** m2 y de estos el suelo urbanizable representa el **26%** tan solo. Ello supone que dada la precariedad de las condiciones del suelo urbano y de las nulas infraestructuras en él, durante los años de vigencia del plan actual tan solo ha sido posible operar sobre este suelo con las siguientes consecuencias derivadas.

- a) No se ha desarrollado ni un solo metro cuadrado de suelo urbanizable.
- b) No se ha cedido un solo metro cuadrado debido a la cesión obligatoria del 10 % de los aprovechamientos.
- c) No existen cesiones de suelo para dotaciones, infraestructuras, zonas verdes, y demás servicios.

2-Criterios de sectorización del suelo urbano. El Plan definía un total de 8 sectores o unidades de ejecución cuyo desarrollo proporcionaría las dotaciones necesarias para programar la evolución del municipio.



De todas ellas tan solo se han ejecutado dos; una de las cuales (UE-3) se aprobó en el mismo pleno que se paralizaron licencias de obras, para proceder a la revisión del plan. Ello significa que el suelo urbano denominado consolidado y ajeno a unidades de ejecución ha sido suficiente para la actividad edificatoria, y por tanto las previsiones del plan eran erróneas. Además se produce la circunstancia de aceptar y conceder licencias de obras las anteriores corporaciones en suelo incluido en UE y sin gestionar previamente, lo que representa problemas de reparto de cargas y cesiones complejas, pues no existe documento de equidistribución.

Todas estas situaciones han generado una problemática que enunciamos:

- a) En nueve años de plan solo se ha desarrollado la UE-8, la cual no aportaba cesión alguna ni dotación, ya que la existente se propone trasladar y no se articulan mecanismos de gestión para su obtención.
- b) La concesión de licencias en suelo no gestionado (sin reparcelación) genera la convicción de la inexistencia de cesión alguna y su reparación ahora solo puede ser de orden económico.
- c) Los sectores definidos no se han correspondido con iniciativas o intereses, o bien eran de características nada atractivas para la iniciativa privada, como lo demuestra el hecho de la gestión pública de los citados.
- d) Se han producido diversas modificaciones en la conformación de los sectores y su uso, lo que indica la caducidad de las previsiones del plan.

3- Criterios de calificación. El plan definía como urbano industrial el 20,14% del suelo, del cual no se ha desarrollado como tal de uso exclusivo ni un solo metro cuadrado. No obstante diversas interpretaciones nada rigurosas y en puridad contrarias a ley, han permitido el uso residencial compatible con el industrial, cuando según la normativa vigente es claramente incompatible. Esta situación ha provocado no solo la creencia en la interpretación como sustitutiva de la norma, sino también en la desobediencia cívica al cumplimiento del plan, provocando ahora situaciones complejas de compatibilidad, y coincidencia de usos no posibles en aplicación de la legislación y normativas vigentes. Por todo lo cual, la resolución de estos problemas deberá realizarse caso por caso.

Sintéticamente se han repasado los grandes problemas que tiene el Ayuntamiento de Albalat, todos ellos derivados de la existencia de un Plan de



escasa certeza en sus predicciones, y de la inexistente acción pública en el control y desarrollo del mismo.

Así nos encontramos con un municipio sin patrimonio público, sin solares, sin dotaciones, sin recursos económicos para enfrentarse a la gestión del suelo, etc. Además esta situación poco activa hacia la disposición de suelo en el mercado a provocado la lógica subida del precio, siendo en este caso de 35.000 a 45.000 ptas/m² de solar, que con la edificabilidad prevista representa un precio de repercusión de 22.500 a 25.000 pts/m² de techo, totalmente disparatado con relación a municipios colindantes, Museros, Foios, Meliana, etc.

En este contexto se pretende realizar el trabajo de Homologación Modificativa del PGOU, que más bien consistirán en su revisión completa, dado que el grado de cumplimiento del mismo se evalúa en un 5 %, siendo la mayoría de las determinaciones y criterios tomados entonces caducos, extemporáneos y no acordes con un modelo territorial claro.

Es este factor, la consecución de un modelo territorial, un aspecto poco corriente en el planeamiento actual, donde casi todas las determinaciones quedan supeditadas a la acción promotora de la figura del urbanizador. La legislación Valenciana permite de esta forma la flexibilidad de adaptación de las promociones, tipo de viviendas, dotaciones y servicios, a las necesidades de cada momento temporal, pero entendiendo que ninguna de estas actuaciones pueda modificar la configuración del tejido residencial existente. Esto ocurre cuando este suelo consolidado tiene una personalidad, estructura y condiciones claramente identificables, por lo que se comprende la esencia de su conformación, historia, evolución, jerarquías viales, etc.

La realidad es que nada de esto ocurre con gran claridad en esta población y que los últimos nueve años son nulos en esta labor, por lo que es necesario descender a la identificación de este modelo, para la población de Albalat. Consecuentemente la formulación de este documento de Homologación sectorial, adelantado a la Homologación global, requiere de la necesaria ordenación pormenorizada conjunta, en aras a satisfacer los requisitos enunciados y no repetir las deficiencias conocidas.

2.1- Situación y emplazamiento.

El Sector nº1, se encuentra situado al noroeste de la población, junto a la vía del ferrocarril Valencia - Rafelbuñol (Línea 3 del metro).



Sus linderos son los siguientes;

Al Norte linda con suelo no urbanizable.

Al Sur con suelo urbano de la Unidad de Actuación nº1, del Plan General de 1991.

Al Este linda con término municipal de Valencia.

Al Oeste con la Vía del ferrocarril Valencia- Rafelbuñol.

La situación y emplazamiento queda perfectamente reflejada en los planos gráficos a los que nos remitimos para su mejor localización.



2.2- Características y determinaciones del Plan General en el Suelo Industrial .

Para el Sector noroeste industrial son de aplicación las siguientes características y determinaciones (según art. 6.4.1.3. de la memoria justificativa del PGOU)

Superficie total:	96.759 m2S
Techo edificable Industrial	193.518 m2t.
Uso principal.	Industrial.
Coefficiente Edificab.	2m2t/m2s bruto.



Usos permitidos. Se autorizan almacenes, servicios, talleres o fabricas con sus oficinas anexas, y teniendo siempre en cuenta las limitaciones establecidas en el reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1962 de 30 de noviembre.

Está expresamente prohibido el uso residencial, no obstante, se permite una vivienda por cada industria destinada a una persona directamente relacionada con la actividad a desarrollar en la parcela, como puede ser el vigilante o encargado.

Tipología de la edificación: Naves industriales -, preferentemente entre medianeras, si bien se autorizara naves aisladas cuando las características de la actividad industrial lo requieran.

Condicionantes de infraestructuras; recanalización de la acequia de La Filá. Todas las redes serán subterráneas.

División en sectores; se definirá por sus circunstancias dimensionales y territoriales un único sector, con un solo Plan Parcial de desarrollo.

Condiciones de la edificación:

Parcela mínima	200 m2
Ocupación máxima:	100 %, naves entre medianeras 75%, naves aisladas
Longitud mínima fachada	10 m.

Retranqueo a lindes y retranqueos

Naves medianeras	A fachada	5 mts. máximo
	A línea trasera	5 mts mínimo

Naves aisladas	A lindes laterales	3 mts mínimo
----------------	--------------------	--------------

Altura máxima.	8 mts.
----------------	--------

Nº plantas 1 planta, permitiéndose altillos en su interior, siempre que no ocupen mas del 50% de la superficie en planta del edificio y que la altura mínima libre en cada planta sea de 2'5 m. No obstante se permitirán dos plantas en las zonas de oficinas y vivienda si existen.

Separación de huecos a linderos o medianeras	0'60 mt.
--	----------

No se permite ningún cuerpo volado ni saliente respecto a la línea de fachada.



CAP.3.- PROPUESTA DE HOMOLOGACION Y REDELIMITACION DEL AMBITO.

3.1. - OBJETO

El objeto de la presente documentación viene referido a un ámbito concreto del Plan General de Albalat dels Sorells, de suelo urbanizable programado, concretamente al Sector situado al noroeste de la población, junto a la vía del ferrocarril Valencia – Rafelbuñol (Línea 3 del Metro). Su superficie inicial medida en el PGOU es de 96.759 m², y respetando su contorno y perímetro, pero con actualización de soporte magnético y digitalización de la topografía, le corresponden 96.260,6 m², es decir, un defecto de 498,4 m².

Este documento de homologación se aprovecha para reordenar los terrenos del citado sector tras la aprobación del proyecto de supresión del paso a nivel ALB-2, así como la incorporación de otras circunstancias urbanísticas que de forma somera enunciamos:

a- inicio de tramitación de recalificación de la UA-1 colindante a este emplazamiento por el sur, de industrial a residencial.

b- escasa consolidación de la citada UA, como industrial y existencia de licencias concedidas para residencias en dicho emplazamiento colindante, siendo inicialmente incompatible.

c- inadecuación de disposición del suelo industrial, en colindancia con el residencial.

d- falta de capacidad de absorción por el mercado de este tipo de suelo.

e- necesidad de ubicación de almacenes en zonas colindantes a casco, pero con vías o comunicaciones, de cierta trascendencia, intermedias.

f- necesidad de revisión de los aprovechamientos asignados por el Plan, dado que son absolutamente imposibles de materializar íntegramente dado que supondría un coeficiente sobre parcela neta de 3,3 m²t/m²s.

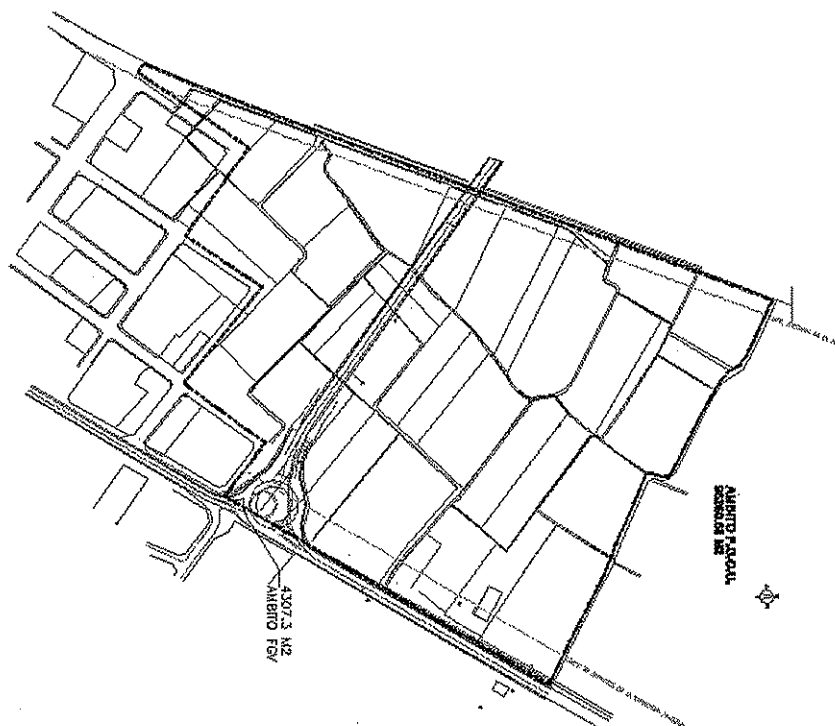
g- necesidad de suplir los déficit de SD en áreas cercanas al casco consolidado.

Por todo lo cual, parece conveniente una revisión de las determinaciones de este suelo en aras a completarlo desde las siguientes perspectivas:

- 1- Adaptación de las nuevas determinaciones urbanísticas y legales.
- 2- Incorporación de la nueva red estructural intermedia que divide el suelo en dos porciones identificadas claramente.



- 3- Revisión de los estándares urbanísticos de aplicación, atendiendo a la reglamentación vigente.
- 4- Redelimitación sectorial en aplicación de los criterios del art. 20 LRAU, y art.16 y 17 del RPCV, especialmente en lo relativo a su perímetro con el extremo norte.



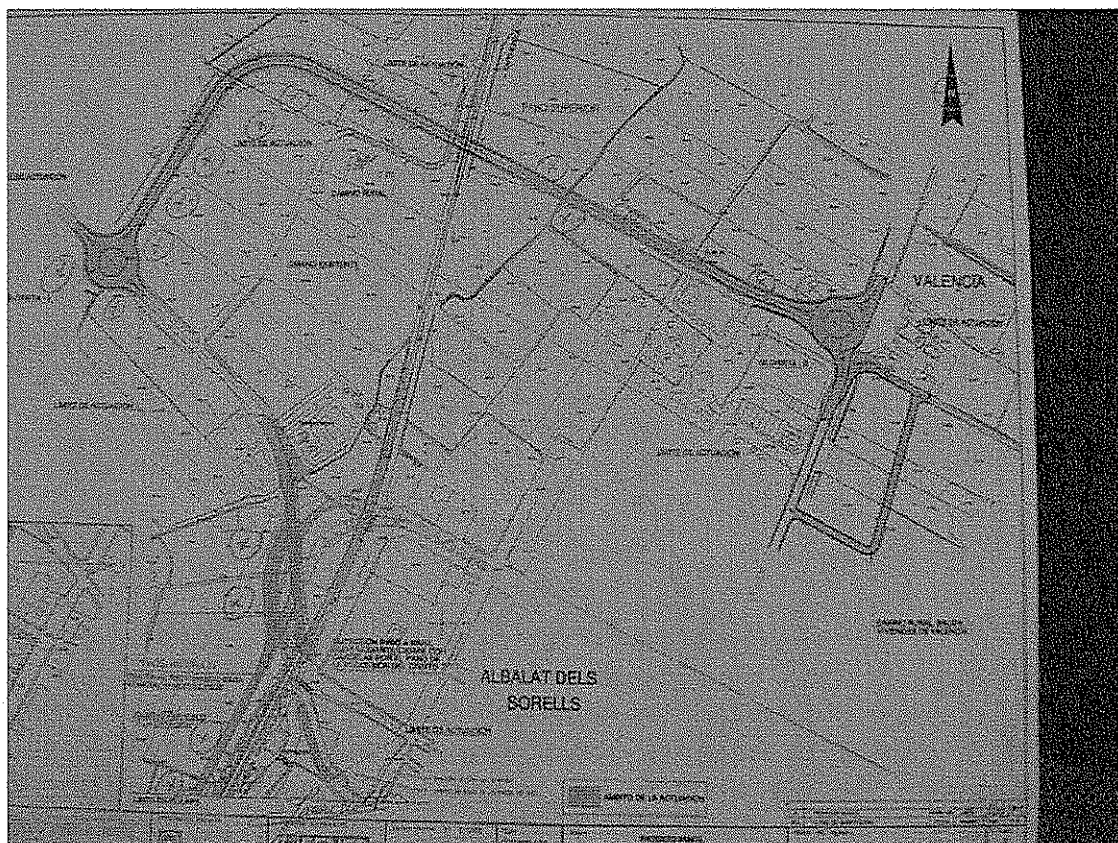
En consecuencia el contenido de este expediente comprende la homologación modificativa sectorial con redelimitación del ámbito, siendo necesario delimitar dos sectores donde antes sólo existía uno, para su programación individual, haciendo modificaciones de carácter puntual para el suelo ubicado al norte de la nueva red estructural, y por ello siendo homologación modificativa puntual, y recalificando el suelo al sur de dicha infraestructura viaria, pasando en consecuencia con lo anteriormente relatado de industrial a residencial, con adaptación de los nuevos estándares edificatorios, en atención a lo definido en el Anejo 1, de este título, a modo de avance de la Homologación global del PGOU de Albalat.

HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTORIAL.
Redactado por los servicios técnicos municipales.



La presente homologación tiene por finalidad también, el deslindar, respecto del ámbito Sector Noroeste nº 1, delimitado en el propio documento de homologación, las determinaciones de planeamiento que tienen carácter de ordenación estructural y quedan, por tanto, dentro de la competencia de la propia Generalitat Valenciana, de las que tienen carácter de ordenación pormenorizada y pertenecen a la esfera competencial del municipio de Albalat.

Estos objetivos serán desarrollados y justificados a lo largo de los distintos epígrafes de la Memoria y de los correspondientes planos gráficos, todo ello en el marco jurídico de la Ley 6/1996, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, del Reglamento de Planeamiento D. 201/1998 y de las normas de la legislación estatal que sean de aplicación.





3.2. – ALCANCE.

3.2.1- Territorial.

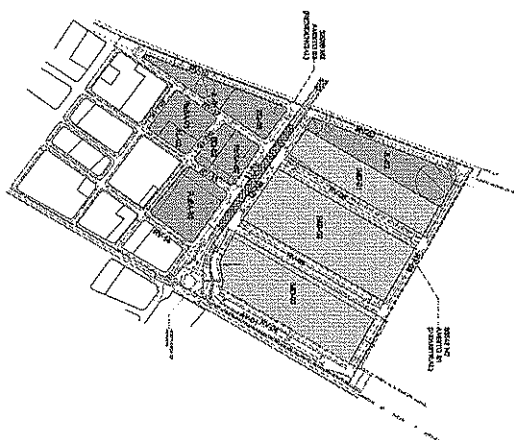
La presente homologación tiene carácter total, formulándose en relación con el ámbito del sector único inicial, donde una parte del suelo se califica como residencial y el resto se mantiene la calificación industrial. Como consecuencia se definirá el Sector **SUB.N-1**, con la Unidad de Ejecución nº 1 industrial y el Sector **SUB:N-2** con la Unidad de Ejecución nº2 residencial, coincidente con la subdivisión sectorial antes descrita que se dejan delimitadas para su gestión mediante los correspondientes Programas de Actuación Integrada del total del ámbito de cada una de ellas, en los términos de su delimitación que se establece en los documentos normativos (normas y planos) que forman parte de esta Homologación Modificativa.

3.2.1- Material.

La Homologación propuesta tiene el carácter modificativo del planeamiento general vigente.

Son aspectos afectados principalmente por la modificación la **calificación** de parte del suelo que pasa de ser industrial a residencial, y la **ordenación** pormenorizada en base a las nuevas características y determinaciones del suelo urbanizable residencial y del urbanizable industrial.

La justificación de la modificación de tales determinaciones urbanísticas se contiene, con el adecuado nivel de desarrollo en el presente documento de Homologación.





CAP. 4. – JUSTIFICACION LEGAL.

4.1. - INCIDENCIA DE LA L.R.A.U.

Desde la fecha de aprobación del PGOU de Albalat, en 1991 hasta ahora, ha habido una profunda transformación del ordenamiento jurídico urbanístico, tanto a nivel estatal como autonómico, con lo que para desarrollar el Sector noroeste debe aplicarse un régimen jurídico sustancialmente distinto al previsto en el Plan General.

Fue la LRAU 6/94 la que criticó duramente el régimen jurídico estatal y creó “ex novo” un nuevo régimen jurídico aplicable a la Comunidad Valenciana. La sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de Marzo, supuso una fuerte corrección al régimen jurídico implantado en el TRLS 1/92, por falta de competencia de la LRAU. El último cuerpo jurídico aprobado es el Reglamento de Planeamiento D 201/1998 de 15 Diciembre, del Gobierno Valenciano.

4.1.1. - En materia de planeamiento.

La LRAU establece una distinción fundamental en materia de planeamiento distinguiendo entre ordenación urbanística estructural y ordenación pormenorizada.

La **ordenación urbanística estructural**; la red primaria o estructural de dotaciones públicas (art. 17) en el seno de las políticas públicas sectoriales con relevancia territorial cuya competencia de aprobación corresponde a la Generalitat Valenciana.

La **ordenación pormenorizada** a nivel de Plan Parcial (art. 18) cuya competencia de aprobación corresponde al Ayuntamiento.

Desde el punto de vista del planeamiento, la Disposición Transitoria Primera de la LRAU declara la innecesidad de adaptación de los planes urbanísticos creando ex novo la institución jurídica de la homologación de aprobación autonómica. Esta Disposición Transitoria Primera de la LRAU ha sido objeto de desarrollo mediante la Instrucción de Planeamiento 1/1996 sobre homologación de planes de urbanismo a la LRAU, aprobada por Orden de 29 de Marzo de 1996, del Conseller de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes.



Esta Disposición Transitoria Primera, apartados 2 y 3, LRAU, señala expresamente que *“Los municipios podrán interesar de la Consellería competente en Urbanismo que declare la homologación a la presente Ley de los Planes y normas subsidiarias vigentes o de alguno de sus sectores. Dicha homologación se producirá por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del Capítulo Primero del Título Segundo de la presente Ley, y en cuya virtud se apruebe uno de los siguientes documentos:*

A) Una Modificación del planeamiento general que complemente sus determinaciones en el ámbito afectado, estableciendo la ordenación estructural del mismo conforme a lo previsto en el artículo 17.1 y, en especial, definiendo la red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas, así como las previsiones de los artículos 17.4 y, en su caso, 17.3, 17.6 y 18.

B) Un expediente justificativo de que las determinaciones del planeamiento vigente ya tienen la precisión y calidad necesaria para cumplir las exigencias de la presente Ley y, en particular, de su artículo 17, acompañado de la documentación que permita diferenciar e identificar qué determinaciones de las vigentes han de reputarse integrantes de la ordenación estructural y de la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas.

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

Asimismo determina la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, LRAU que; *“ A partir de la entrada en vigor de esta Ley no se podrá iniciar la tramitación de nuevos Programas de Actuación Urbanística de los previstos en la anterior legislación, ni - en tanto no se produzca la homologación del correspondiente sector- de Planes Parciales para el desarrollo de suelos aptos para urbanizar previstos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento”.*

En el presente caso nos hallamos ante el supuesto de homologación que se contempla en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 A), LRAU, toda vez que la homologación del sector se plantea sobre la base de las determinaciones contenidas en el propio documento de homologación



modificativa sectorial, que se tramita con carácter de documentación separada al Programa de Actuación Integrada del ámbito/os.

4.1.2- En materia de gestión y ejecución.

La LRAU establece un régimen totalmente novedoso en materia de gestión y ejecución denominado régimen de Actuaciones Integradas que supone una incorporación al proceso urbanizador y edificatorio distinta a la establecida en la legislación estatal, a través del *Programa de Actuación Integrada* por gestión indirecta, en cuyo régimen la Administración puede delegar la condición de Agente Urbanizador a favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia (art.7.2 LRAU).

4.2- INCIDENCIA DE LA INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO (IP) 1/1996, DE 23 DE ENERO, SOBRE HOMOLOGACION DE PLANES DE URBANISMO A LA LRAU.

La Instrucción de Planeamiento distingue la homologación declarativa, complementaria y la modificativa y desarrolla con precisión la homologación sectorial regulada en la Disposición Transitoria Primera apartado 2 de la LRAU.

En el presente expediente se trata de una Homologación Modificativa de un sector de planeamiento de suelo urbanizable industrial del Plan General de Albalat.

De conformidad con el artículo 4 de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, nos encontramos ante una **Homologación Modificativa**, toda vez que se aprovecha el trámite de la homologación para introducir cambios y modificaciones en el planeamiento vigente, concretados en el presente caso en la modificación de la calificación de una parte suelo y de las características y determinaciones del Suelo industrial situado al noroeste de la población, del Plan General de Albalat.



4.2.1- Régimen jurídico y conceptos legales que rigen la formalización del presente expediente.

Según el punto II, apartado 10 de la Instrucción de Planeamiento, el documento de homologación efectuará simultáneamente;

a) Identificación del sector que va a ser homologado; límites, superficie, características.....

b) Modificación puntual de la ordenación de la Zona Industrial noroeste.

El sector se encuentra definido en el Plan General de 1991, pero debido a una regularización del linde norte y sur, se modifica su perímetro, siendo su superficie de 98.688 m².

4.3- INCIDENCIA DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO D.201/1998, de 15 DE DICIEMBRE, (RPCV).

En materia de planeamiento el Reglamento establece el régimen de estándares aplicables para la redacción de Planes Parciales de uso residencial y de uso industrial, recogidos en el correspondiente Anexo. En este expediente son de aplicación dichos estándares, ya que se trata de suelo urbanizable, y al establecerse en el documento de homologación la ordenación urbanística pormenorizada se facilita la pronta programación de los terrenos, excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales, según establecen los artículos 18, apartado 2 de la LRAU y artículo 41 B a) del RPCV.

4.4. - OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DEL DESARROLLO SECTORIAL

Han transcurrido nueve años desde la aprobación del Plan General de Albalat sin que se haya desarrollado este Sector. A mayor abundamiento, si no se tramita una modificación puntual de la ordenación de la zona industrial noroeste en orden a facilitar e incentivar la actividad urbanística del municipio, seguirá siendo un sector de imposible desarrollo y gestión.

Consecuentemente queda evidenciada la oportunidad y conveniencia de acometer este proyecto en el marco de la presente Homologación sectorial.



4.4.1- Sobre la delimitación del sector

El PGOU de Albalat define el límite norte de este emplazamiento, de forma coincidente con la traza de un camino existente y que discurre con una traza en planta en próximo a la acequia Filá, aunque separado de esta. Coincide que este límite separa el suelo urbanizable industrial del suelo no urbanizable, según aquel instrumento, con un perfil irregular, no lineal y con unas curvaturas no apropiadas para un trazado vial, aunque el instrumento del Plan inicial tenía como criterio la linealidad del borde. Por esta razón de **redelimitación por corrección de la escala del planeamiento inicial**, se procede a su ajuste.

También en atención a lo descrito en el art.17 del RPCV, especialmente, no procede los criterios de delimitación empleados entonces, dado que este borde se ha de constituir en traza de red secundaria de limite, y su conformación de origen es inapropiada, por lo que corresponde en este documento su revisión. Para ello se ha adoptado el criterio más objetivable posible, consistente en trazar una línea recta entre el extremo del camino en su intersección con la vía del ferrocarril, hasta el extremo opuesto de intersección del camino citado con la carretera nacional.

Con relación al límite del Sector con el linde contrario, es decir el que coincide con el suelo urbano industrial anterior incluido en la UA-1, cabe decir que el vial de conexión con el suelo consolidado estaba incluido en su integridad dentro de la citada UA, y dado que la gestión de este suelo pretende adelantarse a la gestión de esta UA-1, parece lógico incluir dicho vial dentro de este sector, con objeto de integrar todo el espacio vial que garantice la correcta adecuación e integración con la red básica existente vial, y así dejar determinado en su totalidad la conexión de las infraestructuras y servicios urbanos necesarios.

De ello se desprende una nueva medición definitiva del Sector inicial de 98.609 m², es decir 1.850 m² de más con relación a lo descrito en el PGOU, consecuencia de la aplicación estricta de lo especificado en el art.20 LRAU y 17 del RP.

Dentro de este Sector corregido, se incluye una infraestructura propia de la red estructural, supresión de pasos a nivel a ejecutar por la Generalitat Valenciana, de 4.298 m², que en la propuesta de ordenación pormenorizada queda ampliada como consecuencia de la adaptación del diámetro de trazado



de la rotonda diseñada en el proyecto de la Consellería, dado que no existía en aquel la previsión de que este suelo fuese industrial y que en ella girasen camiones de cierto tonelaje.

4.5. DOCUMENTOS QUE LO CONFORMAN

Por tener la homologación que se pretende carácter modificativo de las determinaciones del planeamiento y alcance territorial circunscrito a un solo Sector, debe conformarse este expediente, al menos, con una Memoria Justificativa de la ordenación propuesta, cual es la que se redacta, con expresión de las determinaciones que constituyen la ordenación estructural y de la red primaria de dotaciones publicas al servicio del Sector, y la ordenación pormenorizada, con los correspondientes documentos normativos, que en el presente caso se integran en el propio expediente de homologación.

4.6. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Consecuentemente con lo expuesto se hace imprescindible en la homologación concreción normativa de las determinaciones relacionadas en el anterior apartado de Propuesta de Homologación, conforme pasamos a exponer en los epígrafes siguientes.



CAP. 5. – DETERMINACIONES URBANISTICAS DE LA HOMOLOGACION.

Para el desarrollo de este epígrafe y por razones sistemáticas, conviene seguir puntualmente cada uno de los apartados y sub-apartados del artículo 17 LRAU y aquellos artículos que tienen relación directa con el contenido de dicho artículo. Hay que tener en cuenta que en este expediente de homologación sectorial modificativa, algunos de los apartados no tienen relevancia ni afectan al contenido de este proyecto, y por otra parte, algunos de los apartados han sido tratados extensamente en otros epígrafes de este proyecto por lo que procede, en aras de la brevedad, efectuar las correspondientes remisiones.

Las características y determinaciones del Sector industrial, contiene elementos de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada, y es objeto de estudio en los siguientes apartados en orden a su modificación puntual.

5.1. - Ámbito

El ámbito del Sector Total, de reciente medición es de **98.609 m2**.

Sus linderos son los siguientes:

- Al norte linda con suelo no urbanizable regularizado en recto.
- Al sur linda con suelo urbano consolidado por la edificación.
- Al este con la CN-340.
- Al oeste con la vía del ferrocarril de la línea 3 del metro.

5.2. - Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y del territorio. (Art.17.1.A LRAU).

De conformidad con el epígrafe 2, apartado 3º, punto 3 de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana “ *consisten en la expresión escrita de cuales son los objetivos primordiales que se pretenden alcanzar con la ordenación urbanística vigente, consiste en manifestar las líneas maestras de lo que se pretende conseguir con la ordenación y, a su vez, la exposición de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo.* ”

En cuanto a los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo, le corresponde al sector el uso residencial y el



industrial, que constituye un elemento o determinación estructural de planeamiento, por cuanto, tanto el uso como la intensidad y servicios complementarios inherentes a dichas calificaciones, constituyen un elemento determinante de la estrategia de evolución urbana y ocupación del municipio de Albalat, tal como se prevé en este documento.

Con la ordenación propuesta se pretende adecuar los terrenos que se ven afectados por el trazado de la carretera del proyecto constructivo de supresión del paso a nivel ALB-2, ya que la barrera arquitectónica que supone esta infraestructura define el límite del crecimiento posible residencial, y establece un acotado urbano y de protección de la actividad industrial al norte.

En resumen, los objetivos fundamentales son la integración del ámbito en el tejido urbano y permitir a su vez la individualización necesaria dentro del mismo. Los criterios seguidos en la redacción han sido los siguientes;

1º Organizar una red viaria básica que establezca la necesaria conexión con el municipio y que vertebre la nueva ordenación respecto de la edificación existente colindante, y conforme una estructura urbana clara y definida a nivel de ambiente urbano conjuntamente con la edificación.

2º Localizar la zona verde, permitiendo con ello potenciar uniformemente todas las parcelas edificables y apoyar su utilización por los residentes.

3º Establecer dotaciones locales que complementen la ordenación estructural.

4º Establecer una tipología de edificaciones que se adecue a la demanda existente en la actualidad en el municipio de Albalat.

5º Establecer en la programación una correlación y coordinación en la ejecución por la Administración de los Sistemas Estructurantes necesarios para el funcionamiento y servicio de la zona buscando la mayor coherencia entre la actuación pública y la actuación privada.

6º Establecer una programación, de forma que se asegure la ejecución de los Sistemas Locales y servicios necesarios para el funcionamiento del sector.

7º Asegurar por medio de las dos Unidades de Ejecución definidas en el documento de homologación, un desarrollo coherente y adecuado a las



características de la propiedad del suelo, de la unidad de ejecución, el tamaño de la actuación y la distinción de usos.

8º Obtención gratuita a favor de la Administración del suelo dotacional publico del ámbito de actuación.

9º Cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento tipo del ámbito de referencia. Dicho aprovechamiento de cada sector podrá ser permutado por construcción en el suelo destinado a equipamientos en el sector residencial,, equivalente a la cuantificación económica del 10 % del aprovechamiento de cesión obligatoria.

5.3. - Clasificación del suelo (art. 17. 1.B LRAU).

El suelo del Sector objeto de homologación esta clasificado como suelo urbanizable y según su clasificación le corresponde el régimen de Actuación Integrada, según el artículo 9, apartado 1 y artículo 10 LRAU, por tanto al objeto de programar la ejecución del ámbito urbanizable mediante la formula de la actuación integrada, se delimitan dos Unidades de Ejecución de las previstas en el artículo 33 de la LRAU: las denominadas en este Proyecto, Unidad de Ejecución nº 1 Industrial y Unidad de Ejecución nº 2 Residencial, coincidentes con los nuevos subsectores definidos.

5.4. - División del territorio en zonas de ordenación urbanística (Art.17.1.C LRAU).

A los efectos previstos en la Homologación Modificativa, por la edificación que se establece, por sus condiciones de edificación, conservación, o reforma así como por la asignación de uso dominante y de los usos permitidos, se adscribe un Sector a la zona de ordenación urbanística residencial de VIVIENDAS ADOSADAS y el otro a zona de calificación INDUSTRIAL EN MANZANA.

5.5. - Ordenación del suelo no urbanizable (Art.17.1 D LRAU).

No es aplicable al ámbito de este sector.



5.6. - Establecimiento de Areas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes. (Art.17.1.G LRAU)

Se delimita una única Area de Reparto que coincide con el ámbito de cada Sector (residencial e industrial) definido en este expediente de Homologación Modificativa.

La determinación y cálculo del aprovechamiento tipo, de conformidad con el artículo 111 del Reglamento de Planeamiento D.201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, es el cociente de una división. El numerador esta constituido por el Aprovechamiento Objetivo total del área de reparto. El denominador esta constituido por la superficie total del sector.

El Aprovechamiento Residencial, viene cifrado en el cociente de la división ($20.842'90 \text{ m}^2\text{t} / 32.066 \text{ m}^2\text{s}$) que equivale a $0'65 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$, es decir $0'65$ unidad de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo bruto (U.A./ m^2), o, lo que es lo mismo, $0'65$ metro cuadrado edificable del uso característico – residencial, por metro cuadrado de suelo bruto ($\text{m}^2 \text{ t} / \text{m}^2$).

El Aprovechamiento Industrial, viene cifrado en el cociente de la división ($66.543 \text{ m}^2\text{t} / 66.543 \text{ m}^2\text{s}$) que equivale a $1 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$, es decir 1 unidad de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo bruto (U.A./ m^2), o, lo que es lo mismo, 1 metro cuadrado edificable del uso industrial, por metro cuadrado de suelo bruto ($\text{m}^2 \text{ t} / \text{m}^2$).

Con arreglo al artículo 19, de la Ley 14/1997, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat; *“A los efectos previstos en el artículo 60.2 LRAU, el aprovechamiento susceptible de apropiación o aprovechamiento subjetivo, coincidirá, en suelo urbano, con el aprovechamiento tipo de referencia. En **suelo urbanizable será el 90% del aprovechamiento tipo**, salvo en áreas de reforma interior para las que el planeamiento establezca un porcentaje mayor. ”*, siendo para el ámbito residencial de $18.758'61 \text{ m}^2 \text{ t}/\text{m}^2\text{s}$ y $59.888'7 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ en el industrial. Es decir $0,585$ para el residencial y $0,9$ para el industrial.

Con este aprovechamiento, el Urbanizador en el suelo residencial, pretende promover 100 viviendas (de 3 plantas y el 56% de esta en altillo) en parcela mínima de 85 m^2 y con una superficie construida de $178 \text{ m}^2\text{t}$. En cuanto a la tipología, serán edificaciones adosadas. En el suelo industrial, se pretende promover naves industriales en manzana compacta.



5.7. - Ordenación especial del suelo.

No entraña la ordenación propuesta, ordenación especial del núcleo histórico tradicional (art.17.3), ni centros cívicos y actividades susceptibles de generar de tránsito intenso (art.17.1.I), ni tampoco de protección del dominio público no municipal (art.17.1 F).

5.8. - Delimitación de la red primaria o estructural de dotaciones e infraestructuras públicas (Art.17.1.J y art.17.2 LRAU).

Constituyen el conjunto de dotaciones e infraestructuras públicas que conforman la red primaria y unitaria, cuya posición territorial es prioritaria respecto de la ordenación pormenorizada. Las restantes dotaciones e infraestructuras se integran en la red secundaria.

Los elementos de la ordenación estructural son los siguientes:

RED VIARIA PRIMARIA:

Vial perimetral del sector residencial 12 m y 15 m)	9.726 m2. (secciones de
Vial perimetral sector industrial de 12, 13, 15 y 19'50 m)	12.363 m2. (secciones

RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTO. Están previstas una plaza de aparcamiento en el interior de cada unidad residencial. Así mismo el Vial Perimetral de la red primaria permite el aparcamiento en cordón en un lado del vial en toda su longitud. De esta manera queda suficientemente garantizado el estacionamiento para las necesidades de la zona.

Para el suelo industrial, de conformidad con el artículo 15 del Anexo del RPCV, se reservará en parcela privada, una por cada 150 m2 construidos. El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será como mínimo del 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.



5.9. - Plazo de vigencia y planeamiento con municipios colindantes (Art.17.5 y 17.6 LRAU)

Estas dos determinaciones estructurales no afectan a esta homologación modificativa sectorial, en primer lugar porque el emplazamiento del sector no afecta a municipios colindantes y, en segundo lugar, porque el plazo de ejecución es una determinación propia de cada uno de los Programas de Actuación Integrada que desarrollaran dicho sector.

5.10- Densidad.

La densidad máxima de viviendas establecida en el documento es de **31'09 viv/Ha** con la ordenación propuesta, densidad muy inferior a los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo recogidos en el artículo 22 de la LRAU.

Con el presente documento se configura una futura zona residencial de baja densidad muy acorde con las tendencias urbanísticas en nuevas áreas residenciales y con los actuales criterios de liberalización de espacio y concepción de vivienda.

La zona industrial dotara al municipio de un polígono homogéneo y alejado del casco urbano, con unas excelentes conexiones a la red viaria existente.



5.11. - Cuadro resumen de características Sector.

Conforme a esta homologación con identificación de dos sectores, los parámetros base de ambos son los siguientes.

Parámetros urbanísticos	Residencial SUB.N-2	Industrial SUB.N-1
- Superficie Computable	32.066 m2	66.543 m2
Superficie Privativa Parcelas netas	9.971 m2	38.533 m2
- Aprov. Objetivo	20.842'90 m2t	66.543 m2t
- Dotacional Publico		
Red viaria	14.710 m2	21.355'60 m2
Zona verde	3.210 m2	6.654'40 m2
Equipamientos	4.175 m2	-----
- Densidad	31'09 viv/ha	-----
- Tipología	<u>Adosada, parc.88 m2</u>	<u>Naves industriales en manzana</u>
- Edificabilidad bruta	0'65 m ² t/m ² s	1 m2t/m2s
- Edificabilidad neta	2'09 m2t/m2s	1'72 m2t/m2s
- N° edific. max.	100 viv.	-----



5.12. – FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION (art.55 y 56 RPCV)

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION- Sector Residencial SUB.N-2	
REDACTOR: AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS	
PROMOTOR : PROMOCIONES COMPANY PUCHADES BAYONA, S.L.	
	
DESCRIPCION DEL SECTOR	
Clase de suelo	Urbanizable
Sector	Unico
Denominación	Partida de Cantabella
PLANEAMIENTO (Art. 55 RPCV)	
Superficie del Sector	32.066 m2
Edificabilidad Bruta	20.842'90 m2t
Uso Global	Residencial
Uso Compatible	Ninguno
IEB. Índice de edificabilidad bruta	0'65 m2t/m2s
Densidad	31'09 viv/ha
Nº Máximo de viviendas	100
Tipología	Unitario bloque adosado.
GESTION (Art. 56 RPCV)	
Unidad de Ejecución nº2	Unica y Autónoma
Aprovechamiento	0'65 U.A/m2s
Elementos estructurales adscritos	Paso elevado para supresion vías Linea 3.
Delimitación Unidad de Ejecución	No redelimitable.
CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION	
Condiciones de desarrollo	ejecución de una sola vez, con posibilidad de edificación simultánea
Condiciones relativas a la Unidad de Ejecución	No es posible delimitar unidades de ejecución de menor tamaño.

HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTORIAL.
Redactado por los servicios técnicos municipales.



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION- Sector Industrial SUB.N-1	
REDACTOR: AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS	
PROMOTOR : PROMOCIONES COMPANY PUCHADES BAYONA, S.L.	
DESCRIPCION DEL SECTOR	
Clase de suelo	Urbanizable
Sector	Unico
Denominación	Partida de Cantabella
PLANEAMIENTO (Art. 55 RPCV)	
Superficie del Sector	66.543 m2
Edificabilidad Bruta	66.543 m2t
Uso Global	Industrial
Uso Compatible	Ninguno
IEB. Indice de edificabilidad bruta	1 m2t/m2s
Densidad	No procede
Nº Máximo de naves	
Tipología	Manzana compacta
GESTION (Art. 56 RPCV)	
Unidad de Ejecución nº1	Unica y Autónoma
Aprovechamiento	1 U.A/m2s
Elementos estructurales adscritos	No se contemplan
Delimitación Unidad de Ejecución	No redelimitable.
CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION	
Condiciones de desarrollo	ejecución de una sola vez, con posibilidad de edificación simultánea
Condiciones relativas a la Unidad de Ejecución	No es posible delimitar unidades de ejecución de menor tamaño.



TITULO II: DELIMITACION SECTORIAL Y UNIDADES DE EJECUCION

1.1-Justificación de la Propuesta.

Con anterioridad, en el capítulo anterior relativo a la homologación, se ha manifestado la necesidad de establecer dos sectores, denominados SUB.N-1 y SUB.N-2, donde uno de ello se convertiría a residencial en virtud del modelo territorial y de crecimiento escogido. Estos conceptos cabe desarrollarlos con mayor amplitud, dada la actitud de algunos colectivos e incluso propietarios anteriores, que quizás no alcancen a comprender estas cuestiones enunciadas con un lenguaje urbanístico.

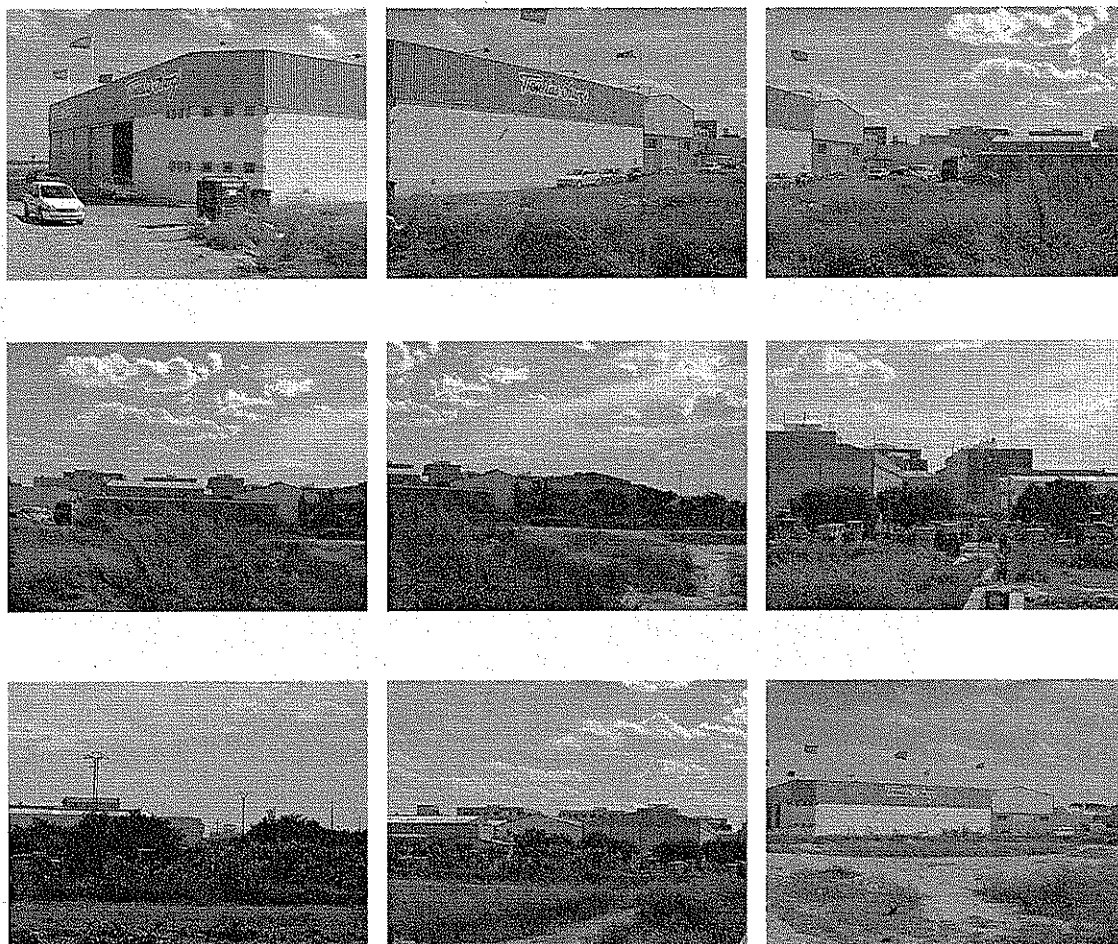
Para tomar contacto con el problema deberemos visualizar una foto aérea reciente, donde se aprecie las consolidaciones existentes.

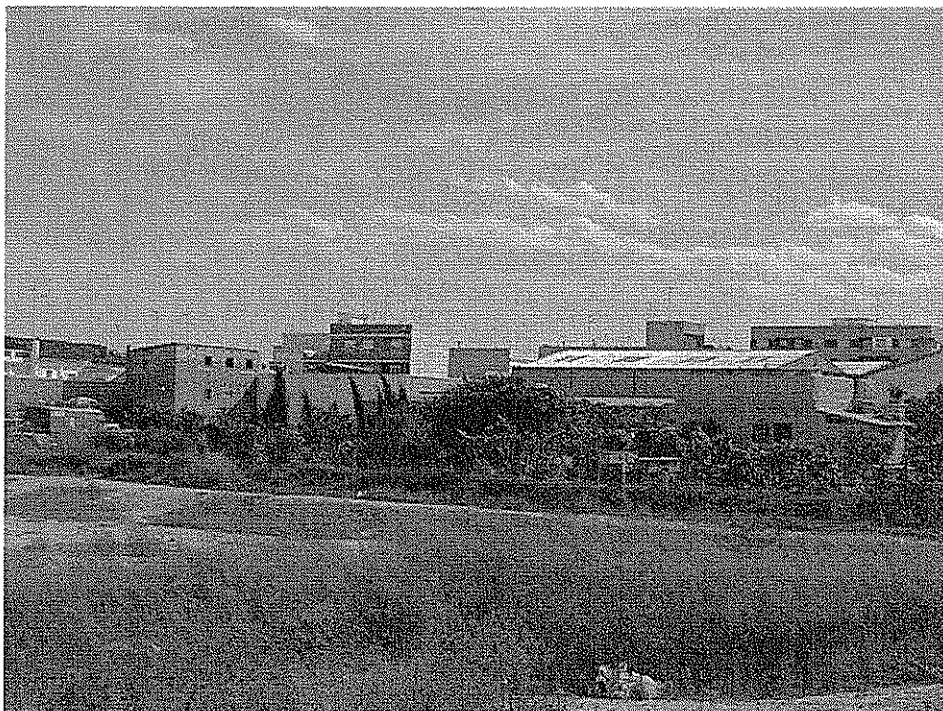




En ella podemos apreciar en nivel de consolidación de los terrenos colindantes, donde se han consentido edificaciones residenciales al amparo de la interpretación de suelo mixto residencial industrial. La apertura de la vía de infraestructura de la red primaria realizada dentro del plan de supresión de pasos a nivel, por la Generalitat, permitirá establecer un límite físico entre este suelo y el exterior a esta red nueva, no prevista en el plan del 91, lo que exige el esfuerzo de su adaptación.

Para comprender esta realidad más de cerca, aportaremos unas imágenes del estado actual de estas traseras de naves y almacenes, así como residencias, y comprobaremos lo deteriorado de este ámbito territorial.





En definitiva esta visión última recoge las características generales de este suelo con un nivel de deterioro importante y situado, no debemos olvidarlo en las inmediaciones del casco, considerándose área de crecimiento. El haber mantenido la estructura anterior de suelo industrial hubiera conducido a una consolidación de fábricas y naves de almacén en las inmediaciones del casco, habiendo perdurado el nivel de deterioro que ahora se observa, ya que el pequeño tamaño de este suelo hasta la infraestructura nueva, no permite correcciones de tamaños de manzana ni ordenaciones pormenorizadas sustancialmente distintas de las existentes. Además el suelo de uso industrial aporta unas cesiones del 40%, mientras que el residencial del 49,5 % para un IEB homologado con el industrial.

Desde la perspectiva de conseguir las mayores dotaciones al mismo coste municipal, es decir por cesión, conviene aquella que mayores aportaciones realice para así mejorar las condiciones de conexión y la regeneración de este tejido de suelo que carece de todo tipo de servicios. Recordar que la dotación más próxima es el parque –plaza de Cristo de las Animas. Con todo ello consideramos suficientemente justificada la necesidad de cambio de calificación de este suelo.



1.2-Parámetros legales de estas determinaciones.

El ámbito del suelo urbanizable que se delimita como Unidades de Ejecución nº 1 y nº 2, ha de ser objeto de Homologación, como consecuencia de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 A), en relación con los artículos 17.1 y 33.2 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana (LRAU), y con el art. 115.1 RPCV.

1.3- Fichas expresivas de las determinaciones de los Sectores.

A continuación se detallan las fichas de las características de los dos sectores delimitados, una vez ajustados los parámetros que los rigen, atendiendo al RPCV.



HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTORIAL.
Redactado por los servicios técnicos municipales.

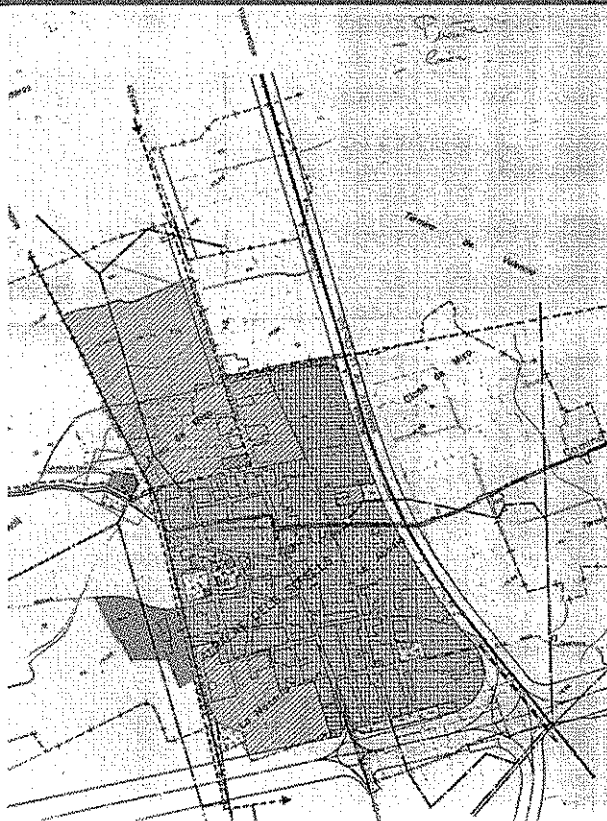




AYUNTAMIENTO
DE
ALBALAT DELS SORELLS

C.P. 46126
VALENCIA

**ORDENACION PORMENORIZADA PARA EL AMBITO DEL SUBSECTOR
N-2 RESIDENCIAL, DELIMITADO EN EL AMBITO DE LA HOMOLOGACION.
"PARTIDA DE CANTABELLA"**



SITUACION:
CLASIFICACION:
CALIFICACION:
REDACTOR:

AL NOROESTE DEL TERMINO MUNICIPAL
SUELO URBANIZABLE
RESIDENCIAL
SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE
ALBALAT DELS SORELLS,



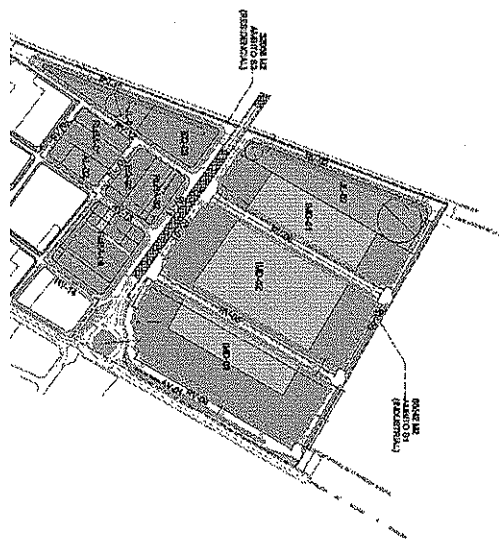
TITULO III: ORDENACION PORMENORIZADA

CAP.1. ORDENACION PORMENORIZADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 2 RESIDENCIAL.

Según el artículo 18 de la LRAU, *"la ordenación pormenorizada se realizara con la misma precisión exigible de un Plan Parcial"*.

Por tanto, los aspectos a desarrollar serán los siguientes:

- Alineaciones y rasantes
- Usos y destinos del suelo
- Edificabilidades
- Condiciones de parcelación
- Red primaria



1.1.- ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes quedan definidas para el ámbito de la Unidad delimitada en el Plano correspondiente. Una de las razones fundamentales para la modificación propuesta en la documentación de tramitación simultánea, es precisamente la adecuación a la red de caminos actual, y su mejor adaptación a la topografía del terreno.



1.2.- USOS Y DESTINOS DEL SUELO

La calificación pormenorizada de usos de suelo se contiene en el Plano correspondiente. El uso característico es el residencial, con tipologías de viviendas agrupadas.

1.3.- EDIFICABILIDADES

Para el uso residencial, se obtiene una edificabilidad neta de 2'09 m² t/m² s. (20.842'90 m²t/m²s / 9.971 m²)

Por lo que respecta al coeficiente de edificabilidad bruta residencial, se establece en relación a la superficie computable del Sector incluyendo la correspondiente al sistema estructural de red viaria, al tratarse de un sistema con cargo al Sector, resultando un coeficiente de edificabilidad de 20.842'90 m²t / 32.066 m² = 0'65 m² t/m² s. Este parámetro viene justificado en el Anejo nº-1, donde se establece el coeficiente de homogeneización entre en suelo industrial y el residencial.

Dadas las especiales características del sector y el mercado inmobiliario en este municipio, la edificabilidad residencial solo puede materializarse mediante una tipología residencial *adosada* en parcela de 85 m² por unidad y con una superficie de 178 m²t construidos por unidad en 3' plantas más un 56% de altillo..

Se determinan, a continuación, para la parcela edificable del ámbito de actuación, su edificabilidad neta, su altura máxima y el número de plantas permitido.

Edificabilidad neta (m ² t/m ²)	2'09
Altura máxima de cornisa (mts.)	10'00
Nº de plantas permitido *	B+2+ 56% de altillo.

* Por encima de esta altura, de tres plantas, podrá admitirse buhardillas, siempre que estén englobadas dentro del volumen definido por un plano a



10'00 mts de altura sobre el solar y los inclinados al 30 % partiendo desde las fachadas respectivas.

1.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Se determinan a continuación, asimismo, para la parcela edificable del ámbito delimitado, la distancia mínima entre edificios y lindes de parcela, y también la superficie de la parcela mínima edificable, y su ocupación máxima.

Retranqueo a calles (mts.)	0
Superficie mínima de parcela(m2)*	85 m2. La dimensión óptima es de 5,5 x 16= 88 m2
Ocupación máxima de parcela(%)	75 %

1.5.- RESERVAS DOTACIONALES SUPLEMENTARIAS DE LA RED PRIMARIA

1.5.1.- Externas

No existen obras dotacionales que deban acometerse fuera del ámbito de actuación y tengan por objeto suplementar las dotaciones de la red primaria, con excepción de las necesarias obras de conexión de redes.

1.5.2.- Internas

No existen obras dotacionales suplementarias de la red primaria que deban acometerse dentro del ámbito de actuación.



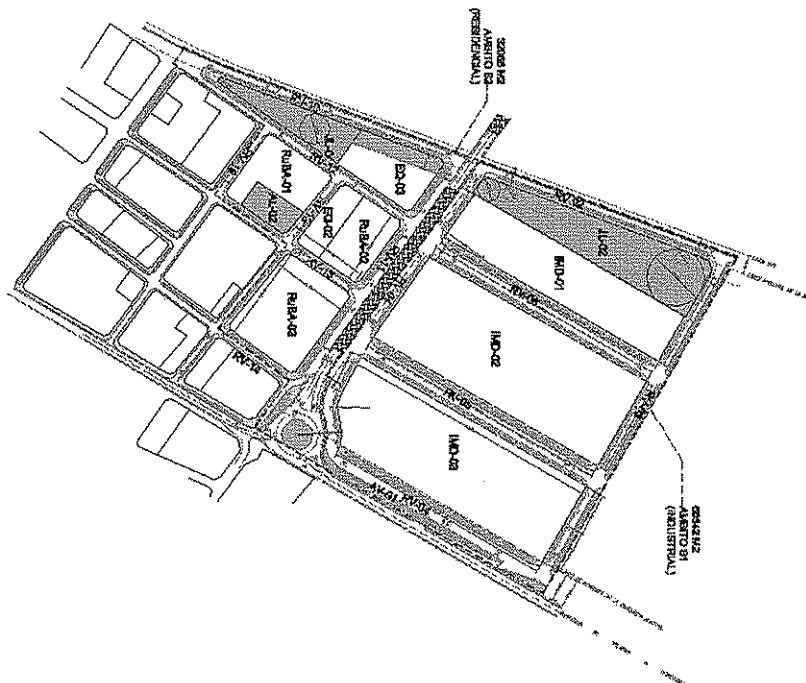
1.6- ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA URBANIZACION.

1.1.-Conexión de la Unidad a las principales redes dotacionales publicas.

La Unidad de Ejecución delimitada comprende suelo vial publico conectado a la Red Viaria existente a través del Vial sur del sector. Las demás infraestructuras de servicio discurren de forma subterránea por el suelo vial hasta conectar con las redes existentes de dichas infraestructuras. Se contempla como actuación interna de la urbanización de la Unidad de Ejecución, la dotación de servicios, pavimentación y encintado de aceras de la ronda perimetral y de los viales internos del sector.

1.2.- Secuencia lógica y condiciones objetivas de la urbanización

La urbanización del completo ámbito de la Unidad en una sola fase satisface el orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas (art.22 RPCV), sin que se aprecie la necesidad de establecer diferentes fases sucesivas, a causa del tamaño de la Unidad de Ejecución que se delimita.





1.7. RESUMEN DE SUPERFICIES PORMENORIZADAS.

De la forma descrita es como se define el Ambito de Actuación compuesto de las siguientes superficies:

a) Superficies de parcelas resultantes.

- Manzana nº1.	2.693 m2
- Manzana nº2.	2.303 m2
- Manzana nº3.	4.975 m2
- Total	9.971 m2

b) Superficies ámbitos viales afectados en la delimitación

b.1. ámbito vial titularidad publica, ronda perimetral. Red primaria.

- Vial RV 10	2.383 m2
- Vial RV 11	7.343 m2

b.2. ámbito vial titularidad publica. Red secundaria.

- Vial RV 12	2.156 m2
- Vial RV 13	995 m2
- Vial RV 14	381 m2
- Vial RV 15	1.015 m2
- Vial RV 16	437 m2

c) Superficie total ámbito vial.

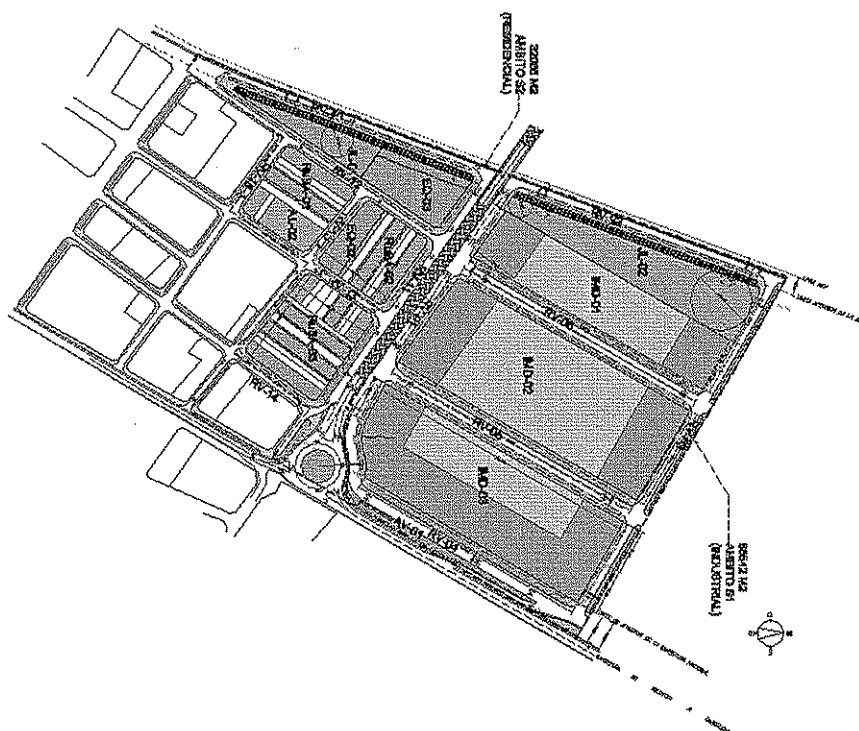
- Red primaria.	9.726 m2
- Red secundaria	4.984 m2
- Total	14.710 m2



d) Superficies pormenorizadas por definición material en ámbito vial.

RV+AV	TOTAL	APARCAMIENTO	CALZADA	ACERA	ALCORQUES
RV-10	2,383.00	483.00	1,263.00	637'00	14'00 und.
RV-11**	7,343.00	861.00	1,450'00	734'00	20'00 und
RV-12	2,156.00	428.00	1,036.00	692'00	14'00 und
RV-13	995.00	233.00	348.00	414'00	9'00 und
RV-14	381.00	126.00	89.00	166'00	5'00 und
RV-15	1,015.00	270'00	300.00	445'00	9'00 und
RV-16	437.00	0	313.00	124'00	0'00 und
45'87%	14,710.00	2.401 M	4.799 M	3.212 M	71'00 und.

** Incluido paso elevado de 4.298 m2.





**CAP-2-ORDENANZAS REGULADORAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 2,
RESIDENCIAL. Sector SUB.N-2**

TITULO PRIMERO:

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ALBALAT DELS SORELLS

Artículo 1.1.- Ambito de desarrollo del planeamiento

1.- Las determinaciones vinculantes que se establecen para este Sector de Suelo Urbanizable Residencial, se contienen en el presente documento de Homologación Modificativa con Ordenación Pormenorizada.

Artículo 1.2. - De la documentación

Son documentos integrantes de la presente Homologación con Ordenación Pormenorizada:

1. - Memoria
2. - Planos de Información
3. - Planos de Ordenación Estructural
4. - Planos de Ordenación Pormenorizada

TITULO SEGUNDO

CALIFICACION URBANISTICA

Artículo 2.1. - Zonas y Areas de Calificación Urbanística

En el ámbito del presente Sector se establecen las siguientes zonas y áreas de calificación urbanística:

a) Zona 1(Suelo Urbanizable Residencial). Esta constituida por el ámbito del Sector que establece el presente documento, el cual diferencia, dentro de esta zona, las siguientes áreas de calificación urbanística:

a-1) Area residencial.

Está constituida por los terrenos que se destinan a edificaciones de viviendas.

a-2) La Red secundaria, que constituye en sí misma áreas de calificación urbanística dentro de la zona 1. Se distinguen las siguientes:

a-2-1) RV Red viaria secundaria.

a-2-2) ZV Y EQ Zonas Verdes y Equipamientos de uso público.



TITULO TERCERO:

DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 3.1. De las condiciones generales de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el articulado de las ordenanzas generales de la edificación para el uso residencial del Plan General de Albalat.

Para su correcta aplicación se deberá tener en cuenta que algunas de las determinaciones del Plan General quedan precisadas o pormenorizadas en las condiciones particulares del presente documento.

TITULO CUARTO:

DEL CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 4.1. Del concepto y clasificación de los usos

Los tipos y categorías de uso referidos en las presentes ordenanzas responden a los definidos y clasificados en el documento de Homologación Modificativa con Ordenación Pormenorizada.

TITULO QUINTO:

**DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN LOS
DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

CAPÍTULO PRIMERO: Area Residencial

Sección primera: Ámbito y asignación pormenorizada de usos

Artículo 5.1. Ámbito

El Area Residencial está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el plano de Calificación Urbanística.

Artículo 5.2. Usos

1. - El uso característico en esta área es el de viviendas. Las tipologías permitidas son las de viviendas unifamiliares, aisladas o adosadas, y la de edificación abierta plurifamiliar en bloque exento.. Preferentemente en la ordenación serán adosadas.

Sección Segunda: Desarrollo de la edificación. Unidad mínima de proyecto. Condiciones de parcela y de emplazamiento. Estudios de detalle.

Artículo 5.3. Unidad mínima de proyecto

Los proyectos de edificación que se redacten en desarrollo directo de las determinaciones del presente documento podrán tener como ámbito:

- a) Toda el área.
- b) Una de las parcelas.
- c) Más de una parcela.



Artículo 5.4. Condiciones de parcela.

Las condiciones de parcela mínima para cada unidad edilicia, serán: 85 m² por vivienda.

No se permiten parcelaciones que no cumplan el tamaño mínimo de parcela.

Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas, y todas aquellas de cuya división puedan resultar parcelas de dimensiones menores que las mínimas.

Toda parcelación deberá cumplir lo especificado en el artículo 258 apartados 2 y 3 y artículo 259 apartado 3, del Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo y Ordenación Urbana, así como lo dispuesto en los artículos 82 y 83 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

Artículo 5.5. Parámetros de emplazamiento

Los anteproyectos y proyectos que se redacten en desarrollo directo de la presente ordenación deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La edificación principal se dispondrá adosada.
- La ocupación máxima de parcela es del 75%.
- La edificación será alineación a calle y la distancia a viales privados será de 0'00 m o de 1'5 m., en toda la longitud.
- Las viviendas podrán no llevar antejardín en cuyo caso el retranqueo posterior será de 5 m.

Artículo 5.6. Desarrollo mediante Estudios de Detalle en el área.

Podrían formularse, en desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada Estudios de Detalle, que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Se contempla la posibilidad de modificar el diseño urbano propuesto siempre que no se disminuya la superficie de cesión establecida.
- b) Se contemplará el desarrollo de la edificación, así como el tratamiento básico de la urbanización de la globalidad de los espacios no edificados, no pudiéndose superar el volumen máximo autorizado ni disminuir las superficies totales, públicas o privadas, recogidas en los planos y en el Plan General de Albalat. En la documentación del citado Estudio de Detalle, se aportará la determinación de las fases de ejecución del mismo.
- c) La altura máxima absoluta de 3 plantas más ático bajo cubierta inclinada, no podrá ser sobrepasada en ningún caso.
- d) No podrá superarse la superficie construible sobre rasante que para cada ámbito del área se establece en este documento.
- e) No podrá superarse la superficie ocupable por la edificación establecida directamente por este documento.

Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 5.7. Edificabilidad

La edificabilidad total asignada a esta área es de 20.842'90 m²t construibles. El índice máximo de edificabilidad neta sobre las parcelas es de 2'09 m²t/m²s.



Artículo 5.8. Altura de cornisa

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en 10 m.

La altura se entiende medida desde el punto medio del plano de la fachada de que se trate hasta la parte inferior del alero de cubierta.

Artículo 5.9. Cubierta.

En vivienda unifamiliar se admiten cubiertas inclinadas con un vuelo máximo de 0'6 m.

Artículo 5.10. Número de plantas

En las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar el nº de plantas máximo será de tres, permitiéndose la construcción una buhardilla de superficie $\leq$ al 56% de la superficie ocupada en planta baja.

Artículo 5.11. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio.

Podrán sobresalir aquellas construcciones de terminación de edificios y que no dan lugar a espacios habitables, como son:

- Los remates de los núcleos de comunicación vertical (cajas de escaleras, cuartos de máquinas de ascensores, etc.).
- Salas de máquinas vinculadas al mantenimiento y funcionamiento técnico del edificio, extractores, depósitos y demás instalaciones propias de los edificios.
- Cámaras de aires y elementos de cobertura en caso de cubiertas inclinadas.

La superficie construida que pudiera deducirse de las construcciones por encima de la altura de cornisa, no computará en el cálculo de la edificabilidad.

Artículo 5.12. Sótanos y semisótanos.

Los sótanos y semisótanos se podrán construir y no computarán siempre que no rebase en más de 1'0 m. la rasante media natural del terreno ocupado en planta por el edificio.

Artículo 5.13. Altura libre.

La altura libre entre plantas será de 2'50 m. libres.

Artículo 5.14. Espacios libres privados asociados a la edificación.

Los espacios libres privados resultantes asociados a los edificios quedarán libres de edificación.

Se destinarán a jardines y áreas arboladas en al menos un 40% de su superficie, el resto podrá destinarse a áreas de esparcimiento al aire libre vinculadas a la edificación, en las que podrá autorizarse elementos de mobiliario urbano, elementos ornamentales e instalaciones ligeras tales como toldos, umbráculos, etc. Asimismo, en estas superficies se permitirá el aparcamiento de vehículos a fin de completar la reserva de aparcamientos exigible por el Anexo del Reglamento de Planeamiento.



Artículo 5.15. Entrantes, salientes y vuelos

Se permite vuelos de 0'6 m. desde la alineación de fachada.

La edificación se podrá retranquear al frente y a límites laterales 3 m. (salvo las viviendas unifamiliares adosadas) y del límite posterior con 5 m. No se dejarán medianeras sin tratar.

Las viviendas adosadas podrán no llevar antejardín en cuyo caso el retranqueo posterior mínimo será de 5 m.

Se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a su altura ni a su ancho. Esta profundidad se medirá desde la línea exterior del muro de fachada.

Las cornisas y aleros se permiten como elementos salientes de la edificación, integradas en la composición arquitectónica del edificio y con el vuelo máximo de 60 cm. en vivienda unifamiliar.

Artículo 5.16. Condiciones estéticas.

Las construcciones, tanto en aspecto como en calidad, deberán utilizar aquellos materiales que sean acordes con el conjunto de la zona.

La composición es libre.

CAPITULO SEGUNDO: SUELO DOTACIONAL PUBLICO

Sección Primera: Suelo dotacional publico

Artículo 5.17. Tipos y categorías de la Red Secundaria

La presente ordenación, en cumplimiento de lo dispuesto en la LRAU y RPCV, establece las correspondientes reservas de suelo tendentes a garantizar los estándares dotacionales allí señalados. Estas reservas dotacionales a las que se les asigna la categoría de Red Secundaria, constituyen, en sí mismas, Areas de Calificación Urbanística diferenciadas.

1. - RV Red viaria secundaria al servicio del sector
2. - AV. Aparcamientos.
3. - ZV. Zonas Verdes
4. - EQ. Equipamientos.

Artículo 5.18. Suelo dotacional publico viario (RV)

Los proyectos de urbanización que desarrollen la presente Ordenación se ajustarán a la planta viaria que se señala en el correspondiente Plano de Red Viaria.

Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2 m.

Artículo 5.19. Reserva mínima de aparcamiento (AV)

Se estará en lo dispuesto en el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

En el viario se reservará el 50% del número de aparcamiento exigido. El resto se exigirá en el interior de cada parcela a razón de 1 plaza por cada unidad residencial. Con esto se sobrepasa el mínimo exigido por la Ley.



Artículo 5.20. Suelo dotacional publico no viario (ZV y EQ)

- 1.- El suelo dotacional publico no viario se destinara a Zonas Verdes (ZV) y a Equipamientos (EQ). La distribución por usos del suelo destinado a Equipamientos al no estar sujeto a estándares genéricos, se fijara según las necesidades y directrices del Ayuntamiento.
- 2.- Será de cumplimiento preceptivo, la inclusión de mobiliario urbano y no se admitirá más edificación que los elementos ornamentales y los imprescindibles módulos de servicios (kioscos, mantenimiento, etc.)
- 3.- La altura máxima reguladora será de 4 m. para estos últimos.
- 4.- El cerramiento en los Espacios Libres podrá realizarse con elementos de altura máxima de 0'5 m. autorizándose rebasar ésta con setos vegetales, o construcciones diáfanas estéticamente admisible.

Sección Segunda: Urbanización

Artículo 5.21. Proyectos de urbanización

Regulados por el artículo 34 de la LRAU, son proyectos de obras que deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria, ampliándolo a todos los servicios precisables, aunque no figuren en este Documento. Como mínimo se incluirán obras de pavimentación de calzada, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, red de pluviales y aguas residuales, proyecto de jardinería, espacios libres y zonas ajardinadas.

Los proyectos de urbanización, deberán redactarse con la precisión suficiente para poder, eventualmente, ser ejecutados bajo dirección de técnico distinto a su redactor (art. 34 de la LRAU).

En la Proposición Jurídico- Económica del Programa de Actuación Integrada del ámbito delimitado, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que considere convenientes.

Artículo 5.22. Normas de Urbanización

Serán de aplicación en todo el ámbito y de obligatoria observancia, incluso por los ESTUDIOS DE DETALLE. Dichas normas establecen las siguientes precisiones específicas que son obligatorias para todo el ámbito.

***Abastecimiento de agua:** En la solución constructiva de los elementos que compongan la red se resolverá:

- El aislamiento de la red de cada edificio de la red pública, por medio de llaves de corte.
- El aislamiento en sectores de la red, para casos de avería o limpieza.
- La estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire de la red.
- Que la presión de la red no supere los 60 m.c.d.a. en ningún punto.
- La resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o paso de vehículos.
- La protección contra las heladas y su disposición por encima de las conducciones de alcantarillado.

HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTORIAL.
Redactado por los servicios técnicos municipales.



- La protección de los materiales empleados de la agresividad de otros materiales no compatible del terreno y del agua.
- La separación de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones de modo que se cumplan las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

Separación media entre generatrices en cm.		
Instalaciones	Distancia en horizontal	Distancia en vertical
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20

*** Alcantarillado.-** En las soluciones constructivas de la red se resolverá:

- La estanqueidad de la red.
- La adecuación de las pendientes y velocidades de la red de modo que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.
- Los encuentros de conductos, acometida, cambios de pendiente de sección y dirección de modo que sean registrables.
- La distancia máxima entre pozos de modo que sea < 50 m. para facilitar su registro o limpieza.
- La resistencia a las cargas de tráfico cuando se esté bajo calle con calzada o pasos de vehículos.
- El vertido final de la red a colectores municipales, estaciones depuradoras, cauces, emisarios o cualquier otro sistema apto para controlar el destino y transformación de las aguas residuales.
- La protección de los materiales empleados, contra la agresión del terreno, de las heladas y los efluentes.

*** Suministro de energía eléctrica.-** En las soluciones constructivas de la red de suministro de energía eléctrica y de sus centros de transformación, se resolverá:

- El trazado subterráneo de la red de baja tensión con profundidad media de 1'10 m. excepto en zonas en donde se prevean cargas de tráfico, en cuyo caso deberán situarse a 1'50 m. de profundidad y bajo protección de tubo.
- La distancia de protección con otras instalaciones y entre conductores de alta y baja tensión, sea ≥ 20 cms.
- La situación de los centros de transformación, bien en sótanos, o locales específicos para los centros de transformación subterránea o bien en edificación independiente, integrada en el entorno arquitectónico, para los centros de superficie.
- La accesibilidad a los centros de transformación del personal y vehículos de la entidad suministradora.

*** Alumbrado público.-** En las soluciones constructivas del alumbrado, se resolverá:

- El nivel de iluminación y la uniformidad de modo que esta no sea inferior a 0'5 en vías peatonales y de circulación de vehículos.
- La protección con toma de tierra de los elementos metálicos de instalación.
- El registro de los elementos de la red.
- La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental y de los materiales no compatibles.



*** Pavimentación de la red viaria.-** En las soluciones constructivas de la pavimentación de la red viaria se resolverá:

- La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado, con las pendientes precisas en el pavimento.
- La previsión de cruces del pavimento por instalaciones, para evitar su apertura posterior.
- El acabado del pavimento de las redes peatonal y de circulación rodada de modo que no sea deslizante.
- El firme de la red, tal que resista las cargas de tráfico y las acciones climáticas.
- Regularidad del perfil.
- La capa de rodadura de modo que sea limpia, regular e impermeable.

*** Jardinería y mobiliario urbano.-** En las soluciones adoptadas, se resolverá:

- La clara señalización de edificios y vías.
- Las papeleras de forma que sean fácilmente vaciables y estén protegidas contra la agresión ambiental.
- Los bancos, que han de ser resistentes a la agresión ambiental y sus elementos de madera estén tratados contra hongos e insectos xilófagos.
- El fácil acceso a los buzones de correos.
- Los cercados de modo que no tengan elementos punzantes ni peligrosos.
- La adecuada situación de cabinas telefónicas.
- La adecuada elección de las especies vegetales respecto a los factores climáticos de la zona y el tipo de suelo.
- Los muros de contención, explanación, taludes y demás movimientos de tierra necesarios para que el suelo quede conformado antes de la plantación.
- La instalación de la red de riego previa a la plantación.
- La reserva de una zona para el almacenamiento de hojas y formación de humos.
- La distancia entre plantaciones de forma que sea > 1 m. entre arbustos.
- La densidad de la plantación de matas, que no ha de superar las 6 plantas por m^2 .
- Los setos y pantallas para protección visual, del viento o acústica, de modo que su anchura sea $< 1'5$ m.
- La distancia de protección entre arbolado y líneas eléctricas para que las ramas no toquen los cables.



Sección Tercera. Ejecución de las obras y conservación

Artículo 5.23. Derechos y deberes de los propietarios.

1.- Los propietarios del suelo, tienen derecho a la apropiación del aprovechamiento urbanístico lucrativo atribuido al suelo por la ordenación urbanística, en los términos establecidos en el artículo anterior, al ejercicio de dicho aprovechamiento subjetivo, salvo que se proceda a la correspondiente expropiación o indemnización.

2.- Son deberes y cargas urbanísticas, definitorias así mismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico.

A) La reserva y cesión obligatoria y gratuita de:

A-1) El suelo destinado a Sistemas Estructurales que se incluyan en el sector o polígono correspondiente. Será posible en todo caso, la institución de la obtención de este suelo, mediante cesión por su expropiación, con imposición de contribuciones especiales a los propietarios del sector o polígono.

A-2) El suelo con destino dotacional público, es decir, al servicio del sector comprendiendo en todo caso, los siguientes:

- 1.- Red viaria (Calles, plazas y aparcamientos).
- 2.- Zonas Verdes.
- 3.- Equipamientos.

A-3) El suelo equivalente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector.

B) El coste de la urbanización y en concreto de:

B-1) La urbanización interior del sector, que comprende:

- 1.- La red viaria.
- 2.- La red de abastecimiento de agua, riego e incendios.
- 3.- La red de saneamiento.
- 4.- La red de energía eléctrica y alumbrado público.
- 5.- La red de teléfonos y otros servicios previstos.

B-2) La conexión de las redes del apartado anterior con las generales en el exterior del sector.

La ejecución directa de las obras, podrá sustituirse por una contribución en metálico, de acuerdo con la estrategia de actuación municipal, así mismo puede englobarse el valor equivalente al 10% del Aprovechamiento Urbanístico.

B-3) La urbanización de los espacios verdes y de las instalaciones públicas. La cesión de las dotaciones públicas previstas.

C) El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (reparcelación, etc...) y ejecución (urbanización).



Artículo 5.24. Obras de urbanización correspondiente

Se establecen los siguientes puntos para la realización de las obras de urbanización, a las que deberá ajustarse obligatoriamente el proyecto de urbanización.

1.- Ejecución de la infraestructura general

Se deberán realizar todas las obras necesarias para la urbanización de la unidad de ejecución y que, siendo exteriores a él, sean necesarios para la urbanización por ubicarse en suelo urbano o unidades externas.

- Red de media tensión.
- Red de agua potable.
- Red de alcantarillado.
- Red de telefonía.
- Apertura de calles o pavimentado de calzadas.

2.- Ejecución de la Urbanización Interior

*** Primaria:**

- Movimiento de tierra, compactación y ejecución de la base de la red viaria, red peatonal y aparcamientos.

- Ejecución de las redes de abastecimiento de aguas, riego e hidrantes contra incendios, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

La urbanización primaria, deberá realizarse por unidades de ejecución, si bien estos podrían subdividirse a criterio de la Entidad Urbanística actuante en subunidades o manzanas.

*** Cesión de obras de urbanización:**

- La realización de las obras de urbanización previstas, supondrá la simultánea cesión al Ayuntamiento de las reservas de suelo para red viaria, dotaciones y servicios, así como las parcelas destinadas al 10 por 100 del aprovechamiento tipo según la ubicación de este último.

*** Secundaria:**

- Efectuada la urbanización primaria, se procederá a ejecutar la urbanización secundaria, consistente en la ejecución de las restantes obras de urbanización, de conformidad con la normativa urbanística que sea de aplicación, en virtud del presente Documento y a tenor de lo que disponga el Proyecto de Urbanización.

El comienzo de ésta, exige el haber alcanzado los niveles de los servicios y suministros previstos en el Plan.

La urbanización secundaria, podría realizarse simultáneamente en todo el polígono, o bien subdividirse a criterio de la Entidad Urbanística actuante en subpolígonos o manzanas.



3.- Ejecución de conexión y remate de la urbanización

Se realizará en el momento que se construyan las edificaciones y previamente a la ocupación de éstas, debiendo hacerse por subpolígonos o manzanas como mínimo.

Artículo 5.25. Cesión y conservación de las obras de urbanización.

Desde que finaliza la urbanización primaria, se realizará la cesión gratuita de las obras de urbanización, así como las reservas de suelo para equipamientos y demás cesiones.

Desde este momento el Ayuntamiento deberá, conforme el ritmo con que se desarrolle la edificación residencial, iniciar la realización de los equipamientos que se fijen. Así como iniciar el mantenimiento y conservación de las cesiones efectuadas al Ayuntamiento.

Artículo 5.26. Previsiones de los niveles de urbanización

Siguiendo los criterios del artículo 6 de la LRAU, tendrán la condición de solares, y por tanto, se podrán conceder en ellas licencias de urbanización, las parcelas que reúnan, al menos, los siguientes servicios:

- Acceso rodado, hasta ellas por vía pavimentada debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
- Suministro de agua potable y Energía Eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que da frente la parcela.

HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTORIAL.
Redactado por los servicios técnicos municipales.



ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CODIGO: ADO
MUNICIPIO: ALBALAT DELS SORELLS		PLAN: HOMOLOGACION
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL: RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial: Unitario	Terciario	Industrial

PARAMETROS URBANISTICOS	
PARCELA	POSICION DE LA EDIFICACION
Parcela mínima : 85 M2	Distancia a línea fachada: 0'00 m
	Distancia a laterales: 0'00 m
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA
Coefficiente de edificabilidad bruta: 0'65 m2t/m2s	Nº máximo de plantas: 3,56
Coefficiente de ocupación: 70 %	Altura máxima total: 9 o 10 m con garaje.
	semisótanos: Si
	Sótanos: Si

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: En suelo dotacional publico se reservara como mínimo el 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada. El resto se exigirá en el interior de cada parcela a razón de 1 plaza por cada unidad residencial, si se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen mas de 10 unidades, se reservara una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades completas que se edifiquen en la parcela.
Zonas verdes y espacios libres: 3.210'00 m2 de Zonas Verdes y 4.175 m2 destinados a equipamientos.

DESCRIPCION GRAFICA		
Zona	Manzana	Parcela

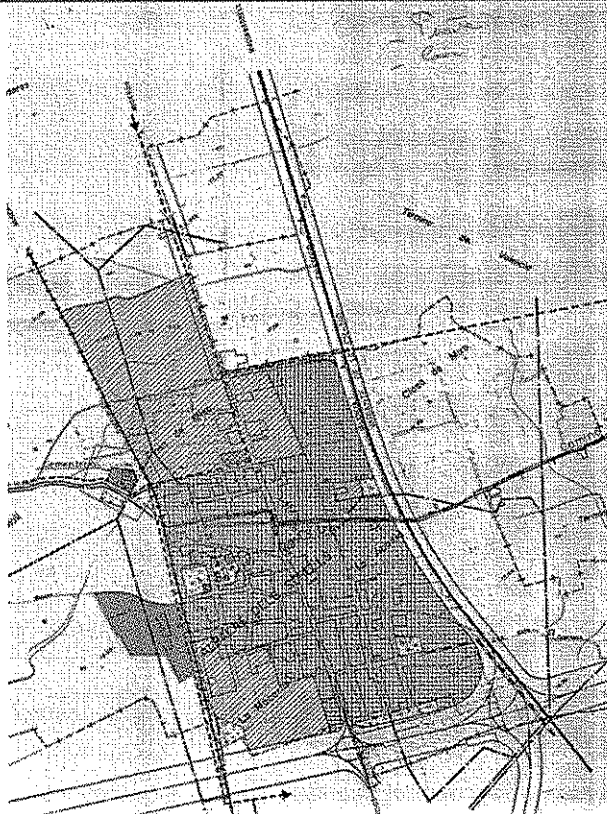


AYUNTAMIENTO
DE
ALBALAT DELS SORELLS

C.P. 46126
(VALENCIA)

**ORDENACION PORMENORIZADA PARA EL AMBITO DEL SUBSECTOR N-1
INDUSTRIAL, DELIMITADO EN EL AMBITO DE LA HOMOLOGACIÓN.**

"PARTIDA DE CANTABELLA"



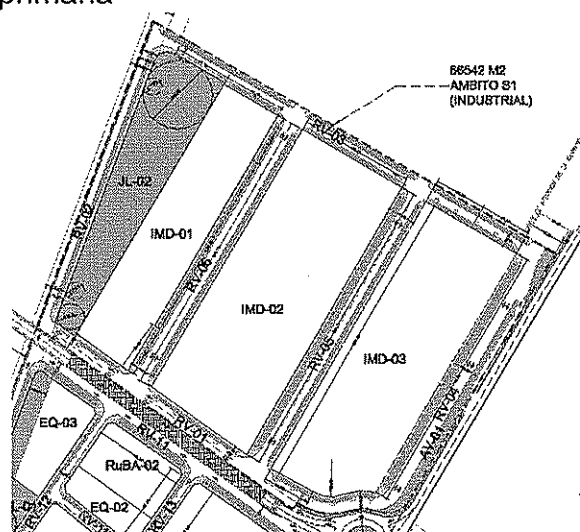
SITUACION:
CLASIFICACION:
CALIFICACION:
REDACTOR:

AL NOROESTE DEL TERMINO MUNICIPAL
SUELO URBANIZABLE
INDUSTRIAL
SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE
ALBALAT DELS SORELLS,



CAP.3. ORDENACION PORMENORIZADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº1 INDUSTRIAL.

Alineaciones y rasantes
Usos y destinos del suelo
Edificabilidades
Condiciones de parcelación
Red primaria



3.1.- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes quedan definidas para el ámbito de la Unidad delimitada en el Plano correspondiente. Una de las razones fundamentales para la modificación propuesta en la documentación de tramitación simultánea, es precisamente la adecuación a la red de caminos actual, y su mejor adaptación a la topografía del terreno.

3.2.- Usos y destinos del suelo

La calificación pormenorizada de usos de suelo se contiene en el Plano correspondiente. Se mantiene el industrial, con tipologías de naves en manzana compacta.



3.3.- Edificabilidades

En el suelo urbanizable industrial tenemos una edificabilidad neta de 1'72 m²/m²s (66.543 m²/m²s / 38.533 m²)

Por lo que respecta al coeficiente de edificabilidad bruta industrial, se establece en relación a la superficie computable del Sector incluyendo la correspondiente al sistema estructural de red viaria, al tratarse de un sistema con cargo al Sector, resultando un coeficiente de edificabilidad de 66.543 m² / 66.543 m²s = 1 m²/m²s.

Dadas las especiales características del sector y el mercado inmobiliario en este municipio, la edificabilidad industrial, se pretende materializar en naves industriales en parcela mínima de 200 m².

Se determinan, a continuación, para la parcela edificable del ámbito de actuación, su edificabilidad neta, su altura máxima y el número de plantas permitido.

Edificabilidad neta (m ² t/m ²)	1'72
Altura máxima de cornisa (mts.)	8'0
Nº de plantas permitido	2.

3.4.- Condiciones de parcelación

Se determinan a continuación, asimismo, para la parcela edificable del ámbito delimitado, la distancia mínima entre edificios y lindes de parcela, y también la superficie de la parcela mínima edificable, y su ocupación máxima.

Retranqueo a calles (mts.)	0
Superficie mínima de parcela(m ²)	200
Ocupación máxima de parcela(%)	100%

3.5.- Reservas dotacionales suplementarias de la red primaria



3.5.1.- Externas

No existen obras dotacionales que deban acometerse fuera del ámbito de actuación y tengan por objeto suplementar las dotaciones de la red primaria.

3.5.2.- Internas

No existen obras dotacionales suplementarias de la red primaria que deban acometerse dentro del ámbito de actuación.

3.6- Elementos estructurales de la urbanización.

3.6.1.-Conexión de la Unidad a las principales redes dotacionales publicas.

La Unidad de Ejecución delimitada comprende suelo vial publico conectado a la Red Viaria existente a través del Vial sur del sector. Las demás infraestructuras de servicio discurren de forma subterránea por el suelo vial hasta conectar con las redes existentes de dichas infraestructuras. Se contempla como actuación interna de la urbanización de la Unidad de Ejecución, la dotación de servicios, pavimentación y encintado de aceras de la ronda perimetral y de los viales internos del sector.

3.6.2.- Secuencia lógica y condiciones objetivas de la urbanización

La urbanización del completo ámbito de la Unidad en una sola fase satisface el orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas (art.22 RPCV), sin que se aprecie la necesidad de establecer diferentes fases sucesivas, a causa del tamaño de la Unidad de Ejecución que se delimita.



3.7. RESUMEN DE SUPERFICIES PORMENORIZADAS.

De la forma descrita es como se define el Ambito de Actuación compuesto de las siguientes superficies:

A) Superficies de parcelas resultantes.

- Manzana nº1.	5.377'00 m2 (1,73 Altura) 2.964'00 m2 (1,73 Altura)
- Manzana nº2.	10.538'00 m2 (1,73 Altura) 5.488'00 m2 (1,73 Altura)
- Manzana nº3.	4.808'00 m2 (1,73 Altura) 9.358'00 m2 (1,73 Altura)
- Total	38.533'00 m2

B) Superficies ámbitos viales afectados en la delimitación

b.1. ámbito vial titularidad publica, ronda perimetral. Red primaria.

- Vial RV 01	3.050'00 m2
- Vial RV 02	2.125'00 m2
- Vial RV 03	3.540'00 m2
- Vial RV 04	3.647'00 m2

b.2. ámbito vial titularidad publica. Red secundaria.

- Vial RV 05	4.140 m2
- Vial RV 06	3.985 m2
- AV 01	868'60 m2

C) Superficie total ámbito vial.

- Red primaria.	12.362 m2
- Red secundaria	8.993'6 m2
- Total	21.355'6 m2



CAP-4-ORDENANZAS REGULADORAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 1, INDUSTRIAL.

TITULO PRIMERO:

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ALBALAT DELS SORELLS

Articulo 1.1.- Ambito de desarrollo del planeamiento

1.- Las determinaciones vinculantes que se establecen para este Sector de Suelo Urbanizable Industrial, se contienen en el documento de Homologación Modificativa con Ordenación Pormenorizada, que forma parte integrante de estas Ordenanzas.

Articulo 1.2. - De la documentación

Son documentos integrantes de la presente Homologación con Ordenación Pormenorizada:

1. - Memoria
2. - Planos de Información
3. - Planos de Ordenación Estructural
4. - Planos de Ordenación Pormenorizada

TITULO SEGUNDO

ORDENACION URBANISTICA

Articulo 2.1. - Zonas de Calificación Urbanística

En el ámbito del presente Sector se establecen las siguientes zonas y áreas de calificación urbanística:

b) Zona 1(Suelo Urbanizable Industrial). Esta constituida por el ámbito del Sector que establece el presente documento, el cual diferencia, dentro de esta zona, las siguientes áreas de su calificación urbanística:

a-1) Area industrial.

Está constituida por los terrenos que se destinan a naves industriales.

a-2) Los sistemas locales, que constituyen en sí mismos áreas de calificación urbanística dentro de la zona 1. Se distinguen los siguientes:

a-2-1) RV Red viaria local.

a-2-2) ZV y EQ. Zonas Verdes y Equipamientos.



TITULO TERCERO:

DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 3.1. De las condiciones generales de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el articulado de las ordenanzas generales de la edificación industrial, del Plan General de Albalat.

Para su correcta aplicación se deberá tener en cuenta que algunas de las determinaciones del Plan General quedan precisadas o pormenorizadas en las condiciones particulares del presente documento.

TITULO CUARTO:

DEL CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 4.1. Del concepto y clasificación de los usos

Los tipos y categorías de uso referidos en las presentes ordenanzas responden a los definidos y clasificados en el documento de Homologación Declarativa con Ordenación Pormenorizada.

TITULO QUINTO:

**DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN LOS
DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

CAPÍTULO PRIMERO: Zona Industrial

Sección primera: Ámbito y asignación pormenorizada de usos

Artículo 5.1. Ámbito

El Area Industrial está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el plano de Calificación Urbanística.

Artículo 5.2. Usos

1. - El uso característico en esta área es el de naves y almacenes industriales. Las tipologías permitidas son la de nave adosada o exenta si se requiere, pero conformando fachada alineada.



Sección Segunda: Desarrollo de la edificación. Unidad mínima de proyecto. Condiciones de parcela y de emplazamiento. Estudios de detalle.

Artículo 5.3. Unidad mínima de proyecto

Los proyectos de edificación que se redacten en desarrollo directo de las determinaciones del presente documento podrán tener como ámbito:

- a) Toda el área.
- b) Una de las parcelas.
- b) Más de una parcela.

Artículo 5.4. Condiciones de parcela.

La parcela mínima para cada unidad edilicia, será de 200 m2.

No se permiten parcelaciones que no cumplan el tamaño mínimo de parcela para cada zona.

Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en cada zona, y todas aquellas de cuya división puedan resultar parcelas de dimensiones menores que las mínimas.

Toda parcelación deberá cumplir lo especificado en el artículo 258 apartados 2 y 3 y artículo 259 apartado 3, del Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo y Ordenación Urbana, así como lo dispuesto en los artículos 82 y 83 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

Artículo 5.5. Parámetros de emplazamiento

Los anteproyectos y proyectos que se redacten en desarrollo directo de la presente ordenación deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La ocupación máxima de parcela es del 100%.
- La edificación deberá retranquearse a lindes laterales 3 m., y a linde posterior 3 m., si se opta por nave exenta. Y será de distancia de retiro 0,0 en caso de adosada.

Artículo 5.6. Desarrollo mediante Estudios de Detalle en el área.

Podrían formularse, en desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada Estudios de Detalle, que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Se contempla la posibilidad de modificar el diseño urbano propuesto siempre que no se disminuya la superficie de cesión establecida.
- b) Se contemplará el desarrollo de la edificación, así como el tratamiento básico de la urbanización de la globalidad de los espacios no edificados, no pudiéndose superar el volumen máximo autorizado ni disminuir las superficies totales, públicas o privadas, recogidas en los planos y en el Plan General de Albalat. En la documentación del citado Estudio de Detalle, se aportará la determinación de las fases de ejecución del mismo.
- c) La altura máxima absoluta de 2 plantas no podrá ser sobrepasada en ningún caso.
- d) No podrá superarse la superficie construible sobre rasante que para cada ámbito del área se establece en este documento.



Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 5.7. Edificabilidad

La edificabilidad total asignada a esta área es de 66.543 m² construibles. El índice máximo de edificabilidad neta sobre las parcelas de uso industrial es de 1'73 m²/m²s.

Artículo 5.8. Altura de cornisa

La máxima altura de cornisa de la edificación en el área industrial se establece en 8'0 m.

La altura se entiende medida desde el punto medio del plano de la fachada de que se trate hasta la parte inferior del alero de cubierta.

Artículo 5.9. Cubierta.

Se admiten cubiertas inclinadas sin vuelo.

Artículo 5.10. Número de plantas

El nº de plantas máximo será de dos.

Artículo 5.11. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio.

Podrán sobresalir aquellas construcciones de terminación de edificios y que no dan lugar a espacios habitables, como son:

- Los remates de los núcleos de comunicación vertical (cajas de escaleras, cuartos de máquinas de ascensores, etc.).
- Salas de máquinas vinculadas al mantenimiento y funcionamiento técnico del edificio, extractores, depósitos y demás instalaciones propias de los edificios.

La superficie construida que pudiera deducirse de las construcciones por encima de la altura de cornisa, no computará en el cálculo de la edificabilidad.

Artículo 5.12. Sótanos y semisótanos.

Los sótanos y semisótanos se podrán construir y no computarán siempre que no rebase en más de 1'0 m. la rasante media natural del terreno ocupado en planta por el edificio. Se justificará su necesidad en la actividad correspondiente.

Artículo 5.13. Altura libre.

La altura libre entre plantas será de 2'70 m. libres mínimo.



Artículo 5.14. Espacios libres privados asociados a la edificación.

Los espacios libres privados resultantes asociados a los edificios si existiesen, quedarán libres de edificación.

Se destinarán a jardines y áreas arboladas en al menos un 40% de su superficie, el resto podrá destinarse a áreas de esparcimiento al aire libre vinculadas a la edificación, en las que podrá autorizarse elementos de mobiliario urbano, elementos ornamentales e instalaciones ligeras tales como toldos, umbráculos, etc. Asimismo, en estas superficies se permitirá el aparcamiento de vehículos a fin de completar la reserva de aparcamientos exigible por el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5.15. Entrantes, salientes y vuelos

No se admiten.

Artículo 5.16. Condiciones estéticas.

Las construcciones, tanto en aspecto como en calidad, deberán utilizar aquellos materiales que sean acordes con el conjunto de la zona.

La composición es libre, pero será necesario realizar un faldón plano para enmascarar los piñones de los cuchillos de las naves. Se optará por líneas horizontales continuas por tramo de calle.

CAPITULO SEGUNDO: SUELO DOTACIONAL PUBLICO

Sección Primera: Suelo dotacional publico

Artículo 5.17. Tipos y categorías

La presente ordenación, en cumplimiento de lo dispuesto en la LRAU y RPCV, establece las correspondientes reservas de suelo tendentes a garantizar los estándares dotacionales allí señalados. Estas reservas dotacionales a las que se les asigna la categoría de Red Secundaria, constituyen, en sí mismas, Areas de Calificación Urbanística diferenciadas.

1. - RV Red viaria al servicio del sector.
2. - AV Aparcamiento.
3. - ZV. Zonas Verdes

Artículo 5.18. Red viaria del sector (RV)

Los proyectos de urbanización que desarrollen la presente Ordenación se ajustarán a la planta viaria que se señala en el correspondiente Plano de Red Viaria.

Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2 m.

Artículo 5.19. Reserva mínima de aparcamientos (AV)

Se estará a lo dispuesto en el artículo 15 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.



En suelo dotacional publico se reserva como mínimo el 50% del número de plazas de aparcamiento exigido en parcela privada. El resto se exigirá en el interior de cada parcela a razón de 1 plaza por cada 150 m² construidos. Con esta exigencia se cumple el mínimo exigido por la Ley.

Artículo 5.20. Suelo dotacional publico no viario (ZV)

- 1.- El suelo dotacional publico no viario , se destina a zonas verdes publicas. A la zona industrial le corresponde una reserva de 6.654'30 m², siendo un 10% de la superficie total del sector.
- 2.- Será obligatorio la inclusión de mobiliario urbano y no se admitirá más edificación que los elementos ornamentales y los imprescindibles módulos de servicios (kioscos, mantenimiento, etc.)
- 4.- La altura máxima reguladora será de 4 m.
- 5.- El cerramiento en los Espacios Libres podrá realizarse con elementos de altura máxima de 0'5 m. autorizándose rebasar ésta con setos vegetales, o construcciones diáfanas estéticamente admisible.

Sección Segunda: Urbanización

Artículo 5.21. Proyectos de urbanización

Regulados por el artículo 34 de la LRAU, son proyectos de obras que deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria, ampliándolo a todos los servicios precisables, aunque no figuren en este Documento. Como mínimo se incluirán obras de pavimentación de calzada, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, red de pluviales y aguas residuales, proyecto de jardinería, espacios libres y zonas ajardinadas.

Los proyectos de urbanización, deberán redactarse con la precisión suficiente para poder, eventualmente, ser ejecutados bajo dirección de técnico distinto a su redactor (art. 34 de la LRAU).

En la Proposición Jurídico- Económica del Programa de Actuación Integrada del ámbito delimitado, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que considere convenientes.

Artículo 5.22. Normas de Urbanización

Serán de aplicación en todo el ámbito y de obligatoria observancia, incluso por los ESTUDIOS DE DETALLE. Dichas normas establecen las siguientes precisiones específicas que son obligatorias para todo el ámbito.

***Abastecimiento de agua:** En la solución constructiva de los elementos que compongan la red se resolverá:

- El aislamiento de la red de cada edificio de la red pública, por medio de llaves de corte.
- El aislamiento en sectores de la red, para casos de avería o limpieza.
- La estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire de la red.
- Que la presión de la red no supere los 60 m.c.d.a. en ningún punto.

HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTORIAL.
Redactado por los servicios técnicos municipales.



- La resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o paso de vehículos.
- La protección contra las heladas y su disposición por encima de las conducciones de alcantarillado.
- La protección de los materiales empleados de la agresividad de otros materiales no compatible del terreno y del agua.
- La separación de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones de modo que se cumplan las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

Separación media entre generatrices en cm.		
Instalaciones	Distancia en horizontal	Distancia en vertical
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20

*** Alcantarillado.-** En las soluciones constructivas de la red se resolverá:

- La estanqueidad de la red.
- La adecuación de las pendientes y velocidades de la red de modo que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.
- Los encuentros de conductos, acometida, cambios de pendiente de sección y dirección de modo que sean registrables.
- La distancia máxima entre pozos de modo que sea < 50 m. para facilitar su registro o limpieza.
- La resistencia a las cargas de tráfico cuando se esté bajo calle con calzada o pasos de vehículos.
- El vertido final de la red a colectores municipales, estaciones depuradoras, cauces, emisarios o cualquier otro sistema apto para controlar el destino y transformación de las aguas residuales.
- La protección de los materiales empleados, contra la agresión del terreno, de las heladas y los efluentes.

*** Suministro de energía eléctrica.-** En las soluciones constructivas de la red de suministro de energía eléctrica y de sus centros de transformación, se resolverá:

- El trazado subterráneo de la red de baja tensión con profundidad media de 1'10 m. excepto en zonas en donde se prevean cargas de tráfico, en cuyo caso deberán situarse a 1'50 m. de profundidad y bajo protección de tubo.
- La distancia de protección con otras instalaciones y entre conductores de alta y baja tensión, sea ≥ 20 cms.
- La situación de los centros de transformación, bien en sótanos, o locales específicos para los centros de transformación subterránea o bien en edificación independiente, integrada en el entorno arquitectónico, para los centros de superficie.
 - La accesibilidad a los centros de transformación del personal y vehículos de la entidad suministradora.

*** Alumbrado público.-** En las soluciones constructivas del alumbrado, se resolverá:

- El nivel de iluminación y la uniformidad de modo que esta no sea inferior a 0"5 en vías peatonales y de circulación de vehículos.
- La protección con toma de tierra de los elementos metálicos de instalación.
- El registro de los elementos de la red.



- La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental y de los materiales no compatibles.

*** Pavimentación de la red viaria.-** En las soluciones constructivas de la pavimentación de la red viaria se resolverá:

- La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado, con las pendientes precisas en el pavimento.
- La previsión de cruces del pavimento por instalaciones, para evitar su apertura posterior.
- El acabado del pavimento de las redes peatonal y de circulación rodada de modo que no sea deslizante.
- El firme de la red, tal que resista las cargas de tráfico y las acciones climáticas.
- Regularidad del perfil.
- La capa de rodadura de modo que sea limpia, regular e impermeable.

*** Jardinería y mobiliario urbano.-** En las soluciones adoptadas, se resolverá:

- La clara señalización de edificios y vías.
- Las papeleras de forma que sean fácilmente vaciables y estén protegidas contra la agresión ambiental.
- Los bancos, que han de ser resistentes a la agresión ambiental y sus elementos de madera estén tratados contra hongos e insectos xilófagos.
- El fácil acceso a los buzones de correos.
- Los cercados de modo que no tengan elementos punzantes ni peligrosos.
- La adecuada situación de cabinas telefónicas.
- La adecuada elección de las especies vegetales respecto a los factores climáticos de la zona y el tipo de suelo.
- Los muros de contención, explanación, taludes y demás movimientos de tierra necesarios para que el suelo quede conformado antes de la plantación.
- La instalación de la red de riego previa a la plantación.
- La reserva de una zona para el almacenamiento de hojas y formación de humos.
- La distancia entre plantaciones de forma que sea > 1 m. entre arbustos.
- La densidad de la plantación de matas, que no ha de superar las 6 plantas por m².
- Los setos y pantallas para protección visual, del viento o acústica, de modo que su anchura sea < 1'5 m.
- La distancia de protección entre arbolado y líneas eléctricas para que las ramas no toquen los cables.

Sección Tercera. Ejecución de las obras y conservación

Artículo 5.23. Derechos y deberes de los propietarios.

1.- Los propietarios del suelo, tienen derecho a la apropiación del aprovechamiento urbanístico lucrativo atribuido al suelo por la ordenación urbanística, en los términos establecidos en el artículo anterior, al ejercicio de dicho aprovechamiento subjetivo, salvo que se proceda a la correspondiente expropiación o indemnización.

2.- Son deberes y cargas urbanísticas, definitorias así mismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico.

C) La reserva y cesión obligatoria y gratuita de:



A-1) El suelo destinado a Sistemas Dotacionales de la Red Primaria que se incluyan en el sector o polígono correspondiente. Será posible en todo caso, la institución de la obtención de este suelo, mediante cesión por su expropiación, con imposición de contribuciones especiales a los propietarios del sector o polígono.

A-2) El suelo destinado a sistemas dotacionales al servicio del sector, comprendiendo en todo caso, los siguientes:

- 1.- Sistema viario (Calles, plazas y aparcamientos).
- 2.- Zonas Verdes de dominio público.
- 3.- Equipamientos.

A-3) El suelo equivalente al 10 por 100 del aprovechamiento tipo del sector.

D) El coste de la urbanización y en concreto de:

B-1) La urbanización interior del polígono, que comprende:

- 1.- La red viaria.
- 2.- La red de abastecimiento de agua, riego e incendios.
- 3.- La red de saneamiento.
- 4.- La red de energía eléctrica y alumbrado público.
- 5.- La red de teléfonos y otros servicios previstos.

B-2) La conexión de las redes del apartado anterior con las generales en el exterior del polígono.

La ejecución directa de las obras, podrá sustituirse por una contribución en metálico, de acuerdo con la estrategia de actuación municipal, así mismo puede englobarse el valor equivalente al 10% del Aprovechamiento Urbanístico.

B-3) La urbanización de los espacios verdes y de las instalaciones deportivas públicas. La cesión de las dotaciones públicas previstas.

E) El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (reparcelación, etc...) y ejecución (urbanización).

Artículo 5.24. Obras de urbanización correspondiente

Se establecen los siguientes puntos para la realización de las obras de urbanización, a las que deberá ajustarse obligatoriamente el proyecto de urbanización.

1.- Ejecución de la infraestructura general

Se deberán realizar todas las obras necesarias para la urbanización de la unidad de ejecución y que, siendo exteriores a él, sean necesarios para la urbanización por ubicarse en suelo urbano o unidades externas.

- Red de media tensión.
- Red de agua potable.
- Red de alcantarillado.
- Red de telefonía.



- Apertura de calles o pavimentado de calzadas.

2.- Ejecución de la Urbanización Interior

* Primaria:

- Movimiento de tierra, compactación y ejecución de la base de la red viaria, red peatonal y aparcamientos.
- Ejecución de las redes de abastecimiento de aguas, riego e hidrantes contra incendios, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

La urbanización primaria, deberá realizarse por unidades de ejecución, si bien estos podrían subdividirse a criterio de la Entidad Urbanística actuante en subunidades o manzanas.

* Cesión de obras de urbanización:

- La realización de las obras de urbanización previstas, supondrá la simultánea cesión al Ayuntamiento de las reservas de suelo para red viaria, dotaciones y servicios, así como las parcelas destinadas al 10 por 100 del aprovechamiento medio según la ubicación de este último.

* Secundaria:

- Efectuada la urbanización primaria, se procederá a ejecutar la urbanización secundaria, consistente en la ejecución de las restantes obras de urbanización, de conformidad con la normativa urbanística que sea de aplicación, en virtud del presente Documento y a tenor de lo que disponga el Proyecto de Urbanización.

El comienzo de ésta, exige el haber alcanzado los niveles de los servicios y suministros previstos en el Plan.

La urbanización secundaria, podría realizarse simultáneamente en todo el polígono, o bien subdividirse a criterio de la Entidad Urbanística actuante en subpolígonos o manzanas.

3.- Ejecución de conexión y remate de la urbanización

Se realizará en el momento que se construyan las edificaciones y previamente a la ocupación de éstas, debiendo hacerse por subpolígonos o manzanas como mínimo.

Artículo 5.25. Cesión y conservación de las obras de urbanización.

Desde que finaliza la urbanización primaria, se realizará la cesión gratuita de las obras de urbanización, así como las reservas de suelo para equipamientos y demás cesiones.

Desde este momento el Ayuntamiento deberá, conforme el ritmo con que se desarrolle la edificación residencial, iniciar la realización de los equipamientos que señalan en la ordenación. Así como iniciar el mantenimiento y conservación de las cesiones efectuadas al Ayuntamiento.

Artículo 5.26. Previsiones de los niveles de urbanización

HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTORIAL.
Redactado por los servicios técnicos municipales.



Siguiendo los criterios del artículo 6 de la LRAU, tendrán la condición de solares, y por tanto, se podrán conceder en ellas licencias de urbanización, las parcelas que reúnan, al menos, los siguientes servicios:

- Acceso rodado, hasta ellas por vía pavimentada debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
- Suministro de agua potable y Energía Eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que da frente la parcela.

En Albalat dels Sorells, a veinte de septiembre de dos mil.

Por el Equipo Redactor

Fdo. J.M Barrera Puigdollers.
Dr. Arquitecto



HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTORIAL.
Redactado por los servicios técnicos municipales.



ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: INDUSTRIAL EN MANZANA		CODIGO: INM
MUNICIPIO: ALBALAT DELS SORELLS		PLAN: HOMOLOGACION
SISTEMA DE ORDENACION ALINEACION A CALLE	TIPOLOGIA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL: INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Industrial:	Terciario	Residencial

PARAMETROS URBANISTICOS	
PARCELA	POSICION DE LA EDIFICACION
Parcela mínima : 200 M2	Alineación a calle
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA
Coeficiente de edificabilidad bruta: 1 m2t/m2s	Nº máximo de plantas: 2
Coeficiente de ocupación: 100 %	Altura máxima reguladora: 9 m.
	Altura máxima total: 12 m-cornisa 8 m..
	Semisótanos: Si
	Sótanos: Si

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: En suelo dotacional publico se reserva como mínimo el 50% del número de plazas de aparcamiento exigido en parcela privada. El resto se exigirá en el interior de cada parcela a razón de 1 plaza por cada 150 m2 construidos
Zonas verdes y espacios libres: El suelo dotacional publico no viario , se destina a zonas verdes publicas. A la zona industrial le corresponde una reserva de 6.654'30 m2, siendo un 10% de la superficie total del sector.

DESCRIPCION GRAFICA		
Zona	Manzana	Parcela



TITULO IV.- PLANOS

INDICE

- 1-Delimitación del ámbito sobre PGOU del 91
- 2-Clasificación del suelo según el PGOU del 91.
- 3-Calificación del suelo según el PGOU del 91
- 4-Estructura Urbana según el PGOU del 91
- 5-Superposición de Infraestructura de Supresión de Pasos a nivel, sobre la calificación del PGOU
- 6-Delimitación del Sector según PGOU del 91 sobre parcelario topográfico y superposición de red de primaria.
- 7-Redelimitación sectorial: división en sector residencial e industrial,S1,S2
- 8-Delimitación de Unidades de Ejecución en S1 y S2
9. Ordenación pormenorizada de los nuevos Sectores.
- 10-Superposición de la propuesta de ordenación municipal con la propuesta por el propietario mayoritario.
- 11-Ordenanzas específicas de la ordenación edificatoria en los Sectores.

AVANCE DE HOMOLOGACIÓN GLOBAL.

- AV1-Revisión de Clasificación
- AV2-Revisión de Calificación
- AV3-Revisión del Sistema Dotacional
- AV4-Revisión de la Estructura general de Ordenación del Suelo.
- AV5-Propuesta de Aprovechamientos de la Homologación en suelo urbanizable residencial y reparto de las cargas externas



AYUNTAMIENTO
DE
ALBALAT DELS SORELLS

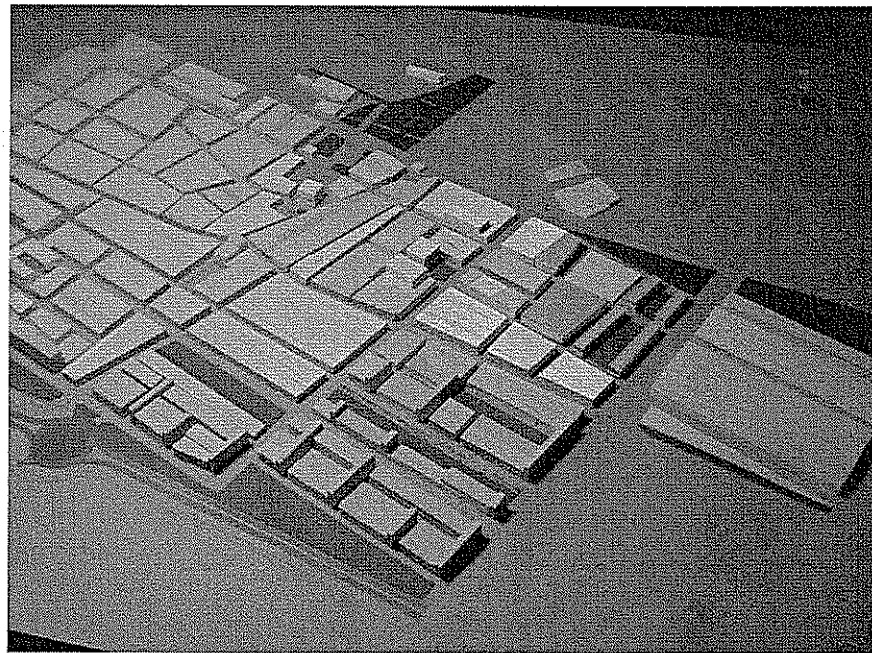
C.P. 46126
(VALENCIA)



AYUNTAMIENTO
DE
ALBALAT DELS SORELLS
C.P. 46136
(VALENCIA)

ANEXO JUSTIFICATIVO

HOMOLOGACION MODIFICATIVA SECTORIAL, DEL SUELO
URBANIZABLE INDUSTRIAL, DEL PGOU DE ALBALAT DELS SORELLS
(VALENCIA),
CON DELIMITACION DE SECTORES SUB.N-1 Y SUB.N-2, Y PLAN PARCIAL
DE ORDENACION SECTORIAL CORRESPONDIENTE
"PARTIDA DE CANTABELLA"



DOCUMENTO PARA TRAMITACION ANTE LA CTU

SITUACION:	AL NOROESTE DEL TERMINO MUNICIPAL
CLASIFICACION:	SUELO URBANIZABLE
CALIFICACION:	INDUSTRIAL
REDACTOR:	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS,

ANEJO JUSTIFICATIVO DE LAS SUBSANACIONES DE LA DOCUMENTACION, SEGÚN INFORME DE LOS SERVICIOS TECNICOS DE LA CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS, COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA.

Atendiendo las determinaciones del informe de los servicios técnicos de la CTU de Valencia remitido como Informe de la Comisión Informativa, exp. 20010380/FP, a este Ayuntamiento, se procedió a emitir informe de contestación por los servicios técnicos municipales, a las cuestiones en el contempladas, remitiéndose a esta administración para su inclusión en el expediente de referencia.

Una cuestión no detallada es la relativa a la adscripción de la red primaria intermedia que divide los dos sectores, a saber industrial y residencial, identificados como subsectores N1 y N2 respectivamente, que en el informe de la Comisión Informativa se cita en el punto 1 de la pg. 4, del mismo informe.

Con relación a esta cuestión se detalla en la contestación anterior que la superficie de esta red primaria está computada a efectos del cálculo del aprovechamiento y superficie total en el ámbito del subsector N2, que se evalúa en 32.066 m² de suelo computable y con coeficiente 0,65 representa unos aprovechamientos de 20.842 m²t.

En realidad este cómputo es equivocado y además no se incorporan las determinaciones establecidas en la Modificación Puntual del PGOU de Albalat dels Sorells tramitado conjuntamente con esta Homologación sectorial. En realidad debemos contemplar la circunstancia de que dicha red primaria no se ejecuta con cargo a este subsector, ya que corresponde a la Conselleria de Obras Públicas, Dirección General de Transportes, su realización como supresión de pasos a nivel. En consecuencia no debe ser incorporado como superficie computable, que es en definitiva la que arroja cómputo de aprovechamiento, sino como superficie incluida en el ámbito no computable. Por el contrario en cumplimiento de la Modificación Puntual nº 5 debe ser incorporada como carga externa al ámbito una superficie de dotacional público de zonas verdes de la red primaria por importe de 5 m² por habitante potencial, evaluado en 1.392 m² de suelo.

En consecuencia la justificación de estos parámetros representa las siguientes alteraciones:

1.- Con relación a la adscripción del denominado RP 1, paso elevado de supresión de pasos a nivel, debe entenderse como superficie del ámbito no computable, con una superficie de 4.268 m2.

2.- en cumplimiento de la Modificación Puntual nº 5, debe adscribirse una RP.2 de dotacional Público de zona verde de 1.392 m2 que si se incluye en la superficie computable del subsector N2 puesto que se obtiene y urbaniza con cargo a dicho subsector.

3.- Como consecuencia de todo ello los datos generales de superficie quedan como sigue.

Superficie del ámbito	33.372 m2
Superficie computable.	29.104 m2
Superficie no computable	4.268 m2
Superficie de Red Primaria 1, paso elevado	4.268 m2
Superficie de Red Primaria 2, parque	1.392 m2
Aprovechamiento del subsector N2, Objetivo	20.373 m2t
IEB	0,7 m2/m2

Con estas alteraciones del documento de referencia se subsanan las deficiencias detectadas en el informe de este servicio, antes indicadas, planteándose fundamentalmente la alteración del coeficiente de aprovechamiento de 0,65 inicial al definitivo 0,7 pero sobre una superficie computable menor lo que representa el paso de 20.842 m2 de techo a 20.373 m2 es decir una reducción de 469 m2. Por el contrario para no alterar la ordenación inicialmente propuesta se mantienen las determinaciones de la red secundaria lo que representa en el cómputo de las cesiones un exceso sobre todo de la red viaria que debiendo tener un porcentaje según Reglamento de Planeamiento del 27 % pasa a tener un 35,63 %.

Esta circunstancia obedece al mantenimiento de la trama urbana consolidada lateralmente, UE-1, con prolongación de viales y circulaciones. Sin embargo si bien esta determinación era adecuada en la propuesta inicial, también podría estudiarse su ajuste a los porcentajes estrictos del Reglamento, aunque esta posibilidad debería formularse por el adjudicatario de la actuación integrada como Modificaciones de Mejora del Plan Parcial correspondiente, si así se justificase.

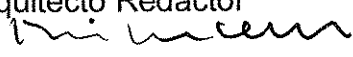
El resto de parámetros de cesión de la red secundaria se ven también incrementados pero en cuantías inapreciables por lo que se mantendrían en lo estipulado en este documento.

En resumen se considera adecuado lo indicado en el informe de la Comisión Informativa de la CTU, y en consecuencia se corrige el documento de referencia, como subsanación de deficiencias.

Se adjuntan los planos corregidos del documento original que incorporan todas las determinaciones asumidas en las alegaciones e informes de los distintos servicios técnicos que han intervenido en el seguimiento de este expediente.

Albalat dels Sorells, 27 Junio 2001.

El arquitecto Redactor


Jose Manuel Barrera Puigdollers.



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION (art.55 y 56 RPCV)

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION- Sector Residencial SUB.N-2	
REDACTOR: AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS	
	
DESCRIPCION DEL SECTOR	
Clase de suelo	Urbanizable
Sector	Unico
Denominación	Partida de Cantabella
PLANEAMIENTO (Art. 55 RPCV)	
Superficie del Ambito	33.372 m2
Superficie Computable	29.104 m2
Superficie no computable RP 1	4.268 m2
Edificabilidad Bruta	20.373 m2t
Uso Global	Residencial
Uso Compatible	Terciario
IEB. Indice de edificabilidad bruta	0'70 m2t/m2s
Densidad	38 viv/ha
Nº Máximo de viviendas	110
Tipología	Unitario bloque adosado.
GESTION (Art. 56 RPCV)	
Unidad de Ejecución nº2	Unica y Autónoma
Aprovechamiento	0'70 U.A/m2s
Elementos estructurales adscritos	Paso elevado para supresion vías Línea 3. RP 1 y RP 2 Dotacional Parque
Delimitación Unidad de Ejecución	No redelimitable.
CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION	
Condiciones de desarrollo	ejecución de una sola vez, con posibilidad de edificación simultánea
Condiciones relativas a la Unidad de Ejecución	No es posible delimitar unidades de ejecución de menor tamaño.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION- Sector Industrial SUB.N-1	
REDACTOR: AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS	
	
DESCRIPCION DEL SECTOR	
Clase de suelo	Urbanizable
Sector	Unico
Denominación	Partida de Cantabella
PLANEAMIENTO (Art. 55 RPCV)	
Superficie del Sector	66.543 m2
Edificabilidad Bruta	66.543 m2t
Uso Global	Industrial
Uso Compatible	Terciario
IEB. Índice de edificabilidad bruta	1 m2t/m2s
Densidad	No procede
Nº Máximo de naves	
Tipología	Manzana compacta
GESTION (Art. 56 RPCV)	
Unidad de Ejecución nº1	Unica y Autónoma
Aprovechamiento	1 U.A/m2s
Elementos estructurales adscritos	No se contemplan
Delimitación Unidad de Ejecución	No redelimitable.
CONDICIONES DE INTEGRACION Y DE CONEXION	
Condiciones de desarrollo	ejecución de una sola vez, con posibilidad de edificación simultánea
Condiciones relativas a la Unidad de Ejecución	No es posible delimitar unidades de ejecución de menor tamaño.

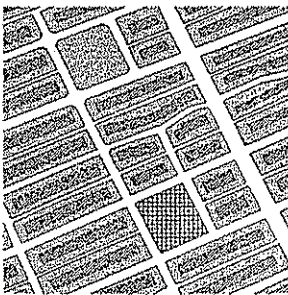
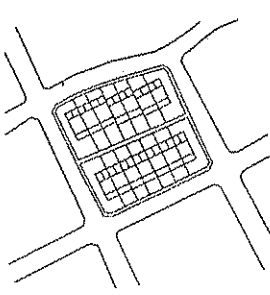
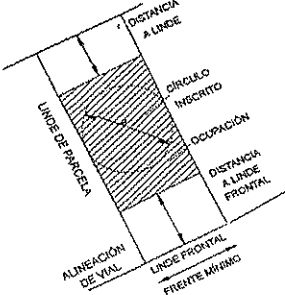
FICHA DE ORDENANZA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CODIGO: ADO
MUNICIPIO: ALBALAT DELS SORELLS		PLAN: HOMOLOGACION
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL: RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial: Unitario, Plurifamiliar	Terciario	Industrial

PARAMETROS URBANISTICOS	
PARCELA	POSICION DE LA EDIFICACION
Parcela mínima : 85 M2	Distancia a línea fachada: 0'00 m
	Distancia a laterales: 0'00 m
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA
Coefficiente de edificabilidad bruta: 0'70 m2t/m2s	Nº máximo de plantas: 3,56
Coefficiente de ocupación: 70 %	Altura máxima total: 9 o 10 m con garaje.
	semisótanos: Si
	Sótanos: Si

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: En suelo dotacional publico se reservara como mínimo el 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada. El resto se exigirá en el interior de cada parcela a razón de 1 plaza por cada unidad residencial, si se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen mas de 10 unidades, se reservara una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades completas que se edifiquen en la parcela.
Red Secundaria Zonas verdes y espacios libres: 3.210'00 m2 de Zonas Verdes y 4.175 m2 destinados a equipamientos
Red Primaria; obtención y urbanización del RP 2 Parque de 1.392 m2

DESCRIPCION GRAFICA		
Zona	Manzana	Parcela
		

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: INDUSTRIAL EN MANZANA		CODIGO: INM
MUNICIPIO: ALBALAT DELS SORELLS		PLAN: HOMOLOGACION
SISTEMA DE ORDENACION ALINEACION A CALLE	TIPOLOGIA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL: INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Industrial:	Terciario	Residencial

PARAMETROS URBANISTICOS	
PARCELA	POSICION DE LA EDIFICACION
Parcela mínima : 200 M2	Alineación a calle
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA
Coeficiente de edificabilidad bruta: 1 m2/m2s	Nº máximo de plantas: 2
Coeficiente de ocupación: 100 %	Altura máxima reguladora: 9 m.
	Altura máxima total: 12 m-cornisa 8 m..
	Semisótanos: Si
	Sótanos: Si

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: En suelo dotacional publico se reserva como mínimo el 50% del número de plazas de aparcamiento exigido en parcela privada. El resto se exigirá en el interior de cada parcela a razón de 1 plaza por cada 150 m2 construidos
Zonas verdes y espacios libres: El suelo dotacional publico no viario , se destina a zonas verdes publicas. A la zona industrial le corresponde una reserva de 6.654'30 m2, siendo un 10% de la superficie total del sector.

DESCRIPCION GRAFICA		
Zona	Manzana	Parcela
