
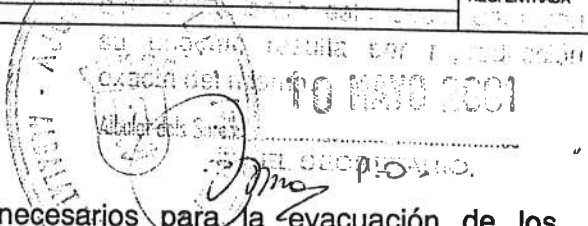


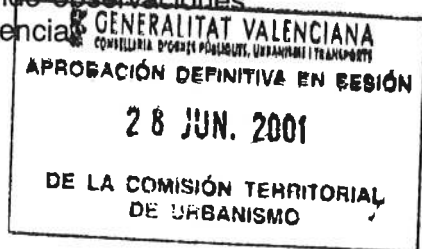
Informe para aprobación provisional de expedientes de Modifi. PGOU.

 <p>AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS</p>	<b>INFORME SERVICIOS TÉCNICOS</b>	
	TITULAR	AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS
	SOLICITUD	INFORME PARA TRAMITE DE APROBACION PROVISIONAL
	TIPO	APROBACION PROVISIONAL -MP-PGOU Nº 5, 6 Y Sector N1 Y N2
	TÉCNICO	ARQUITECTO MUNICIPAL
		Nº EXPED.
		REG. ENTRADA



**OBJETO:**

Una vez concluidos los trámites necesarios para la evacuación de los expedientes citados, todos ellos modificativos del PGOU de Albalat dels Sorells, de 1991, informadas las alegaciones formuladas por los interesados, procede elevar a Comisión informativa y posteriormente por pleno del Ayuntamiento, para aprobar si procede de forma provisional los citados instrumentos. Dado el especial interés en la pronta resolución de los expedientes, consecuencia de la paralización de la actividad inmobiliaria que desde años se arrastra en el término, y el hecho de que estos expedientes responden a un interés social de la población, han sido informados por los servicios técnicos de la Conselleria, Comisión Territorial, incorporando observaciones que a continuidad, se recogen y se incorporan al expediente de referencia.



**INFORME:**

**Con relación a la Modificación Puntual del PGOU nº 5;**

Con relación al informe comentado sobre el expediente, indicar como aclaración que lo que se plantea en el expediente es una doble reserva de zonas verdes. La primera tan solo como obligación de identificación en virtud de la formulación del propio PGOU-91, como marco de referencia previo, que obliga a realizar una reserva de zona verde de red primaria equivalente en proporción de 5 m2 por habitante del incremento de población, en este caso correspondiendo 5.625 m2, como recoge el informe, y además en virtud del incremento de aprovechamiento y para el cumplimiento de la modificación del PGOU nº 6 tramitada simultáneamente, corresponde la adquisición de zonas verdes propia por cada ámbito modificado en función de estos incrementos. Ello supone 700 m2 para la UE-8 y 1.820 m2 para la UE-1, independientemente de los anteriores. Su obtención se producirá posteriormente por reparcelación económica. De esta forma se mantienen los estándares de todo el casco urbano, como se justifica en el documento.

En consecuencia se identifican 5.625 m2 y se obtienen con cargo a estas unidades de ejecución 2.520 m2 de los m2 ya existentes como red primaria. Los primeros 5.625 m2 de red primaria no aportan aprovechamiento y por tanto no es contrario a lo especificado en el art.17.2.A) de la LRAU, y los restantes se toman como cesión propia de la UE correspondiente.

Todos estos datos y la metodología de cálculo se recogen en el documento adjunto.

**Con relación a la Modificación Puntual del PGOU nº 6**

Se cita la adscripción sectorial de zonas verdes, a adjuntar como anexo que no se ha remitido a la Comisión, por lo que procede se dé ahora traslado, incorporándose como documento al final de este informe.

1 MAY 2001

### Con relación a la Homologación de los sectores N1 y N2.

Acreditación del cumplimiento del art.2 del anexo al Reglamento de Planeamiento. Elementos de la red Primaria computables a los efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la red secundaria. Según el apartado primero del citado artículo concurre aquí que la infraestructura prevista es una vía, que discurriendo por el interior del sector, lo estructuran con otras partes de la población y es de utilidad para la organización interna de sus comunicaciones, por lo que procede, en cualquier caso, la consideración de su cómputo en la red secundaria. No obstante se evidencia el exceso de viales del sector N 2., con un exceso de 6.213 m2 de viales, coincidente con la superficie de esta infraestructura, por lo que este sector en realidad no es que halla considerado su superficie para cómputo de la red secundaria, sino que se ha definido además de. Lo que sí se realiza es computarlo a efectos de superficie para establecer el aprovechamiento que corresponde al sector.

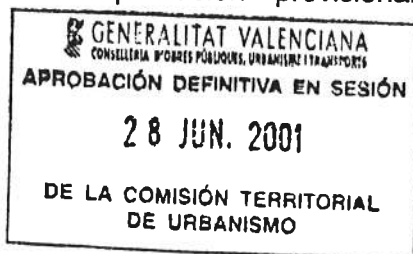
Con relación a los estándares de calidad de las zonas verdes que se sugieren en el informe, a tenor del art. 34 del Reglamento de Planeamiento, se procede a realizar la corrección correspondiente, consistente a permutar en la banda paralela a la vía del ferrocarril, la posición de la zona verde con la del equipamiento, manteniendo todos los parámetros dimensionales y los estándares del documento. Se adjunta plano que contiene la rectificación. Esta solución sólo es posible tomarla en la zona residencial N2 pero no es posible en la denominada N1 industrial, dado que la estructura del suelo y la parcelación propia de este suelo no permite otros ajustes, por lo que debe mantenerse a pesar de lo indicado en el informe, como está, aún incumpliendo estos estándares de calidad que son de relativa importancia en suelo industrial.

Con relación a la acreditación de lo establecido en el art. 62.1.B de la LRAU, sobre que las áreas de reparto tienen un aprovechamiento tipo similar o valor urbanístico semejante, más cuando en el presente caso se parte de una única área de reparto que se subdivide en dos, mencionar que en el expediente se explica que el coeficiente de 1 m2/m2 del suelo industrial equivale a 0,65 m2/m2 de residencial, en función de una valoración de los productos de mercado existentes en la población. Se adjunta tabla explicativa.

Con relación a lo descrito en la pg.27 Título I, Capítulo V, con relación a la cesión del 10% de aprovechamiento tipo del sector al Ayuntamiento, debe entenderse como un error tipográfico lo indicado en el documento, siendo lo correcto lo indicado en el art.89.2 del Texto Refundido de 9 de Abril del 1976, por lo que donde dice "podrá permutarse por construcción destinada a equipamiento en el sector residencial", debe decir que **no** podrá permutarse, pues no es el objeto de este suelo.

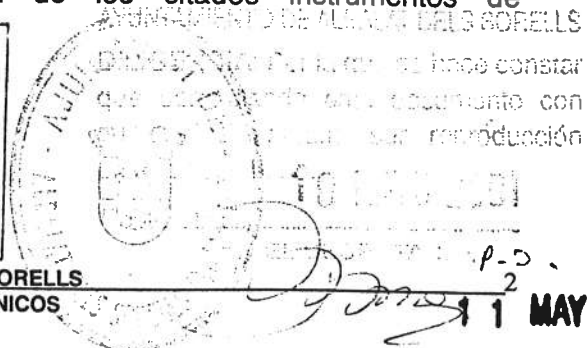
#### PROPUESTA RESOLUCIÓN:

Por todo lo que antecede procede incorporar los extremos de este informe como correcciones puntuales a lo tramitado, incorporar a los documentos de referencia y elevarlos a la Comisión de urbanismo del Ayuntamiento para posteriormente ser incorporados en la aprobación provisional de los citados instrumentos de planeamiento.



nº exped.

ALBALAT DELS SORELLS  
SERVICIOS TÉCNICOS



P-0  
2  
1 MAY 2001

Informe para aprobación provisional de expedientes de Modifi. PGOU.

**CONDICIONES ADICIONALES:**

Una vez incorporados en la documentación tramitada con aprobación inicial, y pasado el trámite si procede de la aprobación provisional, deberá ser remitido a los servicios técnicos de la Comisión Territorial como subsanación de deficiencias de los instrumentos tramitados para su informe previo.

Albalat 25 de Abril 2001.

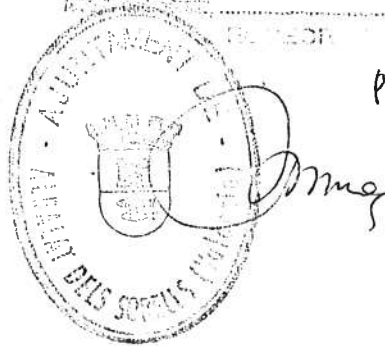
Arquitecto municipal.




Jose Manuel Barrera Puigdollers.

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS  
El Sr. Arquitecto Municipal ha comprobado que el expediente con el que se solicita la modificación del PGOU del año 1990 cumple con los requisitos establecidos en el artículo 10 del Real Decreto 1015/1987.

En Albalat dels Sorells, a 25 de Abril de 2001.



p.o.

 GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS  
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN  
28 JUN. 2001  
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL  
DE URBANISMO

11 MAY 2001

**Tabla comparativa de los valores de suelo de Albalat, que justifican al identificación de los parámetros de aprovechamiento de los sectores N1 y N2**

*Moja P.O.*

Valoración económica de compensación o ponencia económica					
valores tipo de mercado del municipio					
tipo de suelo	pts/m2 suelo	parcela	ocupaci edif.neta ón	repercusión	
residencial Z1	35.000	70 m2	100% 2,5m2/m2sn	14.000 pts/m2t	
urbanizado Z2	38.000	100m2	75% 1,875m2/m2	20.266pts/m2t	
Z3	40.000	120m2	60% 1,5m2/m2	26.666pts/m2t	
Z4	42.000	<120m2<	60% 1,3m2/m2	32.307pts/m2t	
			media	23.310pts/m2t	
industrial Z1	19.000	200m2	100% 1,5m2/m2	12.666pts/m2t	
urbanizado Z2	22.000	200m2	100% 1,5m2/m2	14.666pts/m2t	
Z3	24.000	200m2	100% 1,5m2/m2	16.000pts/m2t	
			media	14.444pts/m2t	

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'IGUALTAT, URBANISME I TRANSPORTS

APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

28 JUN. 2001

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL  
DE URBANISMO

1,62 UV

UV

coef. una UV Industrial equivale a 0,62 UV residencial  
redondeo de conversión urbanística a módulos de 0,5= 1m2/m2 industrial equivale a 0,65m2/m2 residencial

**Datos resumen de las zonas verdes establecidas en el PGOU, red primaria, y su imputación a los sectores de desarrollo.**

Red primaria PGOU- Teórica	26.273 m2 inicial-1991	29.797 m2 actuales-2000
Correcciones en Modificaciones Puntuales tramitadas con anterioridad	Eliminados 4.616 m2	Incorporados 8.140 m2
Red primaria de reciente medición en Homologación	26.972 m2-reales	
Red primaria a obtener UE-8R	EL-700 m2	
Red primaria a obtener UE-1R	EL-1.820 m2	
Incremento Red primaria por Modificación Puntual nº 5- Industrial a Residencial	EL-5.635 m2	Total-26.972 + 5.635= 32.607m2
Red primaria a obtener N2-R	EL-1.392 m2	
Red primaria a obtener E1-R	EL-3.102,2 m2	
Red primaria a obtener E2-R	EL-1.209,3 m2	
Red primaria a obtener E3-R	EL-3.394,5 m2	
Incremento Red primaria por Homologación Sectores del Este (por tramitar)- Industrial a Residencial parcialmente	EL-3.834 m2 Cargo sectores Este suelo lo aportará el Ayuntamiento	Total 32.607 + 3.834= 36.441 m2
Red primaria Final-36.441 m2	Titularidad pública 10.636m2	Obtener.-16.336 m2de PGOU Y total-25.805 m2  Parque Juan Carlos I-6.800m2 Jardín Iglesia-490 m2 Parte Parq. M.Serrano-906m2 Parque Oeste 8.140 m2 Incremento P.Oeste-5.635m2 Incremento Sect.Este-3.834
Red primaria que se obtiene con cargo al suelo existente	EL-15.452 m2	Por Obtener-10.353 m2, con cargo a otros sectores de posible creación.

11 MAY 2001

**RESUMEN METODO DE CALCULO MOD. PUNTUAL Nº 5 DEL  
P.G.O.U. DE ALBALAT DELS SORELLS**

Datos base UE-8	Datos base UE-1	TOTAL
Sup. UE-8 inicial: 41.305 m <sup>2</sup> suelo total Sup. UE-8 parc. Neta: 27.700 m <sup>2</sup> N total 67'07% Viales: 13.605 m <sup>2</sup> (32'93%) Consolidaciones: 1.780 m <sup>2</sup> Residenciales IND → a Residencial: m <sup>2</sup> N 25.710 Ya Residencial: m <sup>2</sup> N 1.990	UE-1 inicial = 25.327 m <sup>2</sup> Suelo total Parcela neta: 17.902 m <sup>2</sup> N Total 70'68% Viales: 7.425 m <sup>2</sup> (29'32%) Consolidaciones: 1.342 m <sup>2</sup> Ind. 8.347 m <sup>2</sup> Residencial IND → A Residen. = 16.965 m <sup>2</sup> N Ya Resinden. = 937 m <sup>2</sup> N	66.632 m <sup>2</sup> S 45.602 m <sup>2</sup> N 21.030 m <sup>2</sup> Vial  42.675 m <sup>2</sup> N 2.927 m <sup>2</sup> N

**DATOS BASE P.G.O.U.**

Suelo Neto Residencial ..... 189.167 m <sup>2</sup> N (10'9%) Suelo Neto EQ ..... 29.019 m <sup>2</sup> N (6'27%) Suelo Neto ID ..... 93.005 m <sup>2</sup> N (20'11%) Suelo Neto EL ..... 26.972 m <sup>2</sup> N (5'83%) Suelo Neto AV ..... 124.257 m <sup>2</sup> N (26'87%) TOTAL ..... 462.420 m <sup>2</sup> TOTAL(100%)	M <sup>2</sup> Tec. (3 pltas med.) x 189.167 m <sup>2</sup> N = 567.501 m <sup>2</sup> T.  Nº Viv. $\frac{567.501}{180m^2/ud.} = 3.152$ Viv.  Viv./hac. = $\frac{3.152}{46'242} = 68$ viv./hac.  IEB = $\frac{567.501}{462.420} = 1'23$ m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> SB
--	--

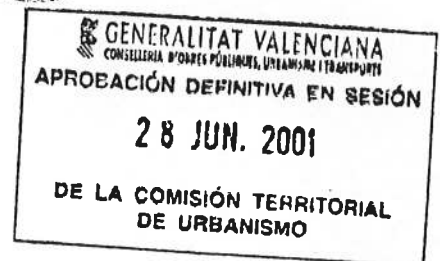
**AREA REPARTO UE-1:**

Aprovechamiento Objetivo = IEB global del PGOU  
Sup. Ambito ampliado con EL  
IEB = 1'22  
A.O= Calculado en las parcelas netas lo que cabe = 33.116 m<sup>2</sup>T.  
Sup. Ambito ampliado =  $\frac{33.116}{1'22} = 27.144$  m<sup>2</sup>B  
Ambito inicial = 25.327 m<sup>2</sup> Suelo B  
Ampliación: 1.820 m<sup>2</sup>SB de EL = 27.144 - 25.327  
Aprovechamiento de derecho: 25.327 m<sup>2</sup>SB x 1'22 = 30.900 m<sup>2</sup>T  
Aprovechamiento real que cabe para igualar coeficientes de zonas equivalentes de ordenanza: 33.116 m<sup>2</sup>T.  
Ampliación Aprovechamiento = 33.116 - 30.900 = 2.216 m<sup>2</sup>Techo  
Reserva necesaria para el ajuste de Aprovechamiento =  
 $\frac{2.216 m^2T}{\Delta T} = \frac{2.216 m^2T}{1'22} = 1.820 m^2$  de EL adicional



**AREA DE REPARTO UE-8**

Aprovechamiento Objetivo = IEB global del PGOU  
Sup. Ambito ampliado con EL  
IEB = 1'22  
A.O= Calculado en las parcelas netas lo que cabe = 54.245 m<sup>2</sup>T  
Sup. ambito ampliado =  $\frac{54.245}{1'22} = 42.005$  m<sup>2</sup>B  
Ambito inicial: 41.305 m<sup>2</sup>B  
Ampliación: 42.005 - 41.305 = 700 m<sup>2</sup>SB de EL  
Aprovechamiento de derecho: 41.305 m<sup>2</sup>SBx1'22 = 50.400 m<sup>2</sup>T  
Aprovechamiento real que cabe para igualar coef. de zonas y ordenanza: 51.245 m<sup>2</sup>T  
Ampliación aprovechamiento: 51.245 - 50.400 = 845 m<sup>2</sup>T  
Reserva necesaria para el ajuste de aprovechamiento =  $\frac{845 m^2T}{1'22} = 700 m^2$  de EL adicional



11 MAY 2001