

CONSELL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Conselleria de Obres Públiques, Urbanisme i Transports
Direcció General de Urbanisme i Ordenació Territorial

Anuncio de la Conselleria de Obres Públiques, Urbanisme
y Transportes sobre homologación modificativa sectores
SUB.N-1 y SUB.N-2 de Albalat dels Sorells.

ANUNCIO

Expediente: 2001.0380 JP/pb

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 28 de junio de 2001, relativo a la homologación modificativa sectores SUB.N-1 y SUB.N-2 de Albalat dels Sorells, y, de conformidad con lo ordenado en la resolución del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, de fecha 13 de agosto de 2001, por la que se declara definitivamente aprobada dicha homologación, se procede a la publicación del citado acuerdo:

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 28 de junio de 2001, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells referido a la homologación modificativa de los sectores SUB.N-1 y SUB.N-2 y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2000. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentó una alegación, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 3 de mayo de 2001.

El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, ordenanzas reguladoras, así como expresión gráfica suficiente del resultado final de la ordenación propuesta y documento anexo de homologación.

El objeto del proyecto es la homologación y la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable programado de uso industrial, integrado en el sector situado al noroeste de la población, junto a la vía de ferrocarril Valencia-Rafelbuñol (línea 3 del metro), según la clasificación otorgada por el planeamiento general vigente. Junto con esta homologación se introducen una serie de modificaciones que consisten en lo siguiente:

1. Incorporación de la nueva red estructural intermedia que divide el sector en dos zonas identificadas claramente. Esta infraestructura consiste en la ejecución de un paso elevado sobre la línea de metro antes descrita y que crea un nuevo paso alternativo al en la actualidad existente.

2. Subdivisión del sector consecuencia de lo anterior. Así, donde antes sólo existía un sector con la propuesta aparecen dos: Uno situado al sur de la nueva infraestructura de uso residencial y otro al norte de la citada infraestructura que mantiene su uso como industrial.

3. Redelimitación del sector para aplicar los criterios de sectorización establecidos en los artículos 20 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y 16 y 17 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, sobre todo en lo que afecta a su perímetro en el extremo norte.

La modificación se justifica por diversas circunstancias. Una, primera, relativa a la aparición de la citada nueva infraestructura que permite delimitar el sector en dos zonas claramente diferenciadas. La segunda es la relativa al escaso desarrollo industrial en la zona afectada, más cuando se ha permitido una convivencia entre usos residenciales e industriales sobre todo en la zona situada al sur.

Las alteraciones más significativas respecto del planeamiento anterior quedan resumidas en el siguiente cuadro:

	PG vigente	Proyecto	
Clasificación	Urbanizable	Urbanizable	
Calificación	Industrial	Residencial/industrial	
Superficie	96.759 m ² s	R: 32.066 m ² s I: 66.543 m ² s	98.609 m ² s
Edificabilidad	193.518 m ² t	R: 20.832 m ² t I: 66.543 m ² t	87.375 m ² t
Núm. viviendas	I/industria: Vigilancia	100	

Albalat dels Sorells cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 24 de junio de 1991.

Este mismo órgano, con fecha 25 de mayo de 2001, declaró cumplimentada la fase de concierto con la COPUT del proyecto de homologación global del planeamiento general de este municipio.

El director general de Urbanismo y Ordenación Territorial emitió, en fecha 24 de abril de 2001, informe previo de carácter favorable respecto de la modificación de referencia, con una serie de observaciones que, en esencia, se refieren a acreditar que la red primaria adscrita al sector residencial cumplía las condiciones exigidas en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), para ser considerada superficie computable del sector, considerar las condiciones de calidad que este texto autonómico exige a las zonas verdes y justificar la similitud de aprovechamientos o de los valores urbanísticos de los dos subsectores a que se refiere el artículo 62.1 de la LRAU.

Sexto.—La comisión informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 25 de junio de 2001, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Segundo.—La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

Tercero.—La propuesta de ordenación realizada es lógica y coherente dada las justificaciones aportadas para definir el nuevo modelo elegido. En concreto se trata de aprovechar la ejecución de una nueva infraestructura para separar usos, de manera que aquella permita una diferenciación, más cuando dichos usos pueden resultar de difícil armonización.

Cabe mencionar adicionalmente la significativa reducción de aprovechamiento que resulta de la propuesta, más cuando esta edificabilidad es inapropiada para un suelo respecto del cual se propugnaba como uso principal el industrial.

Cuarto.—En atención a las consideraciones relacionadas en el informe previo emitido por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, el proyecto aprobado por el Ayuntamiento, en sesión de 3 de mayo de 2001, acredita la similitud de aprovechamientos o de los valores urbanísticos de los dos subsectores que se generan, a que se refiere el artículo 62.1 de la LRAU, en función de la valoración de mercado de suelo en la población.

Quinto.—Con fecha 29 de junio de 2001, el Ayuntamiento ha remitido documentación complementaria consistente en un anexo al documento de homologación que incorpora una serie de modificaciones a la propuesta inicial referidas, en síntesis, a los siguientes aspectos:

— Se detrae de la superficie computable del sector residencial la superficie del elemento de red primaria RP-1 cuya ejecución corresponde a la Administración Autonómica.

— Se incluye dentro del área de reparto del sector residencial la superficie de la reserva de parque público que, en virtud de la modificación número 6 de plan general que se tramita simultáneamente, debe obtenerse con cargo a este suelo residencial.

Estas alteraciones devienen en que, con un aprovechamiento total similar (se produce una reducción de 469 m² de techo residencial) el coeficiente de edificabilidad bruto pase a ser 0,7 m²/m².

En cualquier caso esta documentación complementaria deberá ser refrendada por el pleno municipal.

Sexto.—Las determinaciones de mayor relevancia de la ordenación pormenorizada del sector residencial son las siguientes:

Parámetros	Proyecto	RPCV	Cumple
Superficie computable	29.104 m ² s	29.104 m ² s	Sí
Edificabilidad total	20.373 m ² t	29.104 m ² t	Sí
Coefficiente edificabilidad	0,70 m ² t/m ² s	≤ 1 m ² t/m ² s	Sí
Dotaciones			
Zona verde	3.210 m ² s	3.055 m ² s	Sí
Equipamiento	4.175 m ² s	4.075 m ² s	Sí
Red viaria	14.710 m ² s	7.859 m ² s	Sí
Densidad	31,09 Viv./Ha	≤ 75 Viv./Ha	Sí

Séptimo.—En relación al sector industrial, se establecen las reservas dotacionales requeridas por el RPCV, tal como concreta la tabla siguiente:

Parámetros	Proyecto	RPCV	Cumple
Superficie computable	66.543 m ² s	66.543 m ² s	Sí
Edificabilidad total	66.543 m ² t	No se fija	Sí
Coefficiente edificabilidad	1 m ² t/m ² s	No se fija	Sí
Dotaciones			
Zona verde	6.654 m ² s	6.654 m ² s	Sí
Red viaria	21.355 m ² s	19.963 m ² s	Sí

Octavo.—La Dirección General de Transportes de la COPUT emite informe, con fecha 19 de abril de 2001, que refiere, entre otras cosas, que deben definirse las zonas de limitación de usos contiguas a la plataforma de FGV, de conformidad con el Reglamento de la LOTT y que se debe recoger fielmente el proyecto de supresión de los pasos a nivel ALB-2 en el punto kilométrico 5,353 y ALB-3 en el punto kilométrico 5,167 de la línea de FGV Rafelbuñol-Valencia.

En relación con este informe, el Ayuntamiento ha justificado que, con motivo de la estimación de una alegación en el mismo sentido de FGV en la fase de exposición pública del proyecto, se ha establecido la ordenación de las zonas contiguas al ferrocarril de conformidad con la legislación específica.

Por otra parte, respecto a la adaptación de la propuesta al proyecto de supresión de pasos a nivel mencionado, la Administración Municipal justifica que la documentación recoge la rotonda prevista en el mismo y que, además, con objeto de resolver la salida del polígono con giro hacia en norte, propone una nueva solución viaria, que únicamente sería vinculante mediante el consenso entre ambas administraciones.

Noveno.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de modificaciones de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.1 y 39 de la LRAU, en relación con los artículos 9.1 y 10.a del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 28 de junio de 2001, adopta el acuerdo de

supeditar la aprobación definitiva de la homologación modificativa de los sectores SUB.N-1 y SUB.N-2 de Albalat dels Sorells, a que se ratifique por el Ayuntamiento pleno la documentación a que se refiere el fundamento de derecho quinto.

Una vez subsanados dichos aspectos por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells procederá que éste dé cuenta de ello al presidente de esta comisión, quien queda facultado al amparo del Decreto 137/1990, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat para que ordene la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» sin necesidad de nuevo acuerdo de esta comisión, a la que deberá informar posteriormente de lo actuado.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Con fecha 8 de agosto de 2001, por los servicios técnicos del Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial, es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, el 2 de agosto de 2001, y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 28 de junio de 2001.

Vistos la legislación urbanística aplicable, así como la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás preceptos de concordante aplicación,

El director general de Urbanismo y Ordenación Territorial considera aprobada definitivamente la homologación modificativa de los sectores SUB.N-1 y SUB.N-2 de Albalat dels Sorells.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de la presente publicación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

El director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, P.S. (artículo 4 Decreto 110/2000, de 18 de julio) El director general de Transportes), Vicente Dómine Redondo.

Título I: Homologación modificativa sectorial.

Índice

Capítulo 1. Introducción.

1.2. Antecedentes administrativos.

Capítulo 2. Determinaciones del plan general en el ámbito del sector urbanizable industrial número 1.

2.1. Situación y emplazamiento.

2.2. Características y determinaciones.

Capítulo 3. Propuesta de homologación y redelimitación del ámbito.

3.1. Objeto.

3.2. Alcance.

3.2.1. Territorial.

3.2.2. Material.

Capítulo 4. Justificación 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, Decreto 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.

Capítulo 5. Determinaciones urbanísticas de la homologación.

5.1. Ambito.

Directrices definitivas de la estrategia de la evolución urbana erritorio (artículo 17.1.A LRAU).

Clasificación del suelo (artículo 17.1.8 LRAU).

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

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

5.6. Establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo correspondiente (artículo 17.1.G LRAU).

5.7. Ordenación especial del suelo.

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

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

5.10. Densidad.

5.11. Cuadro resumen de características del sector.

5.12. Fichas de planeamiento y gestión.

Título II. Delimitación de sectores y UE.

Capítulo 1. Delimitación 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.

Título III. Ordenación pormenorizada sectorial.

Capítulo 1. Ordenación pormenorizada del Sector Noroeste Residencial.

Alineaciones y rasantes.

Usos y destinos del suelo.

Edificabilidades.

Condiciones de parcelación.

Red primaria.

Capítulo 2. Ordenanzas residenciales. Ficha de zonificación.

Capítulo 3. Ordenación pormenorizada del Sector Noroeste Industrial.

Alineaciones y rasantes.

Usos y destinos del suelo.

Edificabilidades.

Condiciones de parcelación.

Red primaria.

Capítulo 4. Ordenanzas industriales. Ficha de zonificación.

Título IV. Planos.

Índice

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.

Título I. Memoria de la homologación.

Capítulo 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 1998.

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 dels Sorells en 1991, el suelo industrial al norte de la población no ha sido objeto de intentos de desarrollo ni por parte de la iniciativa pública 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 vinculada 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 UA-1 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.

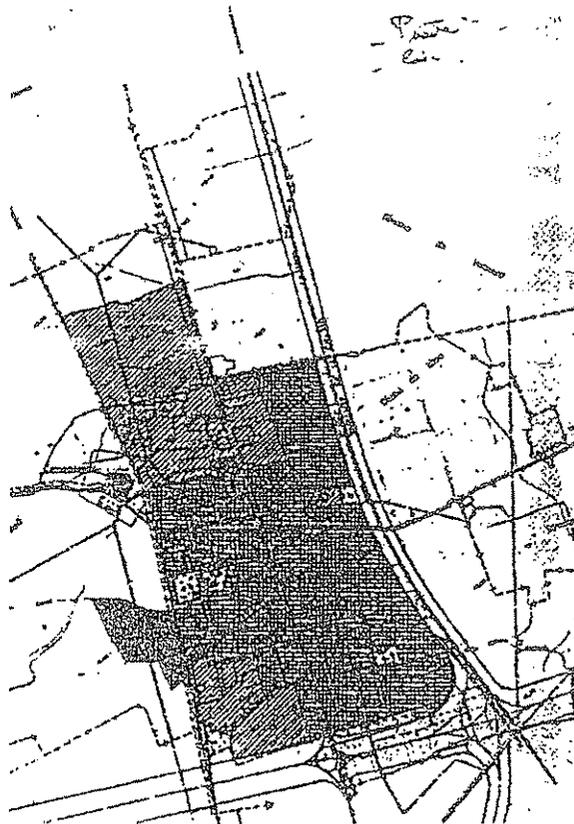
Dado que la complejidad de la revisión del planeamiento general implica algunas determinaciones estructurales y de criterio general, se estima conveniente la realización por los Servicios Técnicos Municipales de esta plasmación de criterios, lo que da origen a la formulación del convenio urbanístico 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 número 1.

Como se ha expuesto, este expediente es parcialmente parte integrante del documento de homologación modificativa global del Plan General de Albalat dels Sorells, que está en fase de redacción técnica por los Servicios Técnicos Municipales y se tramita de forma avanzada a la homologación global del PGOU, 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 trámites 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 trámite 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 sólo se ha alcanzado un 14 por ciento del suelo, siendo lo edificado tan sólo del 8 por ciento 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.



Capítulo 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 dels Sorells responde al viejo esquema de clasificar como urbanos 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 éstos el suelo urbanizable representa el 26 por ciento tan sólo. 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 sólo ha sido posible operar sobre este suelo con las siguientes consecuencias derivadas.

- No se ha desarrollado ni un solo metro cuadrado de suelo urbanizable.
- No se ha cedido un solo metro cuadrado debido a la cesión obligatoria del 10 por ciento de los aprovechamientos.
- 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 sólo 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 enunciaremos:

- a) En nueve años de plan sólo 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 sólo 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 por ciento 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 sólo 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 dels Sorells, 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 ha 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 Ptas./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 consistirá en su revisión completa, dado que el grado de cumplimiento del mismo se evalúa en un 5 por ciento, 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 entendiéndolo 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 dels Sorells. 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 número 1 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:

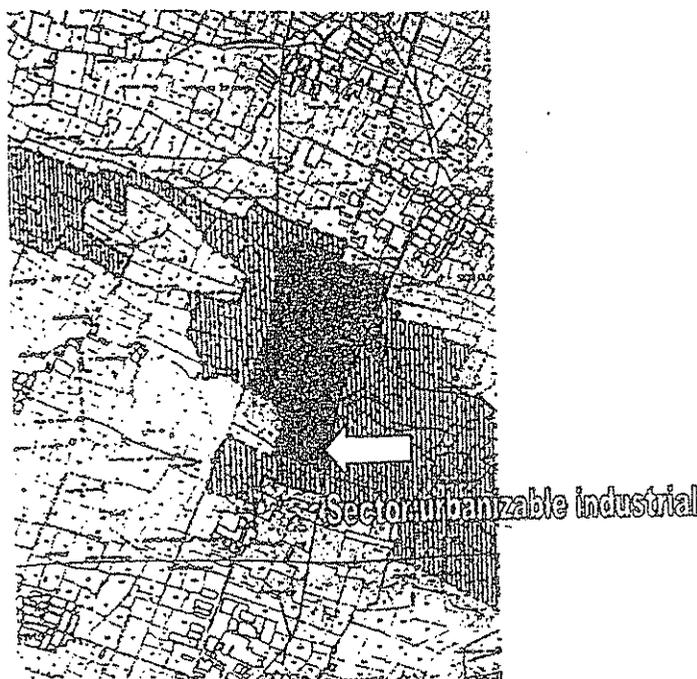
Al norte, linda con suelo no urbanizable.

Al sur, con suelo urbano de la Unidad de Actuación número 1, 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 artículo 6.4.1.3 de la memoria justificativa del PGOU).

Superficie total: 96.759 m² s.

Techo edificable industrial: 193.518 m² t.

Uso principal: Industrial.

Coefficiente Edificab.: 2 m² t/m² s bruto.

Usos permitidos: Se autorizan almacenes, servicios, talleres o fábricas 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 2.414/1962, 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 autorizarán naves aisladas cuando las características de la actividad industrial lo requieran.

Condicionantes de infraestructuras; recanalización de la acequia de La Filà. 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 m ²
Ocupación máxima:	Ciento por ciento, naves entre medianeras. 75 por ciento, naves aisladas.
Longitud mínima fachada:	10 m.
Retranqueo a lindes y retranqueos:	
Naves medianeras	A fachada 5 m máximo A línea trasera 5 m mínimo
Naves aisladas	A lindes laterales 3 m mínimo.
Altura máxima:	8 m.
Número plantas:	1 planta, permitiéndose altillos en su interior, siempre que no ocupen más del 50 por ciento 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 m.

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

Capítulo 3. Propuesta de homologación y redelimitación del ámbito.

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:

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

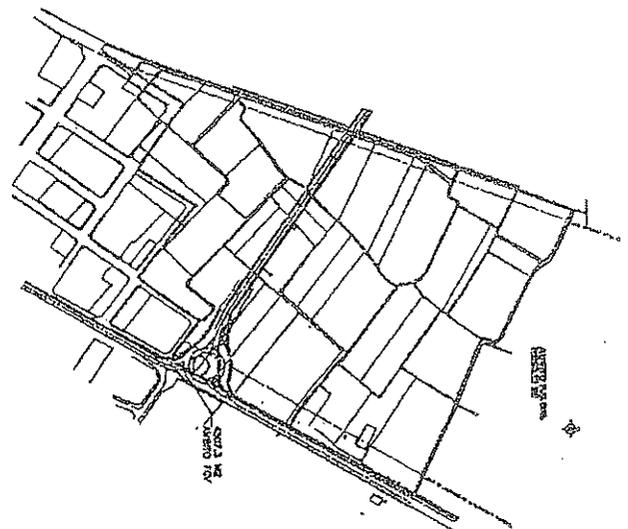
e) Necesidad de ubicación de almacenes en zonas colindantes a casco, pero con vías o comunicaciones, de cierta trascendencia, intermedias.

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 m² t/m² s.

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:

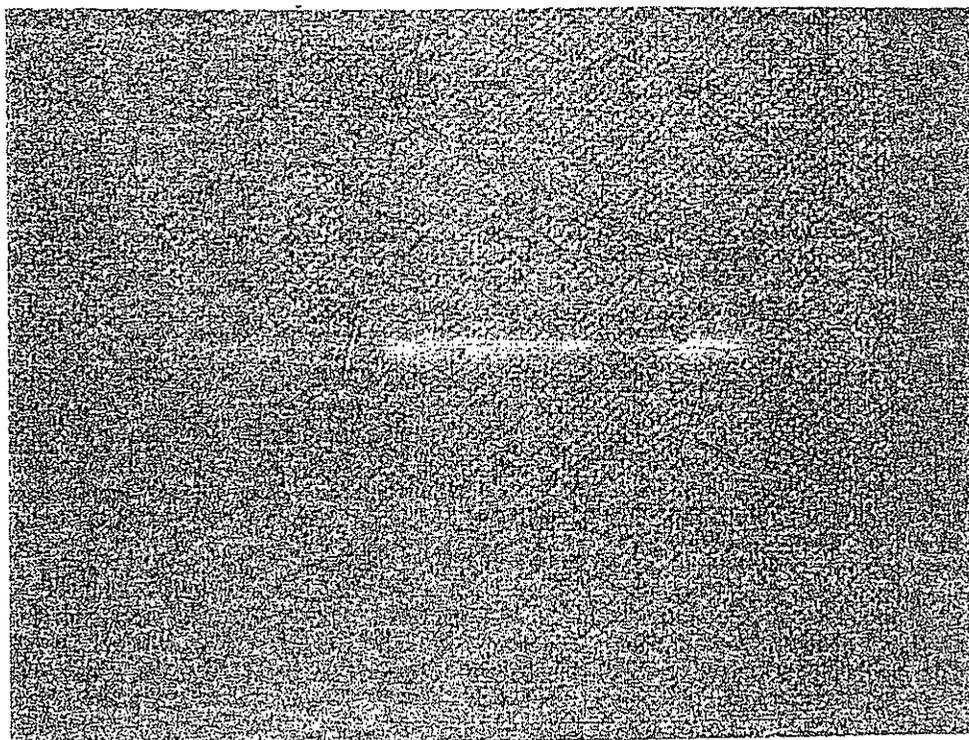
- Adaptación de las nuevas determinaciones urbanísticas y legales.
- Incorporación de la nueva red estructural intermedia que divide el suelo en dos porciones identificadas claramente.
- Revisión de los estándares urbanísticos de aplicación, atendiendo a la reglamentación vigente.
- Redelimitación sectorial en aplicación de los criterios del artículo 20 LRAU, y artículos 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 anteriormente 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 I de este título, a modo de avance de la homologación global del PGOU de Albalat dels Sorells.

La presente homologación tiene por finalidad, también, el delimitar, respecto del ámbito Sector Noroeste número 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 dels Sorells.

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 o. 201/1998 y de las normas de la legislación estatal que sean de aplicación.



3.2. Alcance.

3.2.1. Territorial.

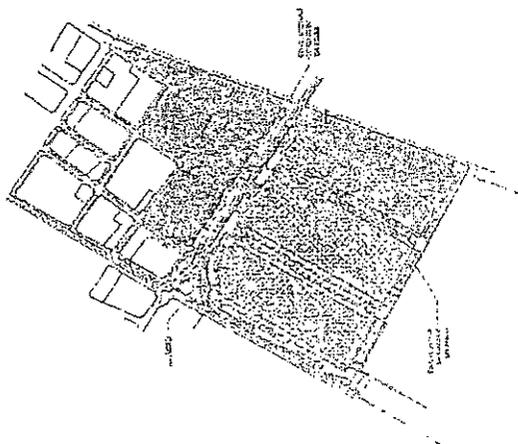
La presente homologación tiene carácter total, formulándose en relación con el ámbito del sector único inicial, donde una parte del suelo se califica como residencial y el resto se mantiene la calificación industrial. Como consecuencia se definirá el sector SUB.N-1 con la Unidad de Ejecución número 1 industrial, y el sector SUB.N-2 con la Unidad de Ejecución número 2 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 establecen 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.



Capítulo 4. Justificación legal.

4.1. Incidencia de la LRAU.

Desde la fecha de aprobación del PGOU de Albalat dels Sorolls, 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 (artículo 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 (artículo 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 Públicas, Urbanismo y Transportes.

Esta disposición transitoria primera, apartados 2 y 3, LRAU, señala expresamente que los municipios podrán interesar de la Conselleria 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.

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 (artículo 7.2 LRAU).

4.2. Incidencia de la instrucción de planeamiento (LP) 1/1996, de 23 de enero, sobre homologación 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 dels Sorells.

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 del suelo y de las características y determinaciones del suelo industrial situado al noroeste de la población, del Plan General de Albalat dels Sorells.

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:

- Identificación del sector que va a ser homologado; límites, superficie, características...
- 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 de los lindes 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 dels Sorells sin que se haya desarrollado el sector. A mayor abundamiento, si no se tramita una modificación del plan 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 dels Sorells 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 Filà, aunque separado de ésta. 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 artículo 17 del RPCV, especialmente, no proceden los criterios de delimitación empleados entonces, dado que este borde se ha de constituir en traza de red secundaria de límite, 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 determinada 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 artículo 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 Conselleria, dado que no existía en aquél 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 públicas 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.

Capítulo 5. Determinaciones urbanísticas de la homologación.

Para el desarrollo de este epígrafe y por razones sistemáticas, conviene seguir puntualmente cada uno de los apartados y subapartados 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 contienen 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. Ambito.

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 definitivas de la estrategia de la evolución urbana y del territorio (artículo 17.1.A LRAU).

De conformidad con el epígrafe 2, apartado 3.º, punto 3 de la instrucción de planeamiento 1/1996, las directrices definitivas de la estrategia de evolución urbana «consisten en la expresión escrita de cuáles 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 dels Sorells, 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 supone esta infraestructura define el límite del crecimiento residencial, y establece un acotado urbano y de protección 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:

1.º Organizar una red viaria básica que establezca la necesaria conexión con el municipio y que vertebré 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.

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

3.º Establecer dotaciones locales que complementen la ordenación estructural.

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

5.º 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.

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

7.º 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.

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

9.º Cesión al Ayuntamiento del 10 por ciento 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 por ciento del aprovechamiento de cesión obligatoria.

5.3. Clasificación del suelo (artículo 17.1.B LRAU).

El suelo del sector objeto de homologación está 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 fórmula 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 número 1 Industrial y Unidad de Ejecución número 2 Residencial, coincidentes con los nuevos subsectores definidos.

5.4. División del territorio en zonas de ordenación urbanística (artículo 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 (artículo 17.1.D LRAU).

No es aplicable al ámbito de este sector.

5.6. Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes (artículo 17.1.G LRAU).

Se delimita una única área 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 está constituido por el aprovechamiento objetivo total del área de reparto. El denominador está constituido por la superficie total del sector.

El aprovechamiento residencial viene cifrado en el cociente de la división (20.842,90 m² /32.066 m² s) que equivale a 0,65 m² /m² s, es decir, 0,65 unidad de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo bruto (UA/m²), o, lo que es lo mismo, 0,65 metro cuadrado edificable del uso característico residencial, por metro cuadrado de suelo bruto (m² /m²).

El aprovechamiento industrial viene cifrado en el cociente de la división (66.543 m² /66.543 m² s) que equivale a 1 m² /m² s, es decir 1 unidad de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo bruto (UA/m²), o, lo que es lo mismo, 1 metro cuadrado edificable del uso industrial por metro cuadrado de suelo bruto (m² /m²).

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 por ciento 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 m² /m² s y 39.888,7 m² /m² 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 por ciento de ésta en altillo) en parcela mínima de 85 m² y con una superficie construida de 178 m² 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 (artículo 17.3) ni centros oficios y actividades susceptibles de generar de tránsito intenso (artículo 17.1.1), ni campo de protección del dominio público no municipal (artículo 17.1.5).

5.8. Delimitación de la red primaria o estructural de dotaciones e infraestructuras públicas (artículo 17.1.3 y artículo 17.3 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 potenciada. 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: 9.726 m² (secciones de 12,14 y 15 m).

Vial perimetral sector industrial: 12.360 m² (secciones de 12, 13, 15 y 19,50 m).

Reserva mínima de aparcamiento. Están previstas una plaza de aparcamiento en el interior de cada unidad residencial. Asimismo, 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 por ciento de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.

5.9. Plazo de vigencia y planeamiento con municipios colindantes (artículo 17.5 y 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 desarrollarán 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 zonas áreas residenciales y con los actuales criterios de liberalización de espacio y concepción de vivienda.

La zona industrial delimita 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.

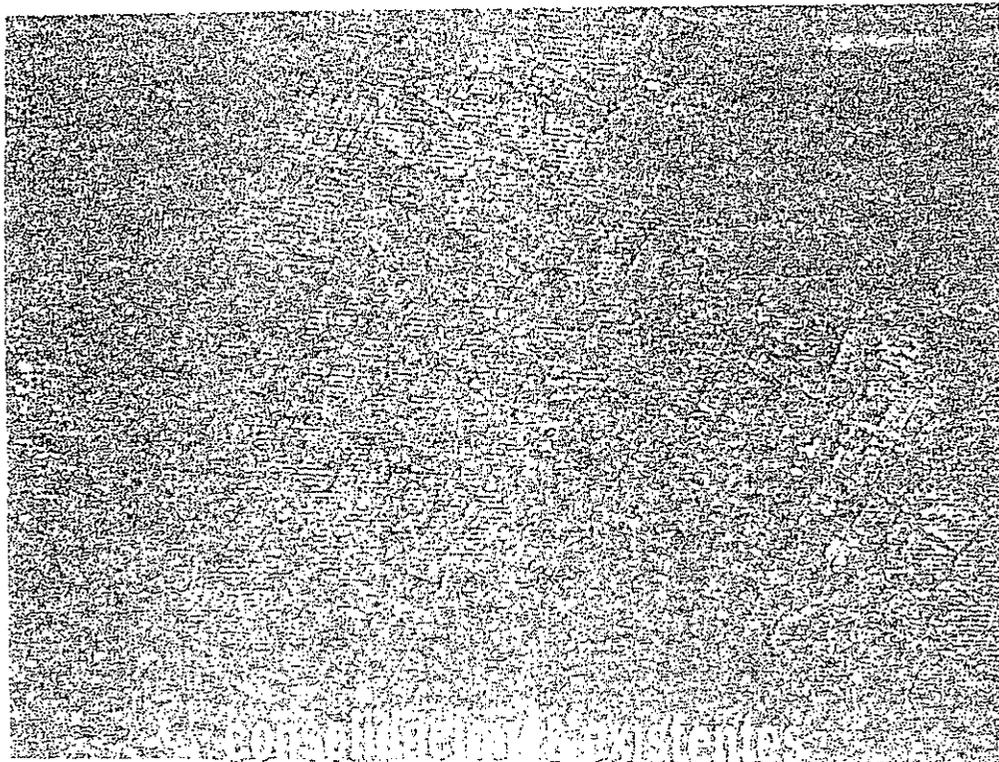
Parámetros urbanísticos	Residencial SUB.N-2	Industrial SUB.N-1
— Superficie computable	32.066 m ²	66.543 m ²
Superficie privativa parcelas netas.	9.971 m ²	38.533 m ²
— Aprox. objetivo	20.842,90 m ² t	66.543 m ² t
— Dotacional público:		
Red viaria	14.710 m ²	21.355,60 m ²
Zona verde	3.210 m ²	6.654,40 m ²
Equipamientos	4.175 m ²	—
— Densidad	31,09 Viv./ha.	—
— Tipología	Adosada Parc. 88 m ²	Naves industriales en manzana
— Edificabilidad bruta	6,65 m ² t/ m ² s	1 m ² t/ m ² s
— Edificabilidad neta	2,09 m ² t/ m ² s	1,72 m ² t/ m ² s
— Número Edific.	Máx. 109 Viv.	—

Título II: Delimitación sectorial y unidades de ejecución.

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 ellos 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.

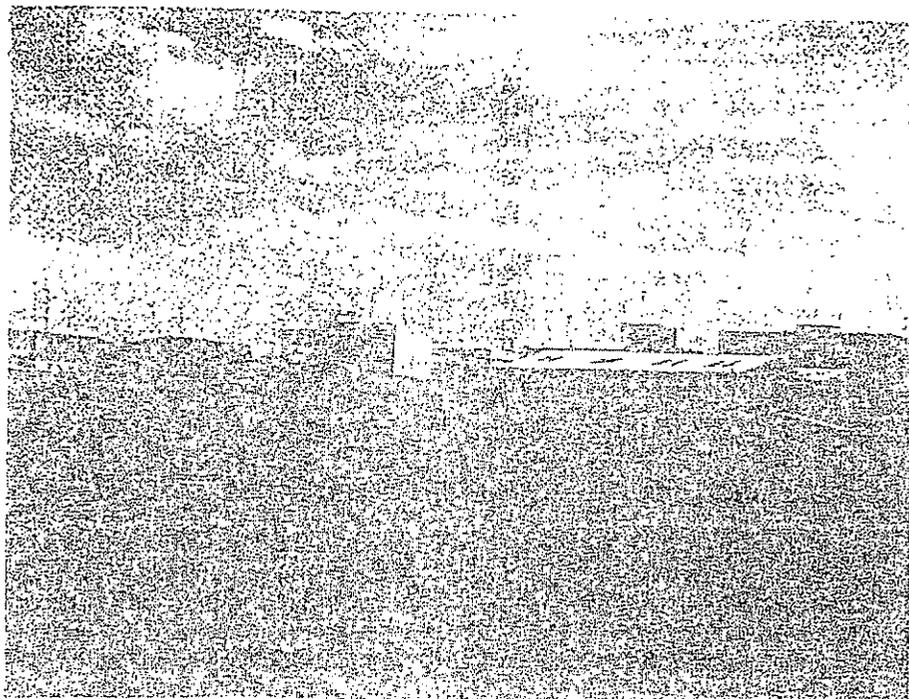
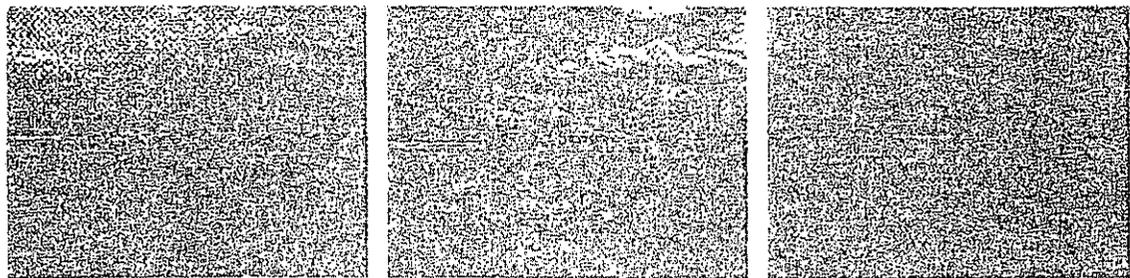
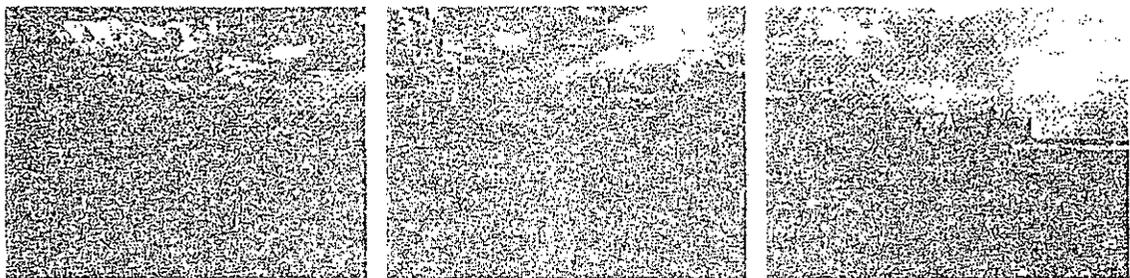
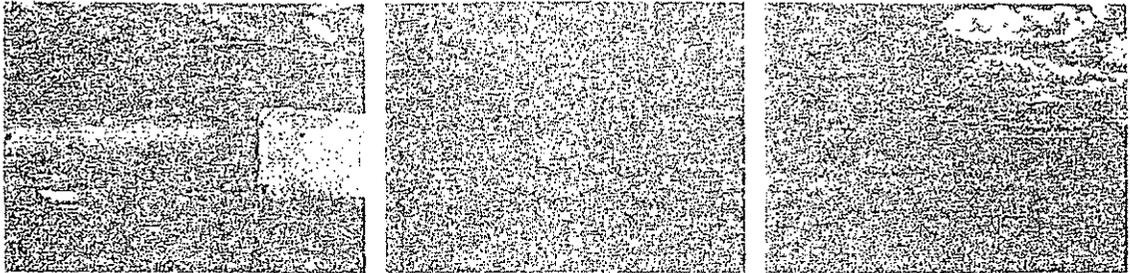
Para tomar contacto con el problema deberemos visualizar una foto aérea reciente, donde se aprecien las consolidaciones existentes.



En ella podemos apreciar el 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 adscrito

a esta red nueva, no prevista en el plan del 91, lo que exige el cese de su adaptación.

Para comprender esta realidad más de cerca, aportaremos unas imágenes del estado actual de estas zonas 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 por ciento, mientras que el residencial del 49,5 por ciento 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 número 1 y número 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 artículo 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.

Ordenación pormenorizada para el ámbito del subsector número 2 residencial delimitado en el ámbito de la homologación Partida de Cantabella



Situación: Al noroeste del término municipal
 Clasificación: Suelo urbanizable
 Calificación: Residencial
 Redactor: Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells.

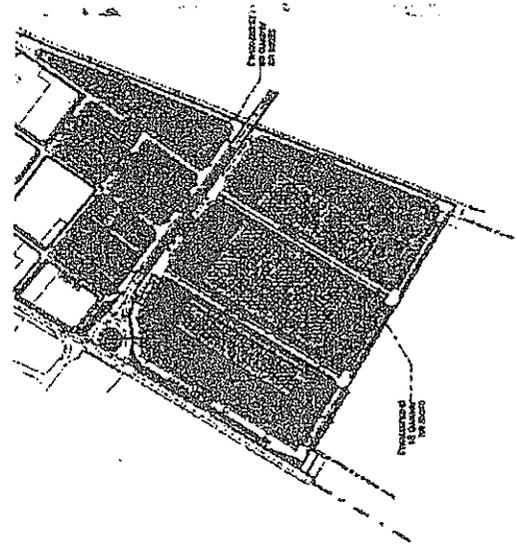
Título III. Ordenación pormenorizada.

Capítulo 1. Ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución número 2 residencial.

Según el artículo 18 de la LRAU, «la ordenación pormenorizada se realizará 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 / m² s (20.842,90 m² / m² s / 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 m² / 32.066 m² = 0,65 m² / m² s. Este parámetro viene justificado en el anejo núm. 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 sólo puede materializarse mediante una tipología residencial adosada en parcela de 85 m² por unidad y con una superficie de 178 m² t construidos por unidad en 3 plantas más un 56 por ciento 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 / m ²):	2,09
Altura máxima de cornisa (m):	10
Número de plantas permitido *	B+2+ 56 por ciento de altillo

* Por encima de esta altura, de tres plantas, podrán admitirse buhardillas, siempre que estén englobadas dentro del volumen definido por un plano, a 10 m de altura sobre el solar y los inclinados al 30 por ciento 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 (m): 0
Superficie mínima de parcela m² *: 85 m². La dimensión óptima es de 5,5 x 16 = 88 m²
Ocupación máxima de parcela %: 75 por ciento

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.

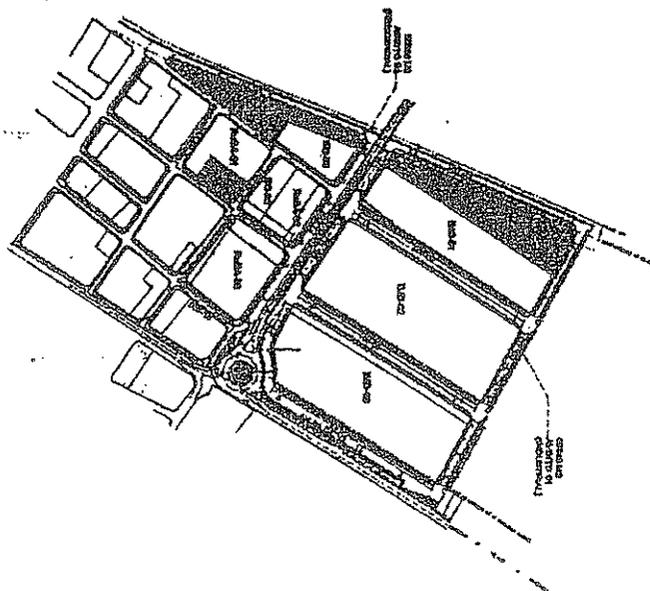
1.6. Elementos estructurales de la urbanización.

1.1. Conexión de la unidad a las principales redes dotacionales públicas.

La unidad de ejecución delimitada comprende suelo vial público 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 (artículo 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 ámbito de actuación compuesto de las siguientes superficies:

a) Superficies de parcelas resultantes.
— Manzana núm. 1: 2.693 m²
— Manzana núm. 2: 2.303 m²
— Manzana núm. 3: 4.975 m²
— Total: 9.971 m²

b) Superficies ámbitos viales afectados en la delimitación.

b.1. Ambito vial titularidad pública, ronda perimetral. Red primaria.

— Vial RV 10: 2.383 m²
— Vial RV 11: 7.343 m²

b.2. Ambito vial titularidad pública. 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

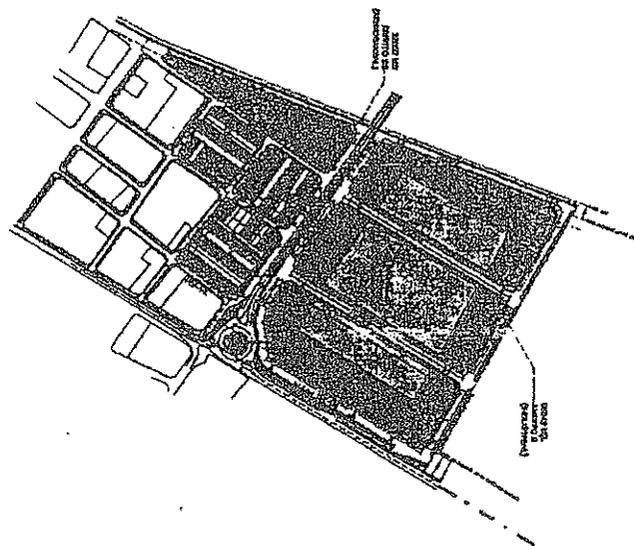
c) Superficie total ámbito vial.

— 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	Aparcam.	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	0,00	313,00	124,00	0,00 und
45,87 %	14.710,00	2.401 M	4.799 M	3.212 M	71,00 und

** Includido paso elevado de 4.298 m².



Capítulo 2. Ordenanzas reguladoras de la Unidad de Ejecución número 2, Residencial. Sector SUB.N-2.

Título 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.

Título segundo.—Calificación urbanística.

Artículo 2.1. Zonas y áreas 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). Está 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. Área 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.

Título tercero.—De las condiciones generales de la edificación.

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 dels Sorells.

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.

Título 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.

Título quinto.—De las condiciones particulares de los usos y de la edificación en los distintos ámbitos de calificación urbanística.

Capítulo primero.—Área residencial.

Sección primera.—Ámbito y asignación pormenorizada de usos.

Artículo 5.1. Ámbito.

El área 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:

- Toda el área.
- Una de las parcelas.
- 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 por ciento.
- La edificación será alineación a calle y la distancia a viales privados será de 0 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:

- Se contempla la posibilidad de modificar el diseño urbano propuesto siempre que no se disminuya la superficie de cesión establecida.
- 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 dels Sorells. En la documentación del citado estudio de detalle se aportará la determinación de las fases de ejecución del mismo.
- La altura máxima absoluta de 3 plantas más ático bajo cubierta inclinada no podrá ser sobrepasada en ningún caso.
- No podrá superarse la superficie construible sobre rasante que para cada ámbito del área se establece en este documento.
- 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 m² t construibles. El índice máximo de edificabilidad neta sobre las parcelas es de 2,09 m t/m² s.

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 número máximo de plantas será de tres, permitiéndose la construcción de una planta baja y una planta alta.

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 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 por ciento de su superficie, el resto podrá destinarse a áreas de esparcimiento al aire libre vinculadas a la edificación, en las que podrán 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 apartado 1.º del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5.15. Entrantes, salientes y vuelos.

Se permiten 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.

Capítulo segundo.—Suelo dotacional público.

Sección primera.—Suelo dotacional público.

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 tendientes 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 áreas 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 público 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 por ciento 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 público no viario (ZV y EQ).

1. El suelo dotacional público no viario se destinará 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 fijará 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 (quioscos, 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 admisibles.

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 (artículo 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.

— La protección de los materiales empleados de la agresividad de otros materiales no compatibles 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 cm.

— 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 ésta 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 metro cuadrado.

— 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, definitivas asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbano.

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 ciento 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, asimismo puede englobarse el valor equivalente al 10 por ciento 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 éstos 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 ciento 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 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.

Capítulo 3. Ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución número 1 Industrial.

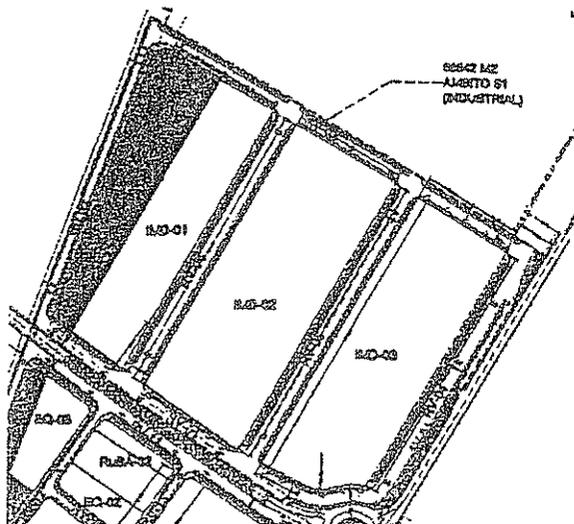
Alineaciones y rasantes

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 t/m² s (66.543 m² t/m² s / 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 t/66.543 m² s = 1 m² t/m² s.

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 (m):	8
Número 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 linderos de parcela, y también la superficie de la parcela mínima edificable y su ocupación máxima.

Retranqueo a calles (m):	0
Superficie mínima de parcela(m ²):	200
Ocupación máxima de parcela(%):	Ciento por ciento.

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 públicas.

La unidad de ejecución delimitada comprende suelo vial público 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 (artículo 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 ámbito de actuación compuesto de las siguientes superficies:

A) Superficies de parcelas resultantes.

— Manzana núm. 1:	5.377 m ² (1,73 altura) 2.964 m ² (1,73 altura)
— Manzana núm. 2:	10.538 m ² (1,73 altura) 5.488 m ² (1,73 altura)
— Manzana núm. 3:	4.808 m ² (1,73 altura) 9.358 m ² (1,73 altura)
— Total:	38.533 m ²

B) Superficies ámbitos viales afectados en la delimitación.

b.1. Ambito vial titularidad pública, ronda perimetral. Red primaria.

— Vial RV 01:	3.050 m ²
— Vial RV 02:	2.125 m ²
— Vial RV 03:	3.540 m ²
— Vial RV 04:	3.647 m ²

b.2. Ambito vial titularidad pública. Red secundaria.

— Vial RV 05:	4.140 m ²
— Vial RV 06:	3.985 m ²
— AV 01:	868,60 m ²

C) Superficie total ámbito vial.

— Red primaria:	12.362 m ²
— Red secundaria:	8.993,6 m ²
— Total:	21.355,6 m ²

Capítulo 4. Ordenanzas reguladoras de la Unidad de Ejecución número 1, Industrial.

Título 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 industrial se contienen en el documento de homologación modificativa con ordenación pormenorizada que forma parte integrante de estas ordenanzas.

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.

Título segundo.—Ordenación urbanística.

Artículo 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). Está 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.

Título tercero.—De las condiciones generales de la edificación.

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 dels Sorells.

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.

Título cuarto.—Del concepto y clasificación de los usos.

Artículo 4.1. Del concepto y clasificación de los usos.

Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los definidos y clasificados en el documento de homologación declarativa con ordenación pormenorizada.

Título quinto.—De las condiciones particulares de los usos y de la edificación en los distintos ámbitos de calificación urbanística.

Capítulo primero.—Zona industrial.

Sección primera.—Ambito y ordenación pormenorizada de usos.

Artículo 5.1. Ambito.

El área 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.
- c) 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 ciento por ciento.
- 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 en caso de adosada.

Artículo 5.6. Desarrollo mediante estudios de detalle en el área.

Podrán 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 dels Sorells. 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 este área es de 66.543 m² construibles. El índice máximo de edificabilidad neta sobre las parcelas de uso industrial es de 1,73 m² t/m² s.

Artículo 5.8. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación en el área industrial se establece en 8 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 número 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 que no dan lugar a espacios habitables, como son:

— Elementos 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 rebasen en más de 1 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 por ciento de su superficie, el resto podrá destinarse a áreas de esparcimiento al aire libre vinculadas a la edificación, en las que podrán 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 pñones de los cuchillos de las naves. Se optará por líneas horizontales continuas por tramo de calle.

Capítulo segundo.—Suelo dotacional público.

Sección primera.—Suelo dotacional público.

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 tendientes 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, áreas 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 público se reserva como mínimo el 50 por ciento 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 público no viario (ZV).

1. El suelo dotacional público no viario se destina a zonas verdes públicas. A la zona industrial le corresponde una reserva de 6.654,30 m², siendo un 10 por ciento de la superficie total del sector.

2. Será obligatoria la inclusión de mobiliario urbano y no se admitirá más edificación que los elementos ornamentales y los imprescindibles módulos de servicios (quioscos, 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 admisibles.

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 (artículo 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.

— La protección de los materiales empleados de la agresividad de otros materiales no compatibles 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.

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, acometidas, cambios de pendiente de sección y dirección de modo que sean registrables.
- La distancia máxima entre pozos de modo que se a < 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 cm.
 - 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 ésta 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 metro cuadrado.
- 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 terrenos escabecidos 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, definitivas asimismo 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 ciento del aprovechamiento tipo del sector.

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

D.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.

D.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, asimismo puede englobarse el valor equivalente al 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico.

D.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 pavimento 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 éstos 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 ciento 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.

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, el doctor arquitecto, J. M. Barrera Puigdollers.

Anejo justificativo de las subsanaciones de la documentación, según informe de los servicios técnicos de la Conselleria de Obras Públicas, Comisión 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, expediente 20010380/FP, a este Ayuntamiento, se procedió a emitir informe de contestación por los Servicios Técnicos Municipales, a las cuestiones en él 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 página 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 m².

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 número 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 RP1, 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 número 5, debe adscribirse una RP.2 de dotacional público de zona verde de 1.392 m² que sí 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	33.372m ²
Superficie computable	29.104 m ²
Superficie no computable	4.268 m ²
Superficie de Red Primaria 1, paso elevado	4.268 m ²
Superficie de Red Primaria 2, parque	1.392 m ²
Aprovechamiento del subsector N2, Objetivo	20.373 m ² t
IE8	0,7 m ² /m ²

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 por ciento, pasa a tener un 35,63 por ciento.

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 mantendrán 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, a veintisiete de junio de dos mil uno.—El arquitecto redactor, José Manuel Barrera Puigdollers.