

Re nº 235118/12/03



**PLAN PARCIAL DE MEJORA
Y ANEXO DE HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA
UE “ESPACIOS DEL ESTE”
MEMORIA
ALBALAT DELS SORELLS
(VALENCIA)**

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA



PROMOTOR: A.I.U. “ESPACIOS DEL ESTE”

AUTOR: CARMEN LACASA ESTEBAN, Arquitecto Colegiado nº 5903

EQUIPO ASESOR: GRUPOTEC, SERVICIOS DE INGENIERÍA S.L.

FECHA: MARZO 2004

23 MAR 2004

Índice general

A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

A.1. MEMORIA INFORMATIVA

A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXO: CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS

A.3. PLANOS DE INFORMACIÓN

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

B.1. NORMAS URBANÍSTICAS

B.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

ANEXO DE HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA

ANEXO: FICHA DE ZONA

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA

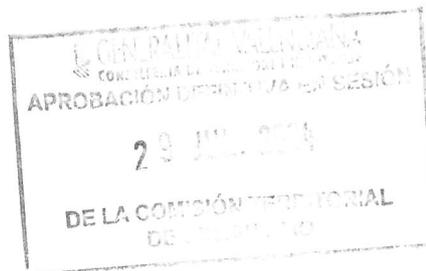


A.1. MEMORIA INFORMATIVA

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA



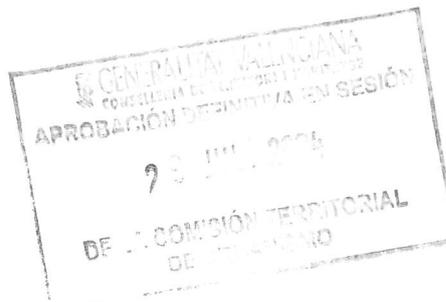
Índice

1.	DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO.....	3
2.	OBJETO DEL PROYECTO.....	3
3.	DATOS DEL PROMOTOR.....	5
4.	PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.....	6
5.	CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL ENTORNO.....	7
5.1.	GEOGRÁFICAS.....	7
5.2.	GEOLÓGICAS.....	7
5.3.	TOPOGRÁFICAS.....	8
5.4.	CLIMÁTICAS.....	8
6.	SITUACIÓN URBANÍSTICA COLINDANTE.....	8
7.	USOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	9
7.1.	USOS DEL SUELO.....	9
7.2.	VEGETACIÓN.....	10
7.3.	EDIFICACIONES.....	10
7.4.	INFRAESTRUCTURAS.....	10
7.4.1.	SISTEMA VIARIO.....	10
7.4.2.	RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.....	11
7.4.3.	RED DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.....	11
7.4.4.	RED ELÉCTRICA.....	12
7.4.5.	RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES POR CABLE.....	12
7.4.6.	RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS.....	12
8.	APROVECHAMIENTOS POTENCIALES.....	12
9.	CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.....	13
10.	AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	15
11.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	16

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA



1. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO

Los siguientes documentos del Plan Parcial tienen carácter informativo:

- Memoria informativa
- Planos de información
- Memoria justificativa

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA



Los siguientes documentos del Plan Parcial tienen carácter normativo:

- Normas urbanísticas
- Planos de ordenación

2. OBJETO DEL PROYECTO

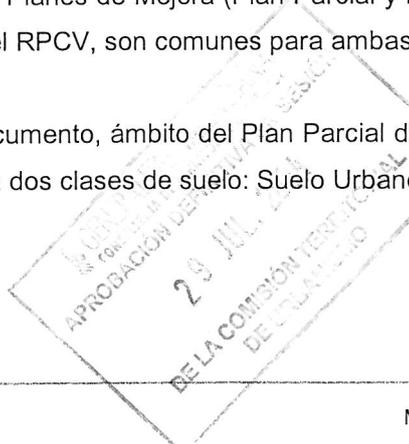
El presente documento se redacta como propuesta de planeamiento, integrante de una Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada, que desarrolla y mejora la ordenación urbanística del ámbito que se redelimita expresamente en estos documentos urbanísticos y que conforman una Unidad de Ejecución.

Este Plan de Mejora se tramita conjuntamente con el Programa de Actuación Integrada, formulado a iniciativa particular y promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico "Espacios del Este".

Este documento, como hemos indicado anteriormente, tiene por objeto la mejora de la ordenación establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells (PGOU en adelante). El artículo 80 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV en adelante) regula que la mejora de la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable se instrumentará mediante la formulación de Planes Parciales, arbitrando para la mejora de las ordenaciones en suelo urbano la formulación de Planes de Reforma Interior.

La documentación y tramitación de los Planes de Mejora (Plan Parcial y Plan de Reforma Interior), de conformidad con lo establecido en el RPCV, son comunes para ambas figuras.

El sector delimitado en el presente documento, ámbito del Plan Parcial de mejora, y que conforma una única Unidad de Ejecución, abarca dos clases de suelo: Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.



123 MAR 2004

La confluencia de ambas clases de suelo (Suelo Urbanizable y Suelo Urbano) en el ámbito objeto del presente Plan de mejora nos plantea, dentro de la finalidad pretendida con la redacción del presente documento, la doble posibilidad de formular, bien un Plan Parcial de mejora (Suelo Urbanizable), bien un Plan de Reforma Interior de mejora (Suelo Urbano). La solución, entendemos, debe concretarse en el consenso con las Administraciones competentes para la tramitación y aprobación de la presente propuesta por lo que, realizada la consulta, y siendo predominante la clasificación de Suelo Urbanizable, se opta por la formulación de un Plan Parcial de mejora.

Las alteraciones de la Ordenación Estructural propuestas en el presente Plan Parcial están dentro de los límites de los artículos 82 y 84 del RPCV.

Así, con el presente Plan Parcial de mejora se propone la delimitación de un Sector no delimitado previamente en el PGOU, que constituirá el ámbito del presente Plan Parcial de mejora y que redelimitará la Unidades de Ejecución siguientes, previstas en el citado PGOU y según la nomenclatura de éste:

- Suelo Urbano Industrial UA-2
- Suelo Urbano Residencial UA-4
- Suelo Urbanizable Residencial S2-R

Esta nueva Unidad de Ejecución se hará coincidir con dicho Sector, denominado en este Plan Parcial "Espacios del Este", al tiempo que propone un cambio en la asignación de Zonas de Calificación Urbanística, como se explicará en la Memoria Justificativa.

Las alteraciones que se plantean no suponen aumento del aprovechamiento lucrativo privado de los terrenos, ni desafectan el suelo de destino público. Del mismo modo, no conlleva diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el PGOU.

También incluye, una pequeña bolsa de Suelo No Urbanizable (en un porcentaje del 9% con respecto a la superficie total del Sector), por necesidades de ajuste de la zona de actuación al Proyecto de la llamada Ronda de Museros y Albalat dels Sorells en la carretera CV-300 (Valencia). Este vial es de circunvalación del municipio y del resto de municipios de L'Horta Nord y junto con la rotonda del cruce con la c/ del Mar de Albalat dels Sorells crean una zona de afección que condiciona la delimitación del perímetro de la actuación

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA

APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SUELO URBANIZABLE



Los límites del Sector coincidente con la Unidad de Ejecución, son los siguientes:

- Norte: Camino La Tendeta y Término Municipal de Valencia.
- Sur: C/ Crist de les Ànimes y C/ del Mar
- Este: La futura Ronda de Museros y Albalat dels Sorells en la carretera CV-300 (Valencia)
- Oeste: C/ Mayor y C/ Rei En Jaume I

Según figura en los planos de ordenación que acompañan a esta memoria, siendo la superficie computable del sector de 74.119,01 m², según un reciente levantamiento topográfico realizado.

A este sector se le adscribe un elemento de la Red Primaria, un tramo de la C/ del Mar, ya ejecutado, pero necesario para la conexión con otras áreas de planeamiento. Este elemento de la Red Primaria Viaria, PRV, no computaría para el calcular el techo edificable del sector, ya que no se considera como incluido en el mismo, sino adscrito, según se establece en el artículo 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y se aclara en la circular de 15 de marzo de 2000 del la Dirección General de Urbanismo y Territorio sobre "Forma de cómputo de la red primaria". Este elemento PRV tiene una superficie de 297,29 m².

La superficie total del ámbito de planeamiento sería, según lo explicado en los párrafos anteriores, de 74.416,30 m², tal y como se refleja en el siguiente cuadro:

Superficie computable del sector (m ² s)	74.119,01 m ² s
Red primaria de suelo dotacional PRV(m ² s)	297,29 m ² s
Superficie total del ámbito de planeamiento (m ² s)	74.416,30 m ² s

3. DATOS DEL PROMOTOR

Se redacta este documento urbanístico por encargo de la Agrupación de Interés Urbanístico "Espacios del Este", que actúa como Agente urbanizador, con C.I.F. nº G-97213243, domiciliada a efectos de notificaciones en la C/ Barracas nº17 de Albalat dels Sorells (Valencia), con código postal 46135. Inscrita en el Registro de Agrupaciones Urbanísticas el día 3 de abril de 2002 con número de protocolo 5221 ante el notario de Moncada D. Jaime Alberto Soriano.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 22 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA

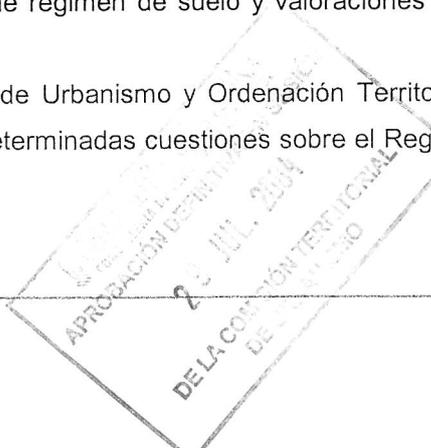




4. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

La redacción del presente documento está sujeta a las determinaciones de la normativa siguiente:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- R.D. 2159/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE 15-09-78
- Ley 6/1989 de 7 de julio, Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, de la Generalitat Valenciana.
- Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana, "Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana". (DOGV. Núm. 1016, de 5 de abril de 1991)
- Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo no Urbanizable, de la Generalitat Valenciana. (DOGV. Núm. 1806 de 17 de junio de 1992) modificada mediante Ley 2/1997 de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana: Respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural.
- Ley 6/1994 de 15 de noviembre de 1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalitat Valenciana. (DOGV. Núm. 2394, de 24 de noviembre de 1994)
- Decreto 103/1988, de 18 de julio, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Coordinación Metropolitana. (DOGV. Núm. 2109, de 23 de septiembre de 1993)
- Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. (DOGV. Núm. 3408, del 8 de enero de 1999)
- Reglamento de zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. Orden de 26 de abril de 1999. (DOGV de 5 de mayo de 1999)
- Orden de 8 de marzo de 1999, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se declaran de necesaria observancia, en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por esta Conselleria.
- Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero de Homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Orden de 25 de marzo de 1996. (DOGV nº 2732 de 22 de abril de 1996)
- Circular de la Subsecretaría de Urbanismo y Ordenación Territorial sobre la incidencia de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones en la legislación urbanística valenciana.
- Circular de la Subsecretaría de Urbanismo y Ordenación Territorial de 13 de julio de 1999, sobre "Interpretación sobre determinadas cuestiones sobre el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.



- Nota aclaratoria a la circular del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial de 15 de marzo de 2000 sobre la "Forma de cómputo de la red primaria".
- Plan General de Ordenación Urbana de Albalat del Sorells (Valencia), aprobado definitivamente en fecha 24 de junio de 1991. (BOP de 26 de octubre de 1991)
- Modificación nº1 Plan General. Elevación altura de cornisa. (DOGV. de 5 de mayo de 1994)
- Modificación nº2 Plan General. Artículos 26, 29 y 42. (DOGV. de 2 de julio de 1996)
- Modificación nº 3 Plan General. Varios puntos. (DOGV. Núm. 3540, de 16 de julio de 1999)
- Modificación nº5 Plan General. UE-1 y UE-8 del suelo urbano. (DOGV. de 25 de octubre de 2001)
- Modificación nº6 Plan General. Parques públicos en suelo urbanizable. (DOGV. de 30 de agosto de 2001)

5. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL ENTORNO

5.1. GEOGRÁFICAS

Albalat dels Sorells es uno de los veintiún pueblos que forman la comarca de L' Horta Nord. En esta comarca se encuentran poblaciones con bastante fuerza respecto a la economía, el trabajo, la agricultura, etc... de la zona, como es el caso del Arco de la Acequia de Moncada y el Arco de la Acequia de Quart-Barranco, en donde se agrupa una gran cantidad de polígonos industriales y un gran número de núcleos agrícolas.

5.2. GEOLÓGICAS

Geológicamente hablando, la comarca de L' Horta Nord es una llanura litoral que hacia el interior se halla bordeada por pequeñas colinas que no superan los 100m de altitud sobre el nivel del mar.

El área delimitada está formada por aportes cuaternarios de arena, grava, arcillas y limos depositados horizontalmente, constituyendo los materiales de aluviones de relleno que forman la citada llanura litoral. La capa superficial del suelo es vegetal, con gran cantidad de materia orgánica, por el uso agrícola que ha venido teniendo.

Todos los materiales constituyentes del mencionado suelo son semipermeables, teniendo un drenaje aceptable y estando el nivel freático próximo a la superficie, debido principalmente a su cercanía con el mar Mediterráneo.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA





5.3. TOPOGRÁFICAS

El área delimitada es colindante al núcleo de población, siendo un terreno prácticamente plano, sin pendientes significativas que lo condicionen.

Al tratarse de una zona de campos destinados principalmente a terreno de cultivo de regadío, existe una red de acequias que atraviesa toda esta superficie, tanto en dirección norte-sur como en dirección este-oeste.

Dentro de esta superficie delimitada, existe una única construcción, que es una antigua nave industrial conocida como la Nave de la Conserva.

5.4. CLIMÁTICAS

El clima es de tipo mediterráneo, siendo por tanto templado y húmedo debido a la proximidad del mar.

La pluviometría de la zona corresponde a la media en la Comunidad Valenciana, siendo frecuente la alta pluviosidad en primavera y otoño, lo que puede provocar en algunos casos inundaciones de consideración, sobre todo en el tramo comprendido entre la autopista y la cota de 5 m sobre el nivel del mar.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA COLINDANTE

La Unidad de Ejecución definida en este Plan Parcial de Mejora se encuentra ubicada entre zonas de diferente clasificación urbanística. Por el Oeste y por el Sur se encuentra Suelo Urbano, por el Norte y por el Este Suelo No Urbanizable. La misma Unidad de Ejecución incluye dentro de la nueva delimitación Suelo Urbano y Suelo Urbanizable No Programado, según la nomenclatura del Plan General vigente en Albalat dels Sorells.

También se encuentra entre zonas de diferente calificación urbanística: industrial por el oeste y residencial por el sur. Dentro de la nueva delimitación también se incluyen zonas de uso residencial y de uso industrial.

La zona Urbana Industrial es de pequeña superficie, consolidada sólo en parte, especialmente en la parte que da fachada a la c/ Major (carretera N-340). Según información facilitada por parte del Ayuntamiento de Albalat del Sorells, la intención de éste es que este tipo de industrias desaparezcan en un futuro próximo.

123 MAR 2004



La zona residencial está compuesta principalmente por viviendas unifamiliares adosadas o aisladas en parcela, habiéndose realizado recientemente una actuación por gestión directa para el desarrollo de la unidad UE-3 del Plan General de Albalat dels Sorells y que está comprendida entre las calles Crist de les Ànimes (norte), Mar (sur), Rei En Jaume I (este) y calle en proyecto (oeste)

Por otro lado, está proyectado al este del Unidad de Ejecución la llamada Ronda de Museros y Albalat dels Sorells en la carretera CV-300 (Valencia), vial de circunvalación del municipio y del resto de municipios de L'Horta Nord. Este vial, con un ancho de carriles de 22 m, y la rotonda del cruce con la c/ del Mar de Albalat dels Sorells, de 25 m de diámetro interior, crean una zona de afección que condiciona la delimitación del perímetro de la actuación. Esta variante de carreteras se proyecta siguiendo el trazado del antiguo ferrocarril Valencia-Calatayud

También se está ejecutando en estos momentos el proyecto de supresión de los pasos a nivel Alb-2 en el PK 5+353 y Alb-3 en el PK5+167 de la línea Rafelbunyol-Valencia de F.G.V. en el término municipal de Albalat dels Sorells. Debido a ello, el Unidad de Ejecución se ve afectada por la ejecución de una rotonda y de un vial al norte de la misma, en la intersección entre la calle Mayor (CV-340) y el camino de La Tendeta, que crean una zona de afección que se ha de tener en cuenta a la hora de delimitar la actuación.

Esto se puede ver en los planos de información que acompañan a esta documentación, planos 2640-PP-I-02 "Ordenación estructural del sector y de su entorno. Clasificación de suelo" y 2640-PP-I-03 "Ordenación estructural del sector y de su entorno. Red primaria".

7. USOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Los apartados que se explican a continuación vienen reflejados gráficamente en los planos de información que acompañan a esta memoria, plano 2640-PP-I-04 "Usos, aprovechamientos, vegetación u edificaciones existentes en al UE- Espacios del Este".

7.1. USOS DEL SUELO

Teniendo en cuenta que el sector residencial denominado "Espacios del Este", que es el objeto de este Plan Parcial, es el resultado de la redelimitación de dos unidades de actuación de suelo urbano, de una parte de suelo urbanizable no programado (siguiendo la nomenclatura que aparece en el PGOU vigente) y de una pequeña porción de suelo no urbanizable, los usos del suelo son diversos.



- La unidad de actuación UA-2 tiene en estos momentos un uso industrial, aunque se trata de una zona poco consolidada, donde existen edificaciones únicamente en la fachada que da a la carretera N-340 (C/ Mayor)
- La unidad de actuación UA-4 tiene un uso residencial, según la Modificación Puntual nº3, que recalifica la manzana conocida con el nombre de Nave de la Conserva, recalificación debida a que ésta nave no se utiliza como uso industrial y a que está rodeada de suelo residencial.
- El suelo urbanizable no programado S2-R tiene un uso principalmente agrícola, con cultivos alternados de cítricos y huerta. El uso destinado a este tipo de suelo en el Plan General de Albalat dels Sorells es el de residencial de baja densidad. En esta actuación entra parte de ese suelo, el comprendido entre la calle del Mar y el camino La Tendeta por el norte.
- El suelo no urbanizable tiene un uso principalmente agrícola, por estar junto al suelo urbanizable y por no haber división parcelaria que implique un cambio de uso.

7.2. VEGETACIÓN

La vegetación existente en el área residencial "Espacios del Este" se concentra tanto en el suelo urbano industrial UA-2, como en el suelo urbanizable no programado S2-R, estando constituida, principalmente, por cultivos de regadío, coexistiendo cítricos (naranjos en su mayoría) y productos hortofrutícolas. También ocupa la mitad de la superficie del suelo urbano residencial UA-4, ya que el resto lo ocupa la Nave de la Conserva y un patio asfaltado.

7.3. EDIFICACIONES

Existe una edificación en la actualidad, que es la llamada Nave de la Conserva que se mantiene en pie. En estos momentos, como nave industrial, estaría fuera de ordenación ya que la calificación de la unidad de actuación donde se ubica está calificada como residencial. Además, según el trazado viario de la ordenación pormenorizada propuesta, ocuparía una parte de la acera.

7.4. INFRAESTRUCTURAS

7.4.1. SISTEMA VIARIO

Si bien no existen viarios en el Unidad de Ejecución redelimitada "Espacios del Este" (a excepción de caminos de acceso a los campos), sí que existen viarios en el perímetro que hay que mantener:

- La carretera nacional N-340 (c/ Major), que en su trazado actual tendrá carácter de red viaria local.

- Ronda de Museros y Albalat dels Sorells en la CV-300, variante de la carretera nacional que va siguiendo el trazado del antiguo ferrocarril Valencia-Calatayud.
- Las calles Rei En Jaume I y Crist de les Ànimes y c/ Major, que son viales de 18 m de ancho y deben continuarse en la actuación.
- La c/ del Mar y el camino del Mar, que constituye uno de los ejes de comunicación del término en dirección este-oeste y se considera parte de la red viaria local.

7.4.2. RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

No existe red de saneamiento en el Unidad de Ejecución, aunque por la proximidad al casco urbano y la contigüidad con un área de nuevo desarrollo por gestión directa, (la unidad de ejecución UA-3), se puede conectar con la red existente y que viene por la c/ Rei En Jaume I.

En la actualidad, la recogida de las aguas residuales en la población de Albalat dels Sorells se realiza mediante una red unitaria. En este documento la red se diseña como red separativa, en vista a que en un futuro la población tenga este tipo de red.

Según las informaciones que han sido proporcionadas por la empresa Grupo Aguas de Valencia S.A. las conexiones se realizarán de la siguiente forma:

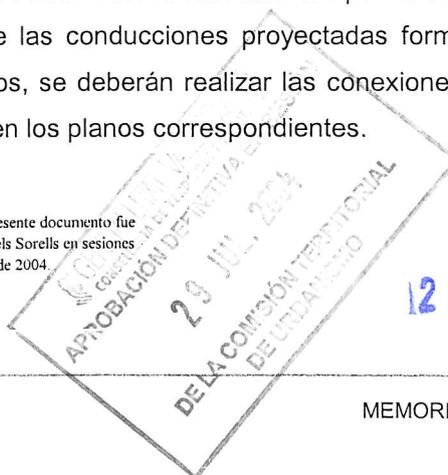
- Las aguas fecales serán conducidas a la red municipal, entroncando con ésta, en el pozo sugerido por la compañía que se encarga del mantenimiento de la red, pozo éste que se encuentra ubicado en la C/ del Mar.
- Las aguas pluviales también serán conducidas a la red municipal, entroncando con otro pozo señalado a tal efecto, pozo que también se encuentra situado en la C/ del Mar.

7.4.3. RED DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

No existe red de suministro de agua potable en el Unidad de Ejecución, aunque por la proximidad al casco urbano, se puede conectar con la red existente. En la actualidad en la U.E- "Espacios del Este" existen tres canalizaciones de distribución de agua potable en la zona: una conducción de PEAD DN160 mm que discurre unos metros por la Calle Rei En Jaume I dentro de nuestra zona de actuación, una conducción de Fibrocemento DN150 mm cercana a la denominada Manzana M1, en la documentación gráfica que acompaña a esta memoria, y una red que actualmente está en ejecución, cuya conducción principal de PEAD DN160 mm discurre por la Calle Rei En Jaume I y la Calle Crist de les Ànimes. Para que las conducciones proyectadas formen una verdadera malla y todos los circuitos queden cerrados, se deberán realizar las conexiones a la red de agua potable existente en los puntos indicados en los planos correspondientes.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

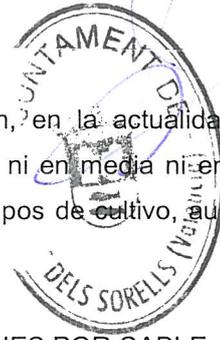
LA SECRETARIA



123 MAR 2004

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Plan Parcial. U.E. Espacios del Este. Albalat del Sorells.



7.4.4. RED ELÉCTRICA

En el ámbito de la Unidad de Ejecución no existen, en la actualidad, elementos destinados específicamente a la distribución de energía eléctrica ni en media ni en baja tensión, ya que se trata de una zona en la que todavía persisten los campos de cultivo, aunque por la proximidad al casco urbano, se puede conectar con la red existente.

7.4.5. RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES POR CABLE

En el ámbito de la Unidad de Ejecución no existen en la actualidad elementos destinados a este tipo de instalación, al tratarse de una zona donde no existe ninguna edificación. La conexión se realizará desde los puntos de conexión proporcionados por la compañía distribuidora, situados en puntos próximos al límite de la actuación como cámara de registro nº 22 (en la calle Prolongación Crist de les Ànimes) y nº 25 (en la calle Camino La Tendeta)

7.4.6. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

En el ámbito de la Unidad de Ejecución no existen en la actualidad elementos destinados a este tipo de instalación, ya que se trata de una zona sin edificaciones ni infraestructuras existentes.

8. APROVECHAMIENTOS POTENCIALES

Los factores que influyen en el aprovechamiento potencial como zona residencial del Unidad de Ejecución a que se refiere este Plan Parcial son, entre otros, los siguientes:

- La escasa implantación de la industria en la Unidad UA-2, consolidada tan sólo en aquellas propiedades lindantes con la carretera nacional N-340, hace que esta unidad siga estando formada por campos de cultivo citrícola y de regadío en el 90% de su superficie.
- La recalificación de la Unidad UA-4 de Suelo Urbano Industrial para pasar a ser Suelo Urbano Residencial, ya que no se utiliza como industrial y está rodeada de suelo residencial, aprobada en la Modificación Puntual nº3 del Plan General de Albalat dels Sorells.
- La zona clasificada como Suelo Urbanizable No Programado, prevista en el Plan General como uso Residencial.
- La mayoría de los campos de cultivo que aún existen en la zona, especialmente en el suelo urbanizable no programado y en el suelo urbano industrial, no son productivos en la actualidad.

Este aprovechamiento potencial como zona residencial ya viene reflejado en el "Documento de concierto previo, para la Homologación global del Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells, aprobado en 1991", redactado en colaboración con los Servicios Técnicos de la Diputación, según decreto de Presidencia de la Corporación nº 8961 de 18 de octubre de 2000, documento éste que el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial declaró

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Plan Parcial. U.E. Espacios del Este. Albalat del Sorells.



cumplimentado en su primera fase en fecha 25 de mayo de 2001. En este Documento se propone como zona residencial todo el suelo urbano y urbanizable del Este del municipio, en lo se denomina en este Documento de Concierto Previo, Sector Este.

Teniendo en cuenta el alto porcentaje de suelo calificado como residencial en el Unidad de Ejecución planteada, junto con la proximidad de infraestructuras supramunicipales (tales como el ferrocarril de cercanías o la Ronda de Museros y Albalat dels Sorells) hacen que la zona sea un ámbito idóneo para la realización de un área residencial.

9. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

La ordenación existente previa a la redacción de este Plan Parcial es la que figura en los Planos de Información que se adjuntan a este documento y que corresponden al Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells, aprobado definitivamente en fecha 24 de junio de 1991. (BOP de 26 de octubre de 1991) y actualmente en vigor, y a las Modificaciones Puntuales aprobadas del mismo (Modificación nº1 Plan General: Elevación altura de cornisa. Modificación nº2 Plan General: Artículos 26, 29 y 42. Modificación nº 3 Plan General: Varios puntos. Modificación nº5 Plan General: UE-1 y UE-8 del suelo urbano. Modificación nº6 Plan General: Parques públicos en suelo urbanizable.)

El suelo queda incluido, según el citado Plan General, en las siguientes unidades:

- UA-2: Suelo Urbano, uso Industrial. Según el artículo 6.5.3 de la Memoria Justificativa del Plan General de Ordenación de Albalat dels Sorells, la tipología es la D: Naves Industriales, siendo *"la tipología D la que se plantea para toda la zona industrial. Preferentemente se desarrollarán naves medianeras ocupando la totalidad del solar, si bien se autorizarán naves aisladas o retranqueadas con las características y condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas."*
- UA-4: Suelo Urbano, uso Residencial. Según el artículo 6.5.3 de la Memoria Justificativa del Plan General de Ordenación de Albalat dels Sorells, la tipología es la C: Viviendas unifamiliares entre medianeras o adosadas, siendo *"la tipología C la que se propone como dominante para el futuro desarrollo urbanístico de Albalat dels sorells, continuando con la tendencia existente, y se aplicará a la zona este del núcleo urbano."*
- S2-R: Suelo Urbanizable No Programado, uso Residencial. Según el artículo 6.4.2.1 de la Memoria Justificativa del Plan General de Ordenación de Albalat dels Sorells, *"se clasifican como suelo urbanizable no programado de uso residencial los terrenos comprendidos entre el*

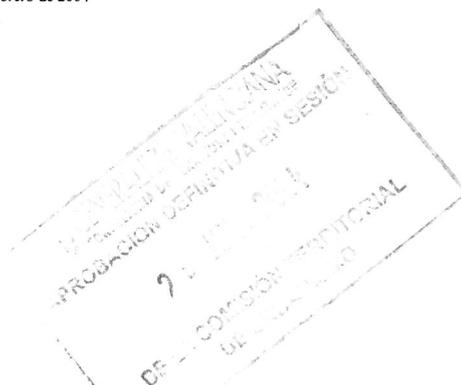
suelo urbano, la banda de reserva viaria destinada a acoger la variante de la carretera N-340 y el límite del término municipal con Valencia por el norte. Son dos zonas separadas puesto que por el camino del Mar el suelo urbano llega hasta la reserva viaria dividiendo en dos partes el suelo urbanizable. Ambas se destinarán a uso residencial de baja densidad, con un máximo de 30 viviendas por hectárea, siendo incompatible y quedando pro tanto prohibido el uso industrial."

En la superficie de la actuación a que se refiere este Plan Parcial sólo se incluye parte del Suelo Urbanizable No Programado, la ubicada más al norte y que está comprendida entre el camino La Tendeta (norte) y el camino del Mar (sur)

A continuación se acompaña un cuadro esquemático que refleja la situación actual del municipio.

Clase de Suelo	PGOU y MP-3			
	SU/IND	SUB/RD	SU/RD	(SU+SUB)
Nº Unidad de Ejecución	UA-2	S2-R	UA-4	-
Sup. ámbito (m²s)	26.391,23	32.875,04	11.292,97	70.559,24
Sup. suelo dotacional (m²s)	6.869,10	-	3.406,99	10.276,09
Sup. parc. edificable (m²s)	19.522,13	-	7.885,98	27.408,11
Uso global	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Tipología	NAVE IND. ENTRE MEDIANERAS	-	VIV. UNIFAM. ENTRE MEDIANERAS	
Ocupación (%)	75%	-	60%	
Coef. Edif. neto (m²t)	0,832	1,083	1,257	1,017
Edificabilidad (m²t)	21.962,40	35.589,54	14.194,76	71.746,70
Área de Reparto	UA-2	S2-R	UA-4	(SU+SUB)
Sup. Área de Reparto (m²s)	26.391,23	32.875,04	11.292,97	70.559,24
Aprov. Tipo (m²t EDC/m²s)	1,13	-	1,80	1,19

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA



10. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Como se dice en el artículo 65 del RPCV, la memoria informativa contendrá un apartado donde se especificarán las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución.

En este caso, tenemos un elemento de ámbito supramunicipal que es la Ronda de Museros y Albalat dels Sorells en la carretera CV-300 (Valencia), vial perteneciente a la Red de Carreteras de la Comunidad Valenciana. Estas carreteras están reguladas por la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana, "Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana", publicada en el DOGV núm. 1016, de 5 de abril de 1991.

Se trata de un vial de circunvalación del municipio y del resto de municipios de L'Horta Nord, cuyo trazado va siguiendo la antigua vía férrea Valencia-Calatayud y que tiene un ancho de carriles de 22 m, además de una rotonda de 25 m de diámetro interior en el cruce con el camino del Mar.

Esta infraestructura crea un ámbito de afecciones que inciden en la planificación urbanística y que en la citada Ley 6/1991 de Carreteras se clasifican como zona de dominio público y zona de protección. Teniendo en cuenta que la Ronda de Museros y Albalat dels Sorells en la CV-300 es una vía rápida, la anchura de estas zonas será:

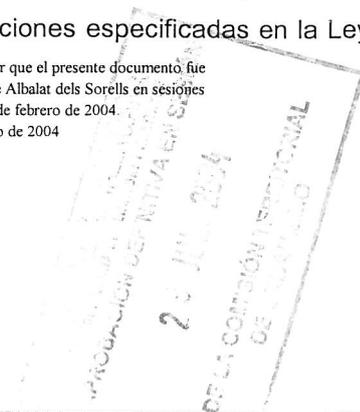
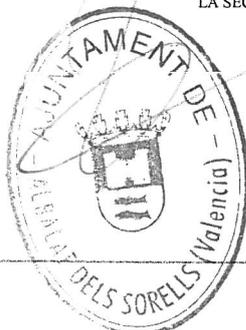
- Zona de dominio público (art. 32 Ley 6/1991): 5 metros medidos desde la arista exterior de la explanación (la arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte, terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural) Las limitaciones de uso en esta zona se regulan en el art. 32.4 Ley 6/1991)
- Zona de protección (art. 33 Ley 6/1991): 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima. Las limitaciones de uso en esta zona se regulan en el art. 33.4 Ley 6/1991)

Dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución "Espacios del Este" se incluye la zona de protección de la Ronda de Museros y Albalat dels Sorells, estando afectada una banda longitudinal al Este de la actuación de 25 metros de ancho, sujeta a las determinaciones especificadas en la Ley 6/1991 de Carreteras.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA



Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Plan Parcial. U.E. Espacios del Este. Albalat del Sorells.

11. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En el ámbito de esta Unidad de Ejecución, las parcelas catastrales que están incluidas dentro de la actuación y que figuran en los datos del Catastro son las que están grafiadas en los planos que acompañan a esta documentación, en el apartado de Planos de Información, con referencia 2640-PP-I-05 "Plano Catastral de Propiedad".

El número total de parcelas, entre suelo urbano y suelo urbanizable, es de treinta y ocho. La superficie de las mismas que está incluida en la actuación, después de haber realizado un levantamiento topográfico y un deslinde junto con los propietarios, varía desde los 13 m² (de la más pequeña) hasta los 4.680 m² (de la más grande), siendo clara la tendencia de fragmentación de las parcelas por el habitual sistema hereditario.

Las referencias catastrales están indicadas en el citado Plano Catastral de Propiedad.

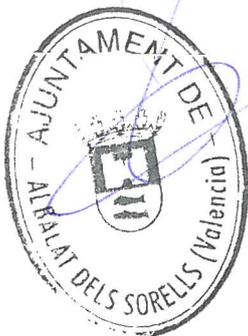
Albalat dels Sorells, diciembre de 2003

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA

Carmen Lacasa Esteban
Arquitecta colegiada nº 5.903



A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA: La pongo yo, la Sefctetaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los dias 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004





Índice

1.	OBJETO DEL PLAN PARCIAL	3
2.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.....	5
3.	JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.....	6
4.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	8
4.1.	DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA (art.17.1.A de la LRAU).....	8
4.2.	CLASIFICACIÓN DE SUELO (art. 17.1. B de la LRAU).....	9
4.3.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (art. 17.1.C de la LRAU).....	9
4.4.	DELIMITACIÓN DE SECTORES (art. 17.1.E de la LRAU).....	11
4.5.	TRATAMIENTO DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL (art. 17.1.F de la LRAU).....	11
4.6.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO (art. 17.1.G de la LRAU).....	12
4.6.1.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO.....	12
4.6.2.	APROVECHAMIENTO TIPO. CÁLCULO.....	14
4.6.3.	DATOS NUMÉRICOS.....	15
4.7.	OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL (art. 17.1.H de la LRAU).....	16
4.7.1.	PLAN PARCIAL.....	16
4.7.2.	HOMOLOGACIÓN.....	19
4.7.3.	ESTUDIOS DE DETALLE.....	19
4.8.	RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (art. 17.1.J de la LRAU).....	19
5.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	22
5.1.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA (art. 26.1 del RPCV).....	22
5.2.	RED SECUNDARIA (art. 29 del RPCV).....	24
5.2.1.	RED VIARIA (art. 31 del RPCV y art. 10 del Anexo al RPCV).....	24
5.2.2.	ZONAS VERDES (art. 34 y 35 del RPCV).....	25
5.2.3.	EQUIPAMIENTOS (art. 32 del RPCV y art. 8 y 9 del Anexo del RPCV).....	26
5.3.	PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O RÉGIMEN PARA PARCELARLOS (art. 26.2.B del RPCV y art. 14 a 23 del Reglamento de Zonas de O. U. de la CV).....	27
5.4.	FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES (art. 26.2.C del RPCV y art. 8 y 12 del Reglamento de Zonas de O. U. de la CV).....	28
5.5.	USOS PORMENORIZADOS (art. 26.2.D y 70.1.A del RPCV).....	29
5.6.	PARÁMETROS EDIFICATORIOS (art. 26.2.E y 26.3 del RPCV).....	29
5.6.1.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS	30
	ESTABLECIMIENTO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE TIPOLOGÍAS.....	31
5.6.2.	EDIFICABILIDAD.....	31
6.	CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES (art. 67.D y Anexo del RPCV).....	33
7.	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (art. 33 de la LRAU y 114 a 119 del RPCV).....	35
8.	DELIMITACIÓN DE ZONAS SUJETAS A ESTUDIO DE DETALLE (art. 67. F y 100 del RPCV).....	35
9.	EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.....	36
10.	CATÁLOGO COMPLEMENTARIO.....	37
11.	CONDICIONES DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS	37
12.	FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN (art. 55, 56 y 67.B del RPCV).....	40
	FICHA DE PLANEAMIENTO.....	41
	FICHA DE GESTIÓN	42
	ANEXO A LA MEMORIA: CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS.....	43



1. OBJETO DEL PLAN PARCIAL

El objeto principal del presente Plan Parcial es la modificación y mejora de la ordenación prevista en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells (PGOU) para las unidades de ejecución UE-2 de suelo urbano industrial, UE-4 de suelo urbano residencial y para el suelo urbanizable S2-R definidas en el citado PGOU, cuya delimitación está reflejada en los planos 2640-PP-I-02 "Ordenación estructural del sector y de su entorno. Clasificación del suelo" y 2640-PP-I-03 "Ordenación estructural del sector y de su entorno. Red primaria" que acompañan a esta documentación.

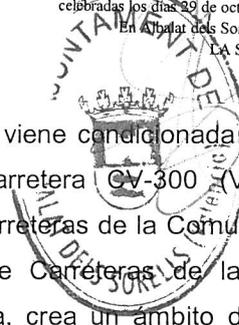
Esta modificación y mejora está amparada por los artículos 21.2 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de 1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalitat Valenciana (LRAU en adelante) y 80, 81 y 82 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV en adelante), que se refieren a los planes parciales y de reforma interior de mejora.

Este Plan Parcial, como parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada de la U.E. "Espacios del Este", sirve además para definir una nueva delimitación de las unidades de ejecución definidas en el vigente PGOU, correspondientes a las anteriormente mencionadas UE-2 y UE-4 y al suelo urbanizable S2-R, con el fin de poder tratar de manera conjunta la urbanización de toda el área y resolver los problemas de conexión e integración a las redes generales de servicios existentes del municipio.

Esta redelimitación de las Unidades de Ejecución para formar una única Unidad se puede efectuar en virtud de lo estipulado en el artículo 119 del RPCV "Redelimitación mediante Programas", ya que este Plan Parcial, como se ha mencionado, forma parte de la Alternativa Técnica de un Programa de Actuación Integrada.

También se efectúa en este Plan Parcial un cambio de clasificación de suelo, pasando el suelo urbano de las unidades UE-2 y UE-4 a ser suelo urbanizable que, junto con el resto de suelo urbanizable S2-R, formaría la nueva UE- "Espacios del Este". El cambio de clasificación se justifica debidamente en el Anexo de Homologación que acompaña a esta documentación, siendo las razones principales la no existencia de infraestructuras básicas y la no consolidación de la edificación en las unidades mencionadas.

Otro de los objetos de este Plan Parcial es el de unificar los diferentes usos existentes en la redelimitada UE-"Espacios del Este", recalificando el uso industrial de la UE-2 a uso residencial. De este modo se resolvería lo que podríamos denominar una contradicción entre un modelo de implantación urbana donde predomina el uso residencial que envuelve una bolsa de suelo industrial que, como se ha mencionado anteriormente, no está consolidada.



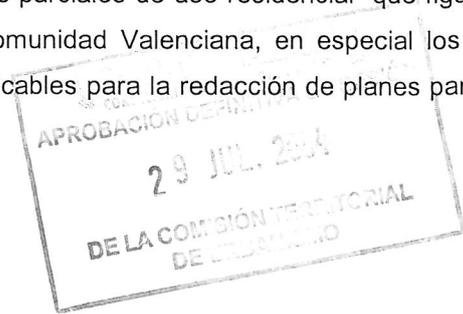
La delimitación de esta unidad de ejecución viene condicionada por el proyecto de la Ronda de Museros y Albalat dels Sorells en la carretera CV-300 (Valencia), elemento de ámbito supramunicipal perteneciente a la Red de Carreteras de la Comunidad Valenciana. Esta carretera está regulada por la Ley 6/1991, "Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana". Esta infraestructura, considerada como vía rápida, crea un ámbito de afecciones que inciden en la delimitación de la unidad de ejecución, denominadas zona de dominio público (art. 32 Ley 6/1991), que ocupa una banda de 5 metros medidos desde la arista exterior de la explanación y zona de protección (art. 33 Ley 6/1991) que ocupa una banda de 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima. Dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución "Espacios del Este" se incluye la zona de protección de la Ronda de Museros y Albalat dels Sorells, estando afectada una banda longitudinal al Este de la actuación de 25 metros de ancho, sujeta a las determinaciones especificadas en la Ley 6/1991 de Carreteras.

También se ha tenido en cuenta, a la hora de realizar este Plan Parcial, la adecuada conexión e integración de los viales planteados en la ordenación pormenorizada con los viales ejecutados o en vías de ejecución que delimitan la unidad y que disponen de los servicios necesarios, como son las calles Rei En Jaume I, Crist de les Ànimes y calle del Mar, que forman parte de la red secundaria del municipio, tal y como viene definido en el vigente Plan General.

Al tratarse de un sector sin homologar y teniendo en cuenta que se trata de un Plan Parcial de Mejora de Plan General, se ha de tener en cuenta que estará, por tanto, sujeto, a la tramitación prevista en el artículo 54.1 de la LRAU, apartado B y al trámite de Homologación que exige la Disposición Transitoria Primera, apartado 3 de la citada Ley, Homologación Modificativa que se acompaña como Anexo a este Plan Parcial, y donde se establece precisamente las condiciones de la ordenación estructural del sector, definiendo la ordenación pormenorizada y delimitando la Unidad de Ejecución.

Para establecer la ordenación estructural nos remitiremos al artículo 17 de la LRAU y al artículo 5 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV).

Al establecer la ordenación pormenorizada se definirán unas tipologías de edificación mediante las ordenanzas particulares, reservando el suelo dotacional público necesario para cumplir con los "Estándares aplicables para la redacción de planes parciales de uso residencial" que figuran en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en especial los artículos referentes al "Cumplimiento de los estándares aplicables para la redacción de planes parciales de uso residencial".



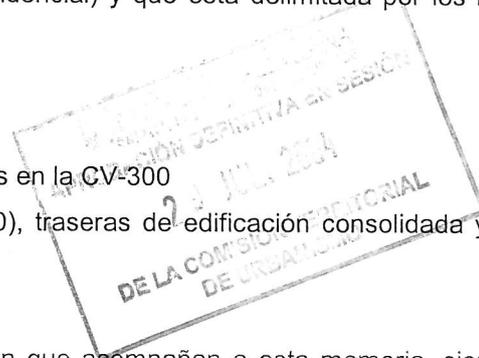


2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

Como se ha explicado en el apartado anterior de esta memoria justificativa en este Plan Parcial de mejora la delimitación de la actuación es un punto de particular importancia.

Se establece una única área de actuación, denominada "Espacios del Este", que engloba las zonas denominadas por el Plan General UE-2 (de suelo urbano industrial), UE-4 (de suelo urbano residencial) y parte de S2-R (suelo urbanizable residencial) y que está delimitada por los límites siguientes:

- Norte, camino de la Tendeta
- Sur, calle Crist de les Ànimes y calle del Mar.
- Este, Ronda de Museros y Albalat dels Sorells en la CV-300
- Oeste, calle Major (carretera nacional N-340), traseras de edificación consolidada y calle Rei En Jaume I.



Esta delimitación figura en los planos de ordenación que acompañan a esta memoria, siendo la superficie computable del sector, a efectos de techo edificable, de 74.119,01 m², según un reciente levantamiento topográfico realizado.

A este sector se le adscribe un elemento de la Red Primaria, un tramo de la C/ del Mar, ya ejecutado, pero necesario para la conexión con otras áreas de planeamiento. Este elemento de la Red Primaria Viaria, PRV, no computaría para el calcular el techo edificable del sector, ya que no se considera como incluido en el mismo, sino adscrito, según se establece en el artículo 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y se aclara en la circular de 15 de marzo de 2000 del la Dirección General de Urbanismo y Territorio sobre "Forma de cómputo de la red primaria". Este elemento PRV tiene una superficie de 297,29 m².

La superficie total del ámbito de planeamiento sería, según lo explicado en los párrafos anteriores, de 74.416,30 m², tal y como se refleja en el siguiente cuadro:

Superficie computable del sector (m ² s)	74.119,01 m ² s
Red primaria de suelo dotacional PRV(m ² s)	297,29 m ² s
Superficie total del ámbito de planeamiento (m ² s)	74.416,30 m ² s

Esta nueva delimitación, en la que se adscribe un elemento de la red viaria primaria PRV, del área se ha realizado basándose en criterios de mejora de la actuación, teniendo en cuenta el artículo 80 y el 81 del RPCV donde se dice que si la delimitación del sector se modifica como consecuencia de la mejora, la documentación del Plan incorporará un plano que delimite el Sector ordenado ajustándose a los criterios del artículo 17 del citado RPCV.

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Plan Parcial. U.E. Espacios del Este. Albalat del Sorells.



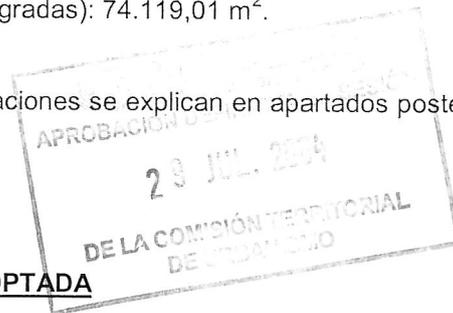
También incluye, una pequeña bolsa de Suelo No Urbanizable (en un porcentaje del 9% con respecto a la superficie total del Sector), por necesidades de ajuste de la zona de actuación al Proyecto de la llamada Ronda de Museros y Albalat dels Sorells en la carretera CV-300 (Valencia). Este vial es de circunvalación del municipio y del resto de municipios de L'Horta Nord y junto con la rotonda del cruce con la c/ del Mar de Albalat dels Sorells crean una zona de afección que condiciona la delimitación del perímetro de la actuación.

En este caso, además de lo ya explicado en el apartado anterior, con la nueva delimitación del sector, los límites del mismo se ajustan a la realidad topográfica, según un levantamiento topográfico realizado recientemente, y en el cual se determinan con precisión tanto las edificaciones existentes en la actualidad, como los condicionantes geográficos.

En este Plan Parcial de mejora el Área de Reparto integra un Sector y una única Unidad de Ejecución, obteniéndose en este caso elementos de red primaria viaria PRV por adscripción de un tramo de vial ya ejecutado y, por tanto, afecto a su destino (c/ del Mar) a la actuación. Con ello las superficies de los diferentes ámbitos de planeamiento y gestión serían:

- Área de reparto (conjunto de terrenos respecto de los cuales el plan determina un mismo aprovechamiento tipo): 74.416,30 m².
- Sector (ámbito propio de un Plan Parcial): 74.119,01 m².
- Unidad de Ejecución (ámbito propio de una actuación integrada a desarrollar mediante un Programa para el desarrollo de Actuaciones integradas): 74.119,01 m².

El desarrollo y explicación de las diferentes delimitaciones se explican en apartados posteriores de esta memoria.



3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

La ordenación propuesta en este Plan Parcial comprende una única Unidad de Ejecución denominada "Espacios del Este", que engloba suelos con diferente calificación urbanística (industrial y residencial) y cuyo uso se pretende, con este Plan Parcial, sea residencial.

Este suelo de expansión debe suponer la nueva oferta residencial para futuros residentes potenciales procedentes, en gran medida, del resto de la comarca e incluso de la capital más cercana, cuya intención sea la de vivir en un entorno alejado de la ajetreada vida metropolitana.

Las diferentes propuestas de ordenación elaboradas, realizadas todas ellas siguiendo los parámetros urbanísticos establecidos en el vigente Plan General, proponían un modelo de ciudad donde se conjugara la tipología de vivienda unifamiliar con la tipología de bloques de viviendas plurifamiliares. Todas estas propuestas contemplaban los criterios generales de organización de la trama viaria y de establecimiento de alineaciones determinados por el planeamiento actual del municipio, además de proponer diferentes alternativas a la hora de disponer el suelo dotacional, en especial el destinado a equipamientos.

En este sentido, el hecho de ubicar la mayoría de los equipamientos concentrados en una determinada zona de la actuación (manzanas M1, M2, M5 y M6) limítrofe a una zona calificada como industrial en el PGOU (aunque con una clara vocación residencial, ya sugerida en el documento de concierto previo a que se alude en la Memoria Informativa) responde a una cuestión básica de compatibilidad e incompatibilidad de usos. El sector delimitado en este Programa, cuyo uso global es el residencial, es colindante con una zona industrial consolidada. La colocación de los equipamientos agrupados y en medio de estos dos usos facilita la compatibilidad entre ellos.

El uso industrial es incompatible con el uso residencial. Sin embargo, este uso industrial puede ser compatible con cualquiera de los usos a que se destine el equipamiento. Así como cualquiera de los usos del equipamiento puede ser compatible con el uso residencial.

La introducción, pues, de los equipamientos entre dos usos que son totalmente incompatibles entre sí (industrial y residencial) facilita tanto la transición entre ellos como con los usos colindantes.

La parcela destinada zona verde es la constante de todas las propuestas desarrolladas, ya que la implantación junto a la Ronda de Museros y Albalat del Sorells en la CV-300 venía prácticamente impuesta, por ser ésta una zona de afección de carreteras limitada en su uso por el artículo 33.4 de la Ley de Carreteras 6/1991. Esta disposición lineal de la zona verde favorece la accesibilidad desde todas las viviendas a las que sirve.

Con la solución propuesta finalmente para la ordenación de la UE-"Espacios del Este" se pretende dar una respuesta correcta y coherente en relación con los espacios adyacentes, en particular con las edificaciones y viarios existentes (el suelo urbano consolidado al oeste y al sur, las calles Crist de les Ànimes, al sur, y Rei En Jaume I, al oeste) y con los espacios y viarios de borde (carretera nacional N-340 al Oeste, camino La Tendeta al Norte, Ronda de Museros y Albalat dels Sorells, al Este), tal y como se dice en el PGOU de Albalat dels Sorell

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA



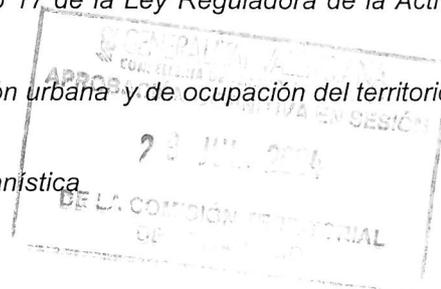
Sin embargo, a la hora de establecer la ordenación pormenorizada, el criterio fundamental que se ha seguido es el obtener un producto inmobiliario atractivo y acorde con la demanda actual de viviendas, planteando incluso tipologías no definidas en el PGOU que se tendrán de definir en las Normas Urbanísticas. Esto implica, consecuentemente, la redefinición de algunos parámetros urbanísticos, como el número de alturas o la profundidad edificable, que se detallarán en apartados posteriores.

Todo esto se realiza coherentemente con la estrategia de evolución urbana del municipio, desarrollando áreas de suelo urbano sin consolidar y de suelo urbanizable inmediatas al suelo urbano consolidado, siguiendo y completando el modelo de implantación urbana propia del municipio y la secuencia lógica prevista por el PGOU.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Tal y como se menciona en los artículos 17 de la LRAU y 5 del RPCV, "la ordenación estructural está constituida por el conjunto de determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio, conforme al artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en particular, por las siguientes:

- A) *Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio*
- B) *Clasificación del suelo*
- C) *División del territorio en zonas de ordenación urbanística*
- D) *Ordenación del suelo no urbanizable.*
- E) *Delimitación de sectores*
- F) *Bienes de dominio público no municipal*
- G) *Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes*
- H) *Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General*
- I) *Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso*
- J) *Delimitación de la red primaria de reservas de suelo dotacional público"*



De las anteriores determinaciones, se tendrán en cuenta los apartados A, B, C, E, F, G, H y J.

4.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA (art.17.1.A de la LRAU)

DILIGENCIA: La ponga yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA

Tal como se especifica en los artículos 6 y 7 del RPCV, las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio han de estar especificadas en el Plan General de Ordenación Urbana. En el caso que nos ocupa, el término municipal de Albalt dels Sorells, estas directrices vienen definidas en el artículo 4: Objetivos y criterios generales, de la Memoria Justificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Albalt dels Sorells.

Todas las determinaciones que se especifican en el citado artículo 4 del Plan General deben tenerse en cuenta como parte de la ordenación estructural.

Las determinaciones del ya mencionado artículo 4 del Plan General que afectan a la redacción de este Plan Parcial de mejora, y que deben tenerse en cuenta en la redacción del mismo, están debidamente expresadas en el Anexo de Homologación modificativa que acompaña a esta documentación.

4.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO (art. 17.1. B de la LRAU)

En este Plan Parcial la calificación de todo el suelo será la de Suelo Urbanizable, que tal como se menciona en el artículo 11.1 del RPCV, *"supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos"*, y que con la nomenclatura de la actual LRAU sería:

- UE- "Espacios del Este", de Suelo Urbanizable.

Siendo esta clasificación parte de la Ordenación Estructural. Además, tal y como se menciona en el artículo 83.1 del RPCV, el cambio de clasificación no alcanza en ningún caso al suelo no urbanizable especialmente protegido, respetando además las medidas establecidas para ello en la Ordenación Estructural.

4.3. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (art. 17.1.C de la LRAU)

Tal como se cita en el artículo 13.1 "Las zonas de ordenación" del RPCV, *"el planeamiento dividirá el territorio en zonas de ordenación urbanística"*, que se hará, a ser posible y como dice en el artículo 13.2 del mismo RPCV, *"por remisión al Reglamento autonómico de Zonas de Ordenación Urbanística, expresando la clave identificativa de la reglamentación de Zona, de entre las previstas en dicho Reglamento, que se pretenda aplicar en el área correspondiente del territorio"*.

Nos remitiremos al citado Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZOU) para determinar la relación de zonas urbanísticas que tendríamos en la unidad de ejecución.

Carmen Lacasa Esteban. Arquitecto

Equipo Asesor:

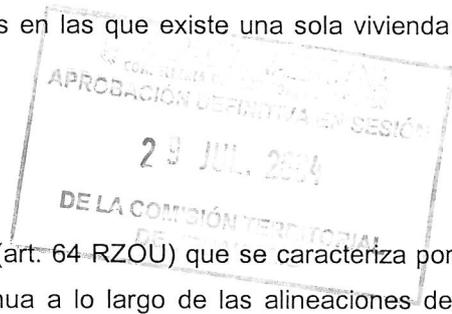


DILIGENCIA. La ponga yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA





1. RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO: Ru BA
 - a) Viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras.
 - b) Sistema de ordenación: Por edificación aislada (art. 65 del RZOU), que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los linderos de la parcela. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.
 - c) Tipología edificatoria: Bloque adosado (art. 71 del RZOU), considerado así cuando la edificación se adosa al menos a uno de los linderos de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
 - d) Por usos globales: Uso residencial (art. 74 del RZOU), siendo Residencial Unitario (art. 75 del RZOU), que es el que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
2. RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA
 - a) Bloques de viviendas en manzana abierta
 - b) Sistema de ordenación: Por alineación de calle (art. 64 RZOU) que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.
 - c) Tipología edificatoria: Bloque adosado (art. 71 del RZOU), considerado así cuando la edificación se adosa al menos a uno de los linderos de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
 - d) Por usos globales: Uso residencial (art. 74 del RZOU), siendo Residencial Múltiple (art. 75 del RZOU), que es el que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.
3. RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA. Permitido el Uso TERCARIO BLOQUE ADOSADO: Ter BA:
 - a) Bloques de viviendas en manzana abierta, o bien Bloques destinados a actividades de tipo terciario en manzana abierta.
 - b) Sistema de ordenación: Por alineación de calle (art. 64 RZOU) que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.
 - c) Tipología edificatoria: Bloque adosado (art. 71 del RZOU), considerado así cuando la edificación se adosa al menos a uno de los linderos de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
 - d) Por usos globales: Uso residencial (art. 74 del RZOU), siendo Residencial Múltiple (art. 75 del RZOU), que es el que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda



por parcela. Permitido el Uso Terciario (art. 77 del RZOU), que incluye todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

4.4. DELIMITACIÓN DE SECTORES (art. 17.1.E de la LRAU)

En este caso se delimita un único sector denominado "Espacios del Este" en el ámbito de actuación del Plan Parcial, que coincide con la Unidad de Ejecución, y cuyos límites son los siguientes:

- Norte, camino de la Tendeta
- Sur, calle Crist de les Ànimes y calle del Mar.
- Este, Ronda de Museros y Albalat dels Sorells
- Oeste, calle Major (carretera nacional N-340), traseras de edificación consolidada y calle Rei En Jaume I.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA



Siendo la superficie total del sector de 74.119,01 m²

4.5. TRATAMIENTO DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL (art. 17.1.F de la LRAU)

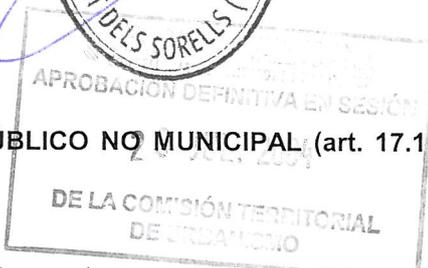
Como se define en el artículo 18.1 del RPCV, "el planeamiento, en todas las clases de suelo, reflejará la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público no municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les sean propias conforme a su legislación reguladora. En ningún caso podrá establecer disposiciones contradictorias con dicha legislación."

En el artículo 18.2 del mismo RPCV se dice que "el planeamiento reflejará las previsiones de construcción de dotaciones supramunicipales que estén en fase de ejecución o de proyecto."

El artículo 18.3 del RPCV dice que "en las rondas de poblaciones de carácter interurbano no se permitirán asentamientos urbanísticos que desvirtúen su función."

En este caso, en el interior del área de actuación, nos encontramos con bienes de dominio público no municipal, que son:

- Viales de la red primaria, previstos a consecuencia del Proyecto de supresión de los pasos a nivel Alb-2 en el PK 5+353 y Alb-3 en el PK5+167 de la línea Rafelbunyol-Valencia de F.G.V. en el término municipal de Albalat dels Sorells.
- Zona de afección de la Ronda de Museros y Albalat dels Sorells en la carretera CV-300 (Valencia), vial de circunvalación del municipio y del resto de municipios de L'Horta Nord.





4.6. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO (art. 17.1.G de la LRAU)

4.6.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO

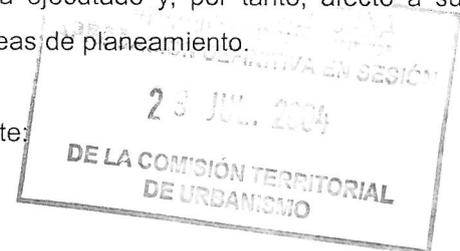
De acuerdo con lo establecido en el artículo 105 del RPCV, el Área de Reparto es el conjunto de terrenos respecto de los que el Plan determina un mismo aprovechamiento tipo. Todos los terrenos urbanos o urbanizables estarán incluidos en Áreas de Reparto".

Según lo dispuesto en el artículo 62.1.A de la LRAU y en el artículo 109.1.A del RPCV, sobre la "Delimitación de Áreas de Reparto en suelo urbanizable", estas Áreas deben comprender uno o varios sectores completos.

En este caso, el Área de Reparto integra un único Sector y una única Unidad de Ejecución, lo que no posibilita, en principio, la obtención de elementos integrantes de la red primaria o estructural dotacionales, aunque en este caso concreto estos elementos de red primaria viaria PRV se obtienen por adscripción al Sector de un tramo de vial ya ejecutado y, por tanto, afecto a su destino (c/ del Mar), necesario para la conexión con otras áreas de planeamiento.

Con ello, el Área de Reparto que tendríamos sería la siguiente:

- Área de reparto Espacios del Este: 74.416,30 m².



En la que se encuentra adscrito un elemento de la red primaria viaria PRV, de 279,29 m².

Este elemento de la Red Primaria Viaria, PRV, no computaría para el calcular el techo edificable del sector, ya que no se considera como incluido en el mismo, sino adscrito, según se establece en el artículo 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y se aclara en la circular de 15 de marzo de 2000 del la Dirección General de Urbanismo y Territorio sobre "Forma de cómputo de la red primaria".

Siendo los límites del Área de reparto los siguientes:

- Norte, camino de la Tendeta
- Sur, calle Crist de les Ànimes y calle del Mar.
- Este, Ronda de Museros y Albalat dels Sorells
- Oeste, calle Major (carretera nacional N-340), traseras de edificación consolidada y calle Rei En Jaume I.

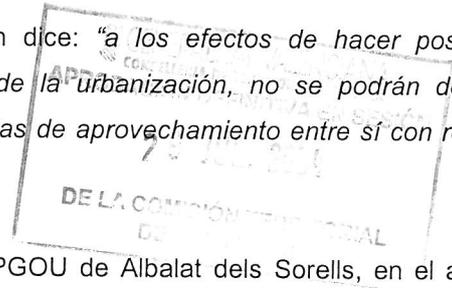


En la opción que se nos plantea, el Área de Reparto no coincide territorialmente con el Sector y con la unidad de ejecución, pero sí a efectos de cálculo del aprovechamiento tipo, como se verá en el siguiente apartado, ya que el elemento de red primaria viaria ya está afecto a su destino y, por tanto, no interviene en dicho cálculo, con lo que el valor de aprovechamiento tipo coincidirá con el coeficiente de edificabilidad bruta máxima.

La principal ventaja que presenta esta opción es, entre otras, la facilidad en la gestión del sector, al no transferirse aprovechamientos entre diferentes áreas. De esta forma se agiliza notablemente la gestión del suelo que se desea urbanizar, ya que se parte de la premisa de que todas las cuestiones relativas a la gestión quedan resueltas dentro del propio ámbito territorial objeto de ordenación pormenorizada.

Dado que existirán otros sectores dentro del municipio que integren un Área de Reparto por sí solos y que, en este caso, la LRAU exige que todos los suelos urbanizables tengan un aprovechamiento tipo similar o un valor urbanístico semejante, la determinación de dicho aprovechamiento similar puede tenerse en cuenta, dado que la legislación autonómica no lo prevé, por lo establecido en el artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística del año 1978 que fija que aquél puede oscilar en una banda de $\pm 15\%$.

El artículo 36.2 del citado Reglamento de Gestión dice: *"a los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15%".*



Según lo dispuesto en la memoria Justificativa del PGOU de Albalat dels Sorells, en el artículo 6.4.2.2 sobre el suelo urbanizable no programado *"la delimitación de los terrenos correspondientes es la que se señala en el plano de suelo urbanizable. No se admitirán actuaciones que se refieran a superficies menores puesto que se debe planificar globalmente, aunque la ejecución se realice por etapas"*, la delimitación se refiere a la totalidad del suelo urbanizable del municipio. En este caso se garantizará, con este planteamiento, un sistema igualitario de distribución de cargas y beneficios del Área de Reparto "Espacios del Este".

Dentro de esta Área de Reparto se incluyen terrenos con diferente calificación urbanística en el PGOU vigente, planteándose en este Plan Parcial un cambio de calificación de suelo industrial a suelo residencial, pudiendo, por lo tanto, producirse un incremento de la edificabilidad. Este incremento se expresa en el cuadro de datos numéricos que se adjunta en apartado posterior, pasando a tener un coeficiente de edificabilidad de 0.832 (en el caso de ser industrial) a ser 0.8502009, en el caso de ser residencial.



Sería necesario, pues, determinar un coeficiente de homogeneización para la conversión de tipologías, que, en todo caso, se planteará en el posterior Proyecto de Reparcelación.

4.6.2. APROVECHAMIENTO TIPO. CÁLCULO

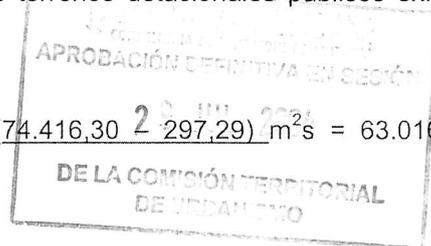
Según el artículo 60.3 de la LRAU, el aprovechamiento tipo es "la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada conforme a lo que disponen los artículos siguientes, con el fin que corresponda a los propietarios –en régimen de igualdad- un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita construir en sus fincas".

Para calcularlo (art. 111 del RPCV), "se dividirá el aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino."

Teniendo en cuenta que:

- El aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto o edificabilidad bruta (art. 60.1 de la LRAU: cantidad de metros cuadrados de construcción con destino privado) es de 63.016,73 m²
- La superficie del Área de Reparto es de 74.416,60 m².
- La superficie del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino es de 297,29 m².
- El aprovechamiento tipo calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 111.1 del citado Reglamento será el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo total establecido en el Plan por la superficie del Área de Reparto, excluidos terrenos dotacionales públicos existentes ya afectados a su destino:

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \frac{63.016,73 \text{ m}^2\text{t}}{(74.416,30 - 297,29) \text{ m}^2\text{s}} = \frac{63.016,73 \text{ m}^2\text{t}}{74.119,01 \text{ m}^2\text{s}} = 0.85021009 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$



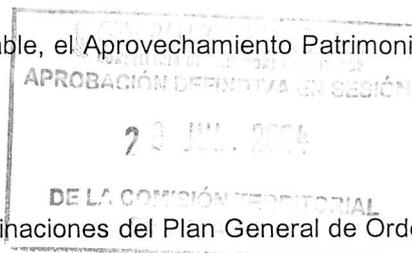
Valor que coincide con el coeficiente de edificabilidad bruta máxima al ser existente el suelo destinado a Red Primaria (Red Primaria Viaria PRV) y estar afecto a su destino.

El aprovechamiento subjetivo o patrimonializable por los propietarios de los citados terrenos, se determina teniendo en cuenta lo determinado en el artículo 19 de la Ley 14/1997, de 26 de diciembre de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, que dice que "A los efectos previstos en el artículo 60.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el aprovechamiento urbanístico subjetivo –o aprovechamiento susceptible de apropiación- coincidirá, en suelo urbano, con el aprovechamiento tipo de referencia. En suelo

urbanizable será el 90% del aprovechamiento tipo, salvo en áreas de reforma interior para las que el planeamiento establezca un porcentaje mayor".

Por tanto, el aprovechamiento subjetivo o patrimonializable será el resultado de referir a la superficie incluida en el ámbito del Área de Reparto el porcentaje del 100% del aprovechamiento tipo en Suelo Urbano y del 90% en Suelo Urbanizable.

Al tratarse de un Área de Reparto de un Suelo Urbanizable, el Aprovechamiento Patrimonializable será igual al 90% del Aprovechamiento tipo.



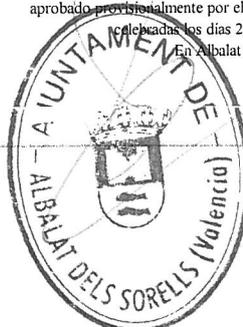
4.6.3. DATOS NUMÉRICOS

En el cuadro que se acompaña se comparan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Albalat dels Sorells y las Modificaciones que afectan a la zona objeto de este Plan Parcial, con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial.

En el PGOU son tres zonas con diferente clasificación y calificación, mientras que en el Plan Parcial que se plantea es una única zona.

Clase de Suelo	PGOU, MP-3, MP-5 y MP-6				SECTOR - PPM	
	SU/IND	SUB/RD	SU/RD	(SU+SUB)	SUB/RES	TOTAL UE
Nº Unidad de Ejecución	UA-2	S2-R	UA-4	-	Espacios del Este	Espacios del Este
Sup. ámbito (m ² s)	26.391,23 m ²	32.875,04 m ²	11.292,97 m ²	70.559,24 m ²	74.119,01 m ²	74.119,01 m ²
Sup. suelo dotacional (m ² s)	6.869,10 m ²	0,00	3.406,99 m ²	10.276,09 m ²	44.452,43 m ²	44.452,43 m ²
Sup. parc. edificable (m ² s)	19.522,13 m ²	0,00	7.885,98 m ²	27.408,11 m ²	25.049,15 m ²	25.049,15 m ²
Uso global	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Tipología	NAVE IND. ENTRE MEDIANERAS	NO DETERMINADA	VIV. UNIF. ENTRE MEDIANERAS O ADOSADAS		VIV. UNIFAM. ADOSADAS Y PLURIFAM. EN BLOQUES	
Ocupación (%)	75%	-	60%	-	-	-
Coef. Edificabilidad (m ² t/m ² s)	0,832	1,083	1,257	1,017	0,85021	0,85021
Edificabilidad (m ² t)	21.962,40 m ²	35.589,54 m ²	14.194,76 m ²	71.746,70 m ²	63.016,73 m ²	63.016,73 m ²
Área de Reparto	UA-2	S2-R	UA-4	(SU+SUB)	Espacios del Este	Espacios del Este
Sup. Área de Reparto (m ² s)	26.391,23 m ²	32.875,04 m ²	11.292,97 m ²	70.559,24 m ²	74.416,30 m ²	74.416,30 m ²
Aprov. Tipo (m ² t EDC/m ² s)	1,13	-	1,80	1,19	0,85021	0,85021

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
 En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
 LA SECRETARIA



Como se ve, la superficie del Área de Reparto de la U.E. "Espacios del Este" es mayor que la suma de las Áreas de Reparto planteadas desde el plan parcial, si bien es también cierto que es menor el coeficiente de edificabilidad y, por tanto, la edificabilidad total de la UE.

Se aumenta la edificabilidad de la zona calificada en un principio como industrial en un 1.02 %, pero disminuye considerablemente la edificabilidad total, pasando de 71.746,70 m² de techo a 63.016,73 m² de techo, es decir una diferencia de 8.729,97 m²t, lo que supone un porcentaje de disminución del 87,83%.

4.7. OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL (art. 17.1.H de la LRAU)

4.7.1. PLAN PARCIAL

La ordenación del Área de Actuación se realiza por medio de un Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural, de iniciativa privada, e incluye todo el suelo en una única Unidad de Ejecución, denominada "Espacios del Este".

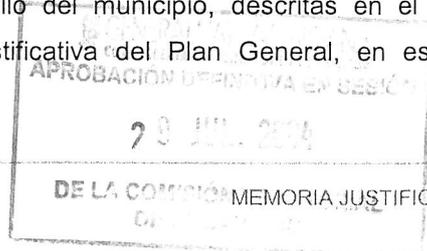
Este Plan Parcial desarrolla, por un lado, suelo urbano y, por otro, suelo clasificado como urbanizable no programado, según la nomenclatura de la legislación estatal, incluidos ambos suelos en un Plan General no adecuado a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Ambos tipos de suelo se recalifican para la realización de este Plan Parcial como Suelo Urbanizable.

En este apartado, hemos de remitirnos al artículo 20 del RPCV, sobre "Determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de Planes Parciales y de Reforma Interior". Estas determinaciones vienen fijadas por el Plan General y deben ser respetadas por los planes parciales, siendo las siguientes:

- A) Descripción de la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del Sector respecto al conjunto de la ciudad o núcleos urbanos.

El desarrollo del sector delimita áreas de suelo urbanizable y señala los usos globales del mismo. El perímetro incluye lagunas o intersticios del tejido urbano actual. En cuanto a los nuevos viarios, se basa en la trama actual para definirlos, respetando las alineaciones existentes. Se define una tipología de edificación y se cumple con las demandas de equipamiento y espacios libres.

La ordenación propuesta por este Plan Parcial cumple con todas las determinaciones que deben tenerse en cuenta para el desarrollo del municipio, descritas en el artículo 4 "Objetivos y criterios" de la Memoria Justificativa del Plan General, en especial las



mencionadas anteriormente, quedando por tanto definida la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del Sector.

- B) Señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio plan, expresando las razones de dicha incompatibilidad.

Remitiéndonos al artículo 9 de las Ordenanzas del Plan General de Albalat dels Sorells: El uso a que se destinará esta zona será predominantemente de vivienda permanente o no, no permitiéndose la existencia de edificios y locales de enseñanza, religiosos, cívicos, culturales, comerciales, oficinas, deportivos, de esparcimiento y recreo que no tengan el carácter de equipamientos comunitarios. El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas (instalaciones, establecimientos, industrias, almacenes, etc) se reducirá a aquéllas que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, no ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.

- C) Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector indicando el carácter excluyente y, en su caso, alternativo o compatible de ellas.

Las distintas tipologías existentes dentro del Sector son las siguientes:

RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO: Ru BA. Se trata de Viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras. Sistema de ordenación: Por edificación aislada. Tipología edificatoria: Bloque adosado. Por usos globales: Uso residencial siendo Residencial Unitario.

RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA. Se trata de Bloques de viviendas en manzana abierta. Sistema de ordenación: Por alineación de calle. Tipología edificatoria: Bloque adosado (art. 71 del RZOU. Por usos globales: Uso residencial siendo Residencial Múltiple.

RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA. Permitido el uso Terciario BLOQUE ADOSADO: Ter. Se trata de Bloques de viviendas en manzana abierta, o bien de Bloques destinados a usos terciarios. Sistema de ordenación: Por alineación de calle. Tipología edificatoria: Bloque adosado (art. 71 del RZOU. Por usos globales: Uso residencial siendo Residencial Múltiple, estando permitido el Uso Terciario

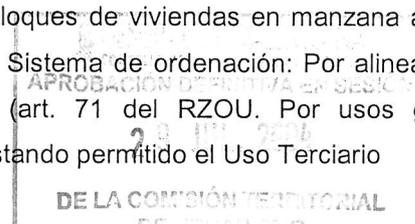
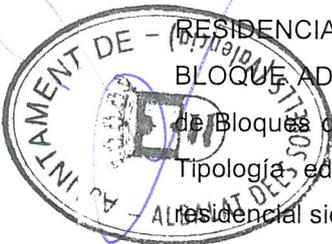
- D) Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima de los índices de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: El índice de edificabilidad bruta del sector es 0.85021009 m² de techo por m² de suelo, aplicado sobre la superficie total del área.

APROVECHAMIENTO TIPO: El aprovechamiento tipo del sector es 0.85021009 m²/m²s.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA



123 MAR 2004

- E) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro del sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.

En el PGOU de Albalat dels Sorells no se hace mención a la implantación de una dotación o de un equipamiento concreto de la red estructural en la zona de actuación de que se trata en este documento. Por lo tanto, este aspecto no se tiene en cuenta.

- F) Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar como Red Secundaria, de acuerdo con lo previsto en el Capítulo III "Las Redes de reserva de suelo dotacional público y los estándares de calidad urbana que deben cumplir" del Título Primero y en el Anexo del RPCV

RED PRIMARIA: Las reservas dotacionales públicas de la Red Primaria son:

- a. Zona verde Incluida (PJL): 4.617,43 m²
- b. Red viaria Adscrita (PRV): 297,29 m²

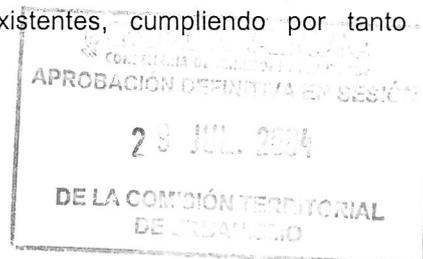
La zona verde **incluida** computa para calcular el techo edificable. La red viaria **adscrita** no computa para calcular el techo edificable. En todo caso la red primaria de zona verde no se puede computar a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la red secundaria, ya que han sido computados para cumplir el estándar establecido en el artículo 36 del RPCV "Parques públicos en la Red Primaria".

RED SECUNDARIA: Las reservas dotacionales públicas de la Red Secundaria son:

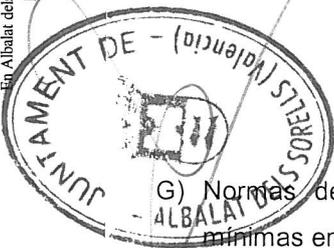
- a. Red viaria (RV + AV): 22.214,53 m²
- b. Zonas verdes (ZV=JL+AL): 9.637,36 m²
- c. Equipamientos (EQ): 12.600,54 m²

- G) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización.

En el artículo 4, apartado 9 de la Memoria Justificativa del PGOU de Albalat dels Sorells, sólo se hace referencia a lo siguiente: "Estudio del trazado de nuevas calles en las zonas de expansión basado en la prolongación de la trama viaria actual y en la red de caminos existentes, y teniendo en cuenta las infraestructuras ejecutadas y las licencias de obra concedidas". En la ordenación de este Plan Parcial los viarios han sido trazados teniendo en cuenta los viales e infraestructuras existentes, cumpliendo por tanto con las determinaciones del Plan General.



DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA





4.7.2. HOMOLOGACIÓN

Para la homologación por sectores se han de tener en cuenta las recomendaciones establecidas en la Instrucción de Planeamiento sobre Homologación de planes de urbanismo a la LRAU. Éstas son las siguientes:

- Identificación del sector que va a ser homologado: Sector "Espacios del Este"
- Tener en consideración si se trata de un sector en suelo urbano, en suelo urbanizable o en suelo apto para urbanizar: Suelo Urbanizable.
- Elaboración de la ordenación pormenorizada juntamente con la homologación a fin de evitar trámites inútiles.
- Acompañar la homologación de un Plan Parcial que la sustente, que incluya documentos que diferencien la ordenación estructural de la pormenorizada, en especial la red primaria y la secundaria de reservas de suelo para dotaciones públicas.

Junto con este documento de Plan Parcial se acompaña un Anexo de Homologación que recoge las recomendaciones citadas anteriormente.

4.7.3. ESTUDIOS DE DETALLE

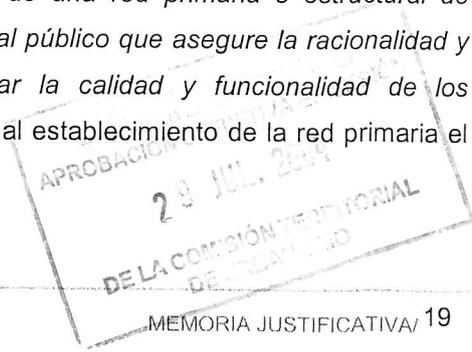
Las directrices para la formulación de Estudios de Detalle se determinan en el artículo 21 del RPCV, que dice que *"la ordenación estructural puede delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación mediante estudio de detalle."*

El ámbito mínimo del estudio de detalle será la manzana o unidad urbana equivalente, entendiéndose por tal las parcelas urbanas, privadas y contiguas, rodeadas íntegramente de viario público o espacio libre público.

Se podrán formular Estudios de Detalle siguiendo las determinaciones establecidas en el artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en los artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

4.8. **RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (art. 17.1.J de la LRAU)**

El artículo 17.1.J de la LRAU habla de la *"delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y la coherencia del desarrollo urbanístico, para garantizar la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo."* También se refiere al establecimiento de la red primaria el artículo 28.1 del RPCV.



La red primaria o estructural de dotaciones públicas viene definida en los artículos 17.2 de la LRAU, y 28.2 del RPCV y comprenderá las siguientes reservas necesarias:

- A) Parques públicos en la proporción mínima exigible: En este caso se ha de hacer referencia a la Modificación Puntual N° 6 del Plan General de Albalat dels Sorells, para fijación de directrices en el desarrollo del suelo urbanizable residencial, modificación aprobada en fecha 28 de junio de 2001 y publicada en el DOGV nº 4.075 en fecha 30 de agosto de 2001. En esta modificación puntual se establece la exigencia de que el desarrollo del suelo urbanizable residencial debe garantizar la obtención de un estándar de 5 m² de parque de la Red Primaria, por cada habitante potencial en su ámbito.
- B) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.
- C) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de titularidad o carácter municipal que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren la estructura del desarrollo urbanístico del territorio ordenado. En todo caso tendrán tal consideración las vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación a dichas dotaciones.
- D) Dotaciones que cumplan función estructurante respecto a cada sector, señalando las avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial
- E) Terrenos dotacionales cuya reserva convenga establecer con anterioridad y preferencia al desarrollo urbanístico de su entorno.

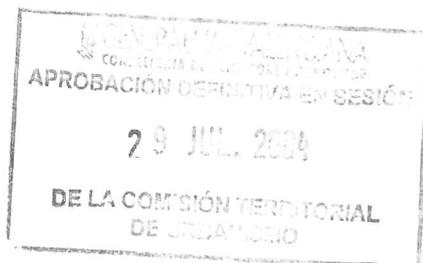
DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA



En el área de actuación de que se trata en este documento, el sector "Espacios del Este", los elementos de la Red Primaria que le afectan son los siguientes:

- Zona verde Incluida (PJI): 4.617,43 m².
- Red viaria Adscrita (PRV): 297,29 m².

La red viaria de red primaria se encuentra ejecutada, por tanto, afecta a su destino, y no se computa a efectos de cálculo de edificabilidad.



El cálculo de la red primaria de zonas verdes se ha hecho de la siguiente forma:

En este sector están incluidas las siguientes superficies:

- Suelo urbano residencial: 11.292,97 m²s. En este suelo no se aplica la modificación puntual nº6 del PGOU de Albalat dels Sorells.
- Suelo urbano industrial + Suelo urbanizable residencial: 62.826,04 m²s. En este suelo se aplica la modificación puntual nº6 del PGOU de Albalat dels Sorells, ya que es suelo de nuevo desarrollo residencial. Serían 6,282640 ha.

La densidad de viviendas prevista en el Plan General es de 65 viv/ha.

Consideramos la ratio poblacional que resulta del Documento "Previsiones de Población y Vivienda para el Planeamiento en la Comunidad Valenciana" editado por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (1997), que está prevista en 2,26 habitantes por vivienda para el municipio de Albalat dels Sorells.

En la modificación puntual nº6 se establece la exigencia de que el desarrollo del suelo urbanizable residencial debe garantizar la obtención de un estándar de 5 m² de parque de la Red Primaria, por cada habitante potencial en su ámbito.

Entonces el cálculo sería:

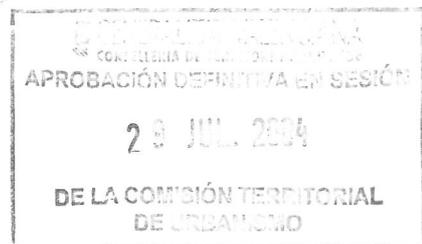
$$6,282604 \text{ ha} \times 65 \text{ viv/ha} \times 2,26 \text{ hab/viv} \times 5 \text{ m}^2 \text{ RPZV/hab} = 4.614,57 \text{ m}^2 \text{ RPZV}$$

En la propuesta de este Plan Parcial se ha previsto una superficie de red primaria de zona verde de 4.617,43 m², siendo mayor que la mínima exigible. Esta zona verde de red primaria (denominada en planos y memorias JL1 - PJL) se plantea en su totalidad en el perímetro Este de la actuación, en una banda de 25.00 m de ancho, en la zona de afección de la Ronda de Museros y Albalat dels Sorells.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA





5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

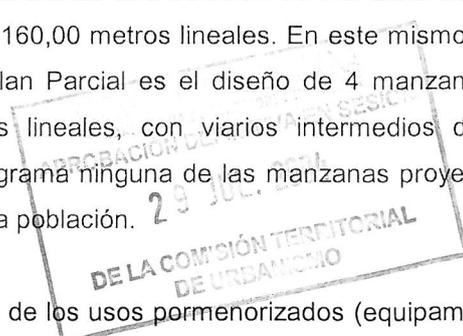
5.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA (art. 26.1 del RPCV)

El objeto primordial del Plan Parcial es definir la ordenación pormenorizada, cuyo concepto queda establecido en el artículo 26.1 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana: *"tiene la consideración de ordenación pormenorizada la que no es estructural. Incluirá todas las determinaciones que ordenen de modo preciso y en grado de detalle el ámbito al que se refiera."*

DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada propuesta, tal y como se refleja en los Planos de Ordenación que acompañan a esta memoria, tiene las siguientes características primordiales:

- En primer lugar, la continuidad de los viarios principales, como son las calles Rei En Jaume I y Crist de les Ànimes, manteniendo los anchos y las alineaciones marcadas por el Plan General.
- Continuidad, también, con el viario secundario, tanto para hacer manzanas de dimensiones similares a las existentes en la ordenación del resto del casco urbano de la población como para facilitar la comunicación de las nuevas manzanas proyectadas con las ya consolidadas. En este sentido, se ha tenido en cuenta que la manzana comprendida entre las calles Abadía, Rei En Jaume I y del Mar consolidada por la edificación, adosada o aislada, tiene un frente de fachada a esta última calle (calle del Mar) de 100,00 metros lineales. Las nuevas manzanas que dan a la calle del Mar, denominadas M11.3 y M11.4 (viviendas unifamiliares adosadas) en los planos de ordenación de este Plan Parcial, tienen una longitud total de 80,00 metros lineales, siendo la longitud de la manzana M11.3 de 64,00 metros lineales y la de la manzana M11.4 de 16,00 metros lineales. Esta longitud no supera, los 100,00 metros lineales de la fachada a la que hacen frente en el mismo tramo de calle. En el caso de la calle Rei En Jaume I, se ha ejecutado recientemente la Unidad de Ejecución UE-3 por gestión directa, planteando una solución de manzana donde el frente de fachada a la calle mencionada es de unos 160,00 metros lineales. En este mismo tramo de calle, la solución que se propone desde este Plan Parcial es el diseño de 4 manzanas, de longitud de fachada aproximada de 35,00 metros lineales, con viarios intermedios de una transversales. En la ordenación planteada en el Programa ninguna de las manzanas proyectadas supera en longitud a las ya existentes en el resto de la población.
- División del área en diferentes zonas, en función de los usos pormenorizados (equipamientos, zonas verdes, bloque adosado, vivienda unifamiliar adosada, terciario) con el fin de crear manzanas de iguales características urbanísticas. Aún así, en las manzanas M3 y M7 (donde se prevé la ocupación de cuatro submanzanas para uso residencial) se deja en el interior una zona destinada Área de Juegos, colindante con los equipamientos, tal y como se estipula en el artículo



34 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, con el fin de crear una zona abierta entre bloques. Lo mismo hay que decir de las manzanas M4 y M8, donde se prevé una tipología mixta de bloque adosado (plurifamiliar) y bloque adosado (unifamiliar), en las que se dejan unas zonas destinadas a Áreas de Juegos, que están también en relación con los equipamientos.

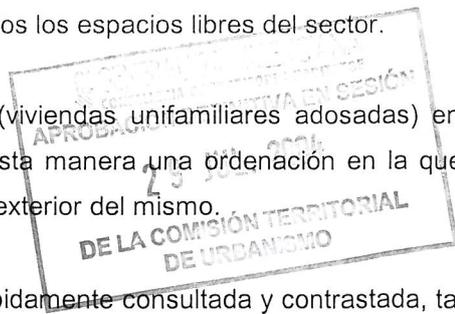
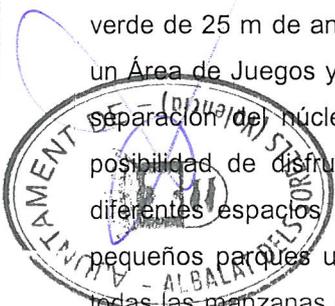
- Agrupación de usos pormenorizados, ubicando la mayor superficie de equipamientos y el uso terciario junto a la actual zona industrial, lo que facilita la transición al uso residencial. El hecho de ubicar la mayoría de los equipamientos concentrados en una determinada zona de la actuación (manzanas M1, M2, M5 y M6) responde a una cuestión básica de compatibilidad e incompatibilidad de usos. El sector delimitado en este Programa, cuyo uso global es el residencial, es colindante con una zona industrial consolidada. La colocación de los equipamientos agrupados y en medio de estos dos usos facilita la compatibilidad entre ellos. El uso industrial es incompatible con el uso residencial. Sin embargo, este uso industrial puede ser compatible con cualquiera de los usos a que se destine el equipamiento. Así como cualquiera de los usos del equipamiento puede ser compatible con el uso residencial. La introducción, pues, de los equipamientos entre dos usos que son totalmente incompatibles entre sí (industrial y residencial) facilita tanto la transición entre ellos como con los usos colindantes.

- Disposición del Parque Lineal, perteneciente en parte a la Red Primaria y en parte a la Red Secundaria, junto a la futura Ronda de Museros y Albalat del Sorells, manteniendo una franja verde de 25 m de ancho a lo largo de toda la ordenación. Dentro de esta zona verde se incorpora un Área de Juegos y un equipamiento sin edificabilidad. Esta disposición favorece, por un lado, la separación de núcleo poblacional de un vial que se prevé de tránsito notable y, por otro, la posibilidad de disfrutar de una zona verde continua, compacta, en la que se pueden recrear diferentes espacios para juegos, paseos, rincones meramente ornamentales, etc., frente a los pequeños parques urbanos que a la larga no se utilizan. Además, esta disposición permite que todas las manzanas estén próximas a esta zona verde, separadas únicamente por un vial de 8,00 metros, lo que facilita la accesibilidad de los vecinos a todos los espacios libres del sector.

- Ubicación del uso residencial de menor densidad (viviendas unifamiliares adosadas) en el borde urbano, junto al parque lineal, consiguiendo de esta manera una ordenación en la que la edificabilidad va disminuyendo desde el centro urbano al exterior del mismo.

La propuesta planteada por este Plan Parcial ha sido debidamente consultada y contrastada, tanto por la Agrupación de Interés Urbanístico "Espacios del Este", como por los técnicos y la corporación municipales del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, siendo el resultado de una puesta en común de las diferentes opiniones, intereses, ventajas, deseos, etc., de todas las partes implicadas en el desarrollo urbanístico de la zona.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004.
LA SECRETARIA



En el artículo 26.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se detallan las determinaciones que debe contener la ordenación pormenorizada de los planes:

"La ordenación pormenorizada de los planes deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

- A) *La red secundaria de reservas de suelo dotacional público, teniendo tal consideración el suelo dotacional que no merezca la configuración de red primaria o estructural*
- B) *Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de las tipologías previstas*
- C) *Fijación de alineaciones y rasantes*
- D) *Concreción de los usos pormenorizados de cada área o sector en desarrollo de las previsiones propias de la ordenación estructural para cada uno de ellos*
- E) *Regulación detallada de las condiciones edificatorias sobre y bajo rasante: edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas."*

A continuación se detallan cada una de estas determinaciones.

5.2. RED SECUNDARIA (art. 29 del RPCV)

La Red Secundaria, según el artículo 29.1 del RPCV, "*complementa la Primaria de modo que entre ambas integren la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento.*"

La red secundaria está, por tanto, constituida por todas las dotaciones públicas previstas en el plan; es decir, los equipamientos, las zonas verdes y los espacios libres, y todos ellos interconectados mediante la red viaria, de tal forma que se garantice el acceso a todas las dotaciones públicas desde los viales públicos.

Las superficies de cada uno de estos elementos de la Red Secundaria son:

Red viaria (RV + AV): 22.214,53 m²

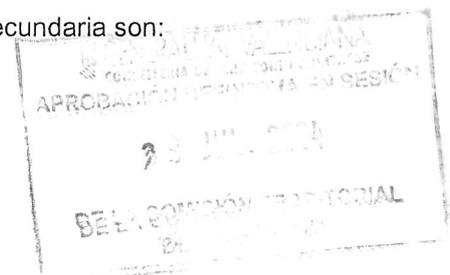
Zonas verdes (ZV = JL+ AL): 9.637,36 m²

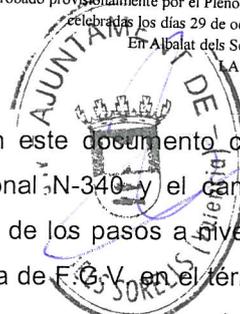
Equipamientos (EQ): 12.600,54 m²

5.2.1. RED VIARIA (art. 31 del RPCV y art. 10 del Anexo al RPCV)

La red viaria se establece por continuación de los viales principales del municipio, como son la C/ Rei En Jaume I y la C/ Crist de les Ànimes, cuyo ancho es de 18.00 m, prolongándose también la C/ Pere March, con un ancho de 10.00 m.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA





Los tramos iniciales de los viales denominados en este documento como C/ Prolongación La Closa C/ En proyecto 1 (desde la carretera nacional N-340 y el camino La Tendeta) vienen impuestos como afección del proyecto de supresión de los pasos a nivel Alb-2 en el PK 5+353 y Alb-3 en el PK5+167 de la línea Rafelbunyol-Valencia de F.C.V. en el término municipal de Albalat dels Sorells. Estos dos tramos se continúan hasta que se encuentran con la trama urbana existente (C/ Crist de les Ànimes) y con el viario de perimetral de la propuesta de ordenación.

Se plantea un vial perimetral de ancho 8.00 m, cuyo trazado coincide por el norte con el camino La Tendeta, y por el este con el límite del parque lineal.

El resto de viales de tráfico de la actuación se plantean como perpendiculares a los viales principales, teniendo un ancho de 9.00 m.

En las manzanas M3 y M7, se han planteado bloques de viviendas discontinuos, al haberse previsto entre ellos unas áreas de juegos con acceso peatonal, con el fin de evitar que la excesiva longitud de éstos transmita una sensación de muro continuo.

Los aparcamientos en la red viaria se encuentran ubicados únicamente en los viales de mayor ancho, es decir, en los viales de 12.00 m (en un lado del vial y en cordón) y 18.00 m (en ambos lados, en batería en uno de ellos y en cordón en el otro), siendo su número mayor al 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.

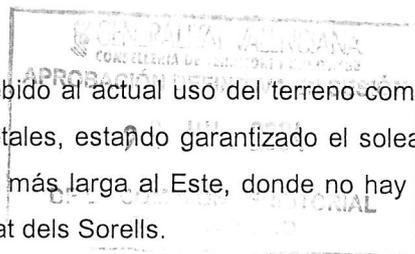
5.2.2. ZONAS VERDES (art. 34 y 35 del RPCV)

En este caso tenemos dos tipos de zonas verdes:

- Jardín (JL), se puede inscribir en él un círculo de 25.00 m de diámetro en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro.
- Área de juego (AL), colindante a un equipamiento, se puede inscribir en ella un círculo de 12.00 m de diámetro.

La zona verde Jardín (JL2), de 3.654,56 m², se plantea en su totalidad en el perímetro Este de la actuación, en una banda de 25.00 m de ancho, junto a la zona verde de red primaria (JL1-PJL) ya comentada en apartados anteriores. Además, existe una zona límite, en el norte de la actuación, de 511,72 m² que se prevé como zona ajardinada (JL3), dado su carácter de borde urbano y la necesidad de no dejar un espacio vacío.

Estas zonas verdes (jardines y áreas de juegos), debido al actual uso del terreno como agrícola, son apropiadas para la plantación de especies vegetales, estando garantizado el soleamiento en todo momento, por estar orientado en su dimensión más larga al Este, donde no hay edificación posible al estar prevista la Ronda de Museros y Albalat dels Sorells.



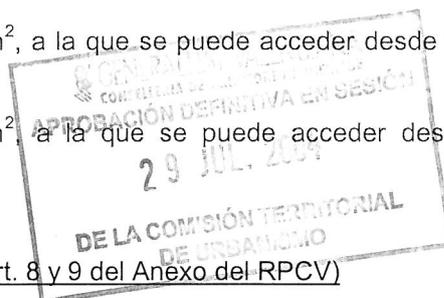


La posición de las zonas ajardinadas mencionadas, junto al perímetro y en toda su longitud, es la que proporciona un mejor servicio a los residentes y usuarios, ya que:

- Permite la separación del núcleo de población de la ciudad Ronda, que se prevé sea de tránsito notable.
- Permite disponer de unos espacios libres continuos y compactos, en los que pueden ubicar diferentes elementos para juegos (área de juegos) o paseos (en jardín), no siendo en ningún caso porciones residuales de la parcelación.

Se prevén varias Áreas de Juego (AL):

- AJ1: en la manzana M3.5, de superficie 1.269,73 m², a la que se puede acceder desde cuatro calles (prolongación Pere March, prolongación Rei en Jaume I, camino La Tendeta y en Proyecto 1)
- AJ2: en la manzana M4.5, de superficie 417,63 m², a la que se puede acceder desde dos calles (prolongación Rei En Jaume I y en Proyecto 2)
- AJ3: en la manzana M7.5, de 1.576,32 m², a la que se puede acceder desde cuatro calles (prolongación Pere March, prolongación Rei en Jaume I, en Proyecto 2 y prolongación Crist de les Ànimes)
- AJ4: en la manzana M8.7, de 378,45 m², a la que se puede acceder desde dos calles (prolongación Rei En Jaume I y en Proyecto 2)
- AJ5: en la manzana M10.2, de 1.369,88 m², a la que se puede acceder desde dos calles (en Proyecto 2 y camino La Tendeta)
- AJ6: en la manzana M8.8, de 459,07 m², a la que se puede acceder desde dos calles (prolongación Rei En Jaume I y en Proyecto 2)



5.2.3. EQUIPAMIENTOS (art. 32 del RPCV y art. 8 y 9 del Anexo del RPCV)

Tal y como se dice en el Anexo del RPCV, artículo 8, se reservan parcelas completas destinadas a equipamientos, ya que en la actuación se prevé más de 8.000 m² de techo residencial.

La ubicación de la mayor parte de estas parcelas, con destino a equipamientos, en la parte Oeste de la actuación es el más idóneo, ya que responde a la necesidad de separar la zona calificada en la actualidad según el Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells como Industrial, de la zona calificada en este Plan Parcial como Residencial.

Se desconoce el destino a que se reservarán estos equipamientos, por lo que éstos se localizan en un entorno urbano compatible con cualquiera de las necesidades que se planteen en el municipio, ya que el acceso estas parcelas se produce por viales principales: por la C/ Major (carretera nacional N-340, elemento perteneciente a la Red Estructural del municipio), por la C/

Crist de les Ànimes (vial principal del núcleo urbano), y por las prolongaciones de las calles La Closa y Pere March.

Estos equipamientos están previstos en las manzanas M1.1, M5.1, M5.2, M2 y M6.

Se prevé dentro de la franja destinada a zonas verdes una parte destinada a equipamientos sin posibilidad de obtener edificabilidad, ya que se encuentran en la zona de afección de la Ronda de Museros y Albalat dels Sorells, en la manzana M10.1. Esta ubicación responde, por un lado, a la necesidad de cumplir con los estándares mínimos exigidos en el artículo 4 del Anexo del RPCV y, por otro, a la posibilidad de colocar equipamientos destinados a actividades al aire libre, tales como recreativas, lúdicas, deportivas a pequeña escala, o de contemplación de espectáculos en recintos descubiertos.

5.3. PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O RÉGIMEN PARA PARCELARLOS (art. 26.2.B del RPCV y art. 14 a 23 del Reglamento de Zonas de O. U. de la CV)

La parcelación se define como acción y efecto de dividir un terreno en parcelas. La morfología de las parcelas, es decir, su tamaño, regularidad y su propia forma, es una de las determinaciones relevantes para la definición de la ordenación pormenorizada, ya que la parcelación determina la trama que sirve de base para la construcción de las edificaciones.

Se considera parcela edificable (según el artículo 73.2 de la LRAU) el terreno que además de acreditar su condición de solar (según el artículo 6.1 de la LRAU), cumplan con las siguientes condiciones:

1. Rm BA: Viviendas en bloque en manzana cerrada

Superficie mínima edificable: 270.00 m²

Longitud mínima de fachada: 17.00 m

Diámetro del círculo inscrito: 16.00 m

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA

2. Ru BA: Viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras

Superficie mínima edificable: 90.00 m²

Longitud mínima de fachada: 6.00 m

Diámetro del círculo inscrito: 6.00 m

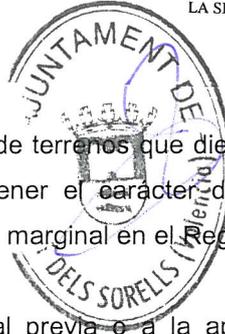
3. Rm BA / Ter: Viviendas en bloque en manzana cerrada / Bloques para usos terciarios

Superficie mínima edificable: 270.00 m²

Longitud mínima de fachada: 17.00 m

Diámetro del círculo inscrito: 16.00 m





Se prohíbe expresamente la división o segregación de terrenos que diera lugar a parcelas que no cumplan las condiciones mínimas exigidas para tener el carácter de parcela edificable. Esta limitación debe hacerse constar en todo caso en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Toda parcelación estará sujeta a licencia municipal previa o a la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria o forzosa que la contenga.

5.4. FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES (art. 26.2.C del RPCV y art. 8 y 12 del Reglamento de Zonas de O. U. de la CV)

En el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana se encuentra la definición de estos dos parámetros urbanísticos:

“Artículo 8. Alineación de vial

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Artículo 12. Línea de rasante

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.”

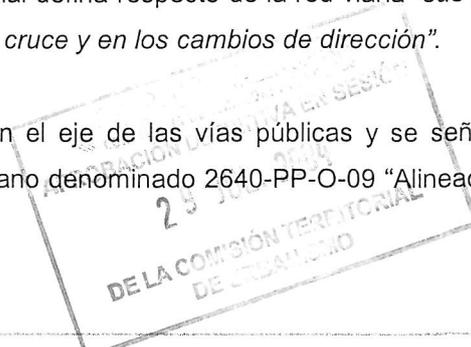
El artículo 70.1.B del RPCV exige que el Plan Parcial defina respecto de la red viaria “sus anchos y característica geométricas”.

Las alineaciones definen las características geométricas de los viales, es decir, fijan la anchura de los mismos, tanto en el caso de las calles de tráfico rodado como de las calles peatonales.

Las alineaciones están reflejadas en los Planos de Ordenación, en el plano denominado 2640-PP-O-09 “Alineaciones y Rasantes” que acompaña a esta memoria, correspondiendo al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

El artículo 70.1.B del RPCV exige que el Plan Parcial defina respecto de la red viaria “sus perfiles, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección”.

Las rasantes corresponden al perfil longitudinal en el eje de las vías públicas y se señalan de modo global en los Planos de Ordenación, en el plano denominado 2640-PP-O-09 “Alineaciones y Rasantes” que acompaña a esta memoria.





5.5. USOS PORMENORIZADOS (art. 26.2.D y 70.1.A del RPCV)

En la ordenación estructural se ha definido el Uso Global de la zona como Uso Residencial. En cuanto a los usos pormenorizados, éstos están grafiados en los Planos de Ordenación, en el plano denominado 2640-PP-O-04 "Calificación y usos", que acompañan a esta memoria, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.1.A del RPCV que señala como uno de los planos de ordenación el de "calificación y asignación de destinos urbanísticos a cada terreno".

Estos Usos Pormenorizados son:

- Residencial múltiple (art. 75.1.b del Reglamento de Zonas): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
- Residencial unitario (art. 75.1.a del Reglamento de Zonas): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.
- Terciario (art. 77 del Reglamento de Zonas): se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Las actividades terciarias estarán permitidas tanto en plantas bajas como en un edificio destinado a tal fin, en las manzanas denominadas en este Plan Parcial como M.1.2 y M.1.3.

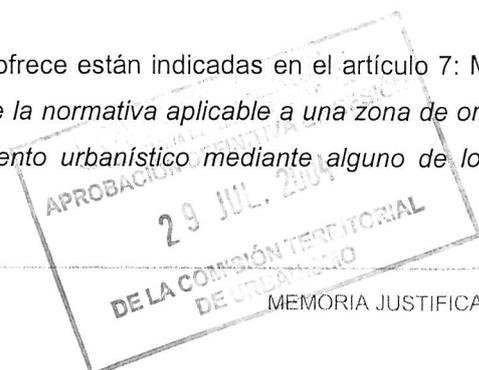
Los equipamientos no tienen destino específico en este Plan Parcial.

5.6. PARÁMETROS EDIFICATORIOS (art. 26.2.E y 26.3 del RPCV)

El artículo 26.2.E del RPCV dice que la ordenación pormenorizada deberá contener la "Regulación detallada de las condiciones edificatorias sobre y bajo rasante: edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas".

Para la definición de estas condiciones o parámetros edificatorios seguiremos las recomendaciones del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la comunidad Valenciana, según se indica en el artículo 26.3 del RPCV: "La regulación de la edificación se articulará preferiblemente por remisión a reglamentaciones zonales de carácter general, de la previstas en el Reglamento de Zonas o en el Plan General. La Ordenación Pormenorizada modificará el aprovechamiento, uso y tipología que corresponda globalmente al sector o zona."

Las opciones que el Reglamento de Zonas nos ofrece están indicadas en el artículo 7: Modos de aplicación, cuando dice que "La determinación de la normativa aplicable a una zona de ordenación urbanística podrá establecerse por el planeamiento urbanístico mediante alguno de los modos siguientes



- b) Remisión a una de las zonas tipo definidas en este reglamento, fijando los valores concretos de los parámetros urbanísticos
- c) Adición a la anterior modalidad de concreciones o variaciones de parámetros urbanísticos, matizaciones o regulaciones complementarias que se consideren necesarias
- d) Regulación propia, desarrollada a partir de las variables generales que configuran la zona de ordenación urbanística"

5.6.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los parámetros urbanísticos adecuados para regular la edificabilidad vienen en función de las variables urbanísticas de cada una de las tipologías edificatorias. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela, tal como estipula el artículo 67.1 del Reglamento de Zonas.

Los parámetros edificatorios que corresponden a cada una de las tipologías planteadas en este Plan Parcial, siguiendo la tabla 2 del Anexo 1 del Reglamento de Zonas, son los siguientes:

1. RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO: Ru BA: Viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras.

Alineación de vial: la que viene definida en el plano 2640-PP-O-09 "Alineaciones y Rasantes"

Cota de rasante: la que viene definida en el plano 2640-PP-O-09 "Alineaciones y Rasantes"

Parcela mínima: 90.00 m²

Frente mínimo de parcela: 6.00 m

Diámetro del círculo inscrito mínimo: 6.00 m

Distancia a linde frontal: 3.00 m

Profundidad edificable: 9.00 m

Altura máxima reguladora: 8.5 m

Número máximo de plantas: III

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA



2. RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA: Bloques de viviendas en manzana abierta

Alineación de vial: la que viene definida en el plano 2640-PP-O-09 "Alineaciones y Rasantes"

Cota de rasante: la que viene definida en el plano 2640-PP-O-09 "Alineaciones y Rasantes"

Parcela mínima: 270.00 m²

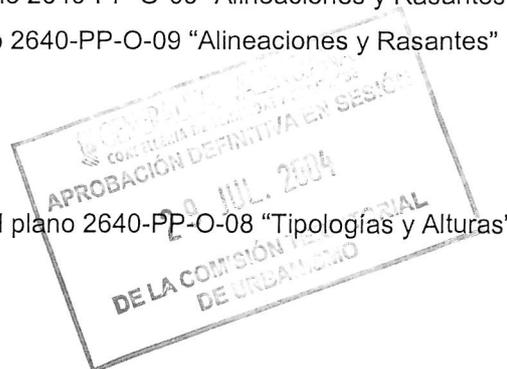
Frente mínimo de parcela: 17.00 m

Diámetro del círculo inscrito mínimo: 16.00 m

Profundidad edificable: la que viene definida en el plano 2640-PP-O-08 "Tipologías y Alturas"

Altura máxima reguladora: 16.50 m

Número máximo de plantas: IV + Ático



Retranqueos: Los áticos estarán retranqueados una distancia de 3.00 respecto de todas las líneas de fachada.

3. RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA: Bloques de viviendas en manzana abierta. Permitido el Uso Terciario BLOQUE ADOSADO: Ter BA: Bloques destinados a actividades de tipo terciario en manzana abierta.

Parcela mínima: 270.00 m²

Frente mínimo de parcela: 17.00 m

Diámetro del círculo inscrito mínimo: 16.00 m

Profundidad edificable: la que viene definida en el plano 2640-PP-O-08 "Tipologías y Alturas"

Altura máxima reguladora: 8.50 m

Número máximo de plantas: III

ESTABLECIMIENTO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE TIPOLOGÍAS

Si bien en el presente Plan Parcial se contempla la necesidad de establecer coeficientes de homogeneización entre las diferentes tipologías que conforman la ordenación de este sector, se entiende que será competencia del Proyecto de Reparcelación correspondiente su determinación, que se realizará a partir de los criterios y estudios de valores de mercado, que en su momento se estime oportuno.

5.6.2. EDIFICABILIDAD

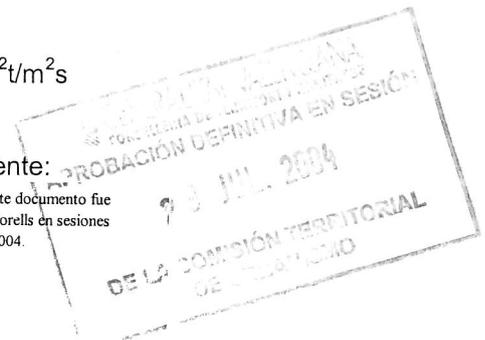
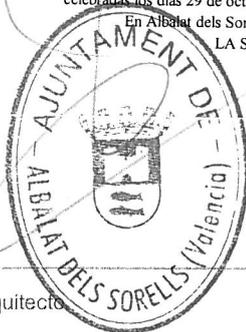
La edificabilidad bruta o techo edificable del área es la que resulta de aplicar sobre la superficie computable del sector (74.119,01 m²) el índice de edificabilidad bruta o techo edificable (0.85021009 m² techo/ m² suelo). La edificabilidad resultante (63.016,73 m² de techo) resulta ser inferior a la propuesta en la ordenación actual contenida en el vigente Plan General de Albalat dels Sorells.

El índice de edificabilidad residencial (IER) resulta de dividir la edificabilidad residencial por la superficie computable del sector.

$$\text{IER} = \frac{63.016,73 \text{ m}^2 \text{ techo}}{74.119,01 \text{ m}^2 \text{ suelo}} = 0.85021009 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

El desglose por manzanas de estas edificabilidades es el siguiente:

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA



Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Plan Parcial. U.E. Espacios del Este. Albalat del Sorells.

Manzana	Parcela	Código	Uso	Sup. parc. m ² s	Sup. ocup. m ² s	Edif. Real m ² t
m1	m1.1	EQ	Equipamiento	1.717,18	1.717,18	
	m1.2	RmBA/TER	Res.Múltiple/ Terciario	426,51	332,08	996,24
	m1.3	RmBA/TER	Res.Múltiple/ Terciario	461,07	335,64	1.006,92
m2	m2	EQ	Equipamiento	4.825,89	4.825,89	
m3	m3.1	RmBA	Resid. Múltiple	635,11	573,74	2.573,83
	m3.2	RmBA	Resid. Múltiple	635,11	573,74	2.573,83
	m3.3	RmBA	Resid. Múltiple	635,11	573,74	2.573,83
	m3.4	RmBA	Resid. Múltiple	635,11	573,74	2.573,83
	m3.5	AJ 1	Áreas Juego	1.269,73	1.269,73	
m4	m4.1	RmBA	Resid. Múltiple	581,43	475,44	2.115,52
	m4.2	RuBA	Resid. Unitario	544,95	321,13	963,39
	m4.3	RuBA	Resid. Unitario	809,82	522,85	1.568,55
	m4.4	RmBA	Resid. Múltiple	585,53	481,95	2.146,86
	m4.5	AJ2	Áreas Juego	417,63	417,63	
m5	m5.1	EQ	Equipamiento	552,52	552,52	
	m5.2	EQ	Equipamiento	904,07	904,07	
m6	m6	EQ	Equipamiento	3.686,85	3.686,85	
m7	m7.1	RmBA	Resid. Múltiple	832,99	752,72	3.388,94
	m7.2	RmBA	Resid. Múltiple	832,99	752,72	3.388,94
	m7.3	RmBA	Resid. Múltiple	832,99	752,72	3.388,94
	m7.4	RmBA	Resid. Múltiple	832,99	752,72	3.388,94
	m7.5	AJ3	Áreas Juego	1.576,32	1.576,32	
m8	m8.1	RmBA	Resid. Múltiple	536,77	436,16	1.937,47
	m8.2	RuBA	Resid. Unitario	852,09	511,25	1.533,75
	m8.3	RuBA	Resid. Unitario	1.045,70	627,46	1.882,38
	m8.4	RuBA	Resid. Unitario	1.274,51	771,95	2.315,85
	m8.5	RmBA	Resid. Múltiple	536,77	436,16	1.937,47
	m8.6	RmBA	Resid. Múltiple	578,47	470,23	2.092,10
	m8.7	AJ4	Áreas Juego	378,45	378,45	
	m8.8	AJ6	Áreas Juego	459,07	459,07	
m9	m9.1	RuBA	Resid. Unitario	581,71	359,43	1.078,29
	m9.2	RuBA	Resid. Unitario	1.840,12	1.021,74	3.065,22
	m9.3	RuBA	Resid. Unitario	2.088,17	1.196,92	3.590,76
	m9.4	RuBA	Resid. Unitario	560,76	350,46	1.051,38
m11	m11.1	RuBA	Resid. Unitario	547,20	341,98	1.025,94
	m11.2	RuBA	Resid. Unitario	2.326,75	1.366,73	4.100,19
	m11.3	RuBA	Resid. Unitario	2.482,82	1.263,52	3.790,56
	m11.4	RuBA	Resid. Unitario	515,60	322,27	966,81

m10	m10.1	EQ	Equipamiento	914,02	914,02	
	m10.2	AJ5	Áreas Juego	1.369,88	1.369,88	
	m10.3	JL1	PJL	4.617,43	1.369,88	
	m10.4	JL2	Jardín	3.654,56	3.654,56	
	m10.5	JL3	Jardín	511,72	511,72	
Total Parc edificables Zona RmBA			Resid. Múltiple	8.691,37	7.605,78	34.080,50
Total Parc edificables Zona RuBA			Resid. Unitario	15.470,20	8.977,69	26.933,07
Total Parc edificables Zona RmBA/TER			Res. Múltiple/ Terciario	887,58	667,72	2.003,16
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES				25.049,15	17.251,19	63.016,73
Red Primaria		PJL		4.617,43		
		PRV		297,29		
Z. Verde computable	Jardines	JL		4.166,28		
	Áreas Juego	AJ		5.471,08		
	Total ZV			9.637,36		
Equipamientos		EQ		12.600,54		
Red Viaria		RV+AV		22.214,53		
Aparcamientos red viaria		AV		209		
TOTAL SUELO DESTINO PÚBLICO						
TOTAL SECTOR				74.119,01		
SECTOR ADSCRIBIENDO RED PRIMARIA VIARIA PRV				74.416,30		

6. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES (art. 67.D y Anexo del RPCV)

Según se menciona en el artículo 67, apartado D, del RPCV, el plan parcial contendrá la "delimitación, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria".

Estos elementos vienen definidos en el Anexo del citado RPCV, en la Sección B "Estándares aplicables para la redacción de planes parciales de uso residencial", artículos 4 a 10, y resumidos en la Tabla 1 "Reserva de suelo dotacional público en sectores residenciales".

En el caso que nos ocupa, los valores especificados en el mencionado Anexo del RPCV son los siguientes:

IEB (m ² t/m ² t)	IER (m ² t/m ² t)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV (%)
0.85	0.85	57.5	30	13	17	27.5

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA



Siendo:

- IEB = Índice de edificabilidad bruta
- IER = Índice de edificabilidad residencial
- SD = Suelo dotacional público
- SD-RV-AV = Suelo dotacional público no viario
- ZV = Zonas verdes públicas
- EQ = Equipamientos
- EQ+AV = Suelo dotacional público viario

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que en sesión del Pleno celebrada el 27 de octubre se ha aprobado provisionalmente la presente subsanación de deficiencias.

Albalat dels Sorells, a 28 de octubre de 2004.

LA SECRETARIA



Los datos para establecer los estándares mínimos de elementos de la red secundaria exigibles por el planeamiento son los que se adjuntan en la siguiente tabla:

Uso global	Residencial
Superficie computable del sector	74.119,01 m ²
Red primaria suelo dotacional adscrita	297,00 m ²
Superficie total ámbito de planeamiento	74.416,30 m ²
Indice de edificabilidad bruta máxima	0.85021009
Edificabilidad bruta máxima	63.016,73 m ² t
Aprovechamiento tipo	0.85021009 m ² t utc/m ² s

La justificación del cumplimiento de los mencionados estándares se refleja en la siguiente tabla, donde se expresan los valores mínimos exigidos por la LRAU y por el RPCV y los planteados por este Plan Parcial:

RED DE RESERVA SUELO DOTACIONAL			RP-LRAU			PROPUESTA	
		Código	% Sup. Sector	m ² s	Sup. min	m ² s	%
Red Primaria Suelo Dotacional		RP (PJL+PRV)			4.911,86	4.914,72 m ²	6,60
INCLUIDA	Zona Verde computable	PJL			4.614,57	4.617,43 m ²	6,20
ADSCRITA	Red Viaria	PRV			297,29	297,29 m ²	0,40
Red Secundaria Suelo Dotacional		SD	57,5%	42.618,43	42.618,43	44.452,43 m ²	59,97
	Suelo Dot. (Z. Verde + Equip.)	SD-RV-AV	30,0%	22.235,70	22.235,70	22.237,90 m ²	30,00
	Zona Verde computable	ZV	13,0%	9.635,47	9.635,47	9.637,36 m ²	13,00
	Equipamientos	EQ	17,0%	12.600,23	12.600,23	12.600,54 m ²	17,00
	Suelo Dot. (Red Viaria)	RV+AV	27,5%	20.382,73	20.382,73	22.214,53 m ²	29,97
	Aparcamientos	AV	Nº plazas		181	209	
Total Reserva Suelo Dotacional						54.281,87	73,24

29 JUL 2004
 DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Plan Parcial. U.E. Espacios del Este. Albalat del Sorells.



7. **DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (art. 33 de la LRAU y 114 a 119 del RPCV)**

Como se define en el artículo 33.1 de la LRAU, "las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Se incluyen en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional necesarias para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ésta, se transformen en solares."

El Plan Parcial, según el artículo 33.4 de la LRAU, incluirá en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito del Sector.

En el artículo 114 del RPCV se dice que "Cada Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada ha de englobar una Unidad de Ejecución o varias en correspondencia con las diversas fases de desarrollo previstas en él. Las Unidades de Ejecución tienen por finalidad la urbanización simultánea de los terrenos en ellas incluidos".

Por ello, coincidente con todo el ámbito de la actuación se define, para su gestión, una única Unidad de Ejecución, denominada "Espacios del Este", para de este modo posibilitar la urbanización simultánea de los terrenos incluidos en la unidad, asegurando así una mayor calidad y homogeneidad en la realización de las correspondientes obras de urbanización, según se cita en el artículo 103 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

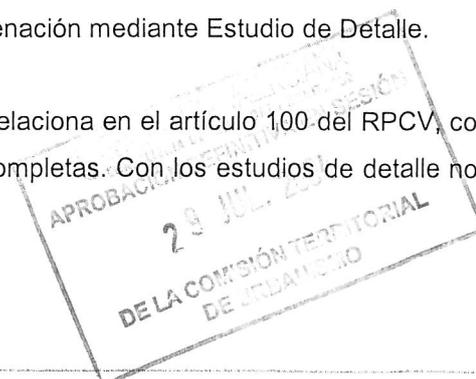
La delimitación de la citada Unidad de Ejecución figura en los Planos de Ordenación correspondientes, en el plano denominado 2640-PP-O-01 "Delimitación de Unidades de ejecución y Áreas de Reparto".

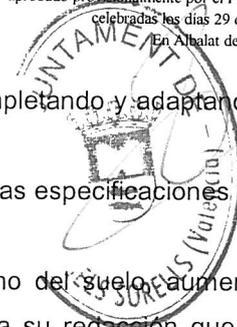
8. **DELIMITACIÓN DE ZONAS SUJETAS A ESTUDIO DE DETALLE (art. 67. F y 100 del RPCV)**

Como se menciona en el artículo 67, apartado f del RPCV, el Plan Parcial podrá determinar la delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle comprenderán, tal y como se relaciona en el artículo 100 del RPCV, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. Con los estudios de detalle no se podrán trasvasar edificabilidades entre manzanas.

Tendrán por objeto prever o ajustar según proceda:





- El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que se señalan en el Plan Parcial.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas para su redacción que se prevén en este Plan Parcial.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por este Plan Parcial.

Las áreas de este Plan Parcial que podrán ser objeto de Estudio de Detalle son las manzanas comprendidas entre los viales definidos en la ordenación, ya que forman unidades urbanas independientes, y cuyas superficies y edificabilidades se detalla en esta memoria en el apartado 6.2.2 Edificabilidad y en los Planos de Ordenación que acompañan a esta memoria.

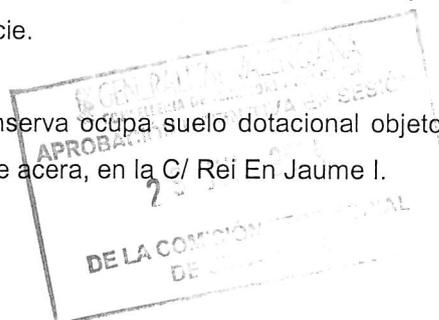
9. EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial que resultaran disconformes con éste se considerarán fuera de ordenación en los términos establecidos por la legislación urbanística vigente. El artículo 58.6 de la LRAU dice que *"los planes expresaran qué construcciones edificadas antes de estos tienen que quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las cuales solo se autorizarán obras de mera conservación"*

En el artículo 183 del RPCV se dice que si el plan no estipula otra cosa, se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten estas características:

- A) Ocupar el viario público previsto por el plan
- B) Ocupar los espacios libres previstos por el plan salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de superficie.

En este caso, la conocida como Nave de la Conserva ocupa suelo dotacional objeto de cesión, como es la red viaria, de la que ocupa una parte de acera, en la C/ Rei En Jaume I.



Cualquier otra edificación que no invada suelo dotacional, pero que no cumpla con las determinaciones y parámetros urbanísticos fijados por el planeamiento propuesto se considerarán incompatibles con la ejecución del plan.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA



10. CATÁLOGO COMPLEMENTARIO

No existen en el ámbito del Área delimitada bienes o espacios urbanos significativos que deban ser conservados o rehabilitados. Por tanto, no es necesario la definición de un Catálogo ni una normativa específica.

11. CONDICIONES DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS

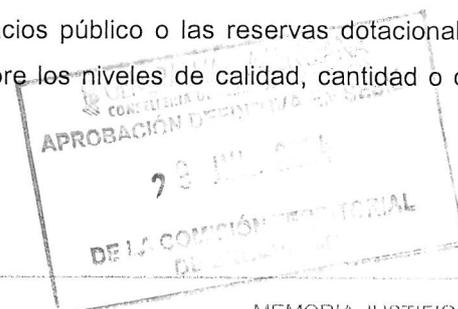
La zona se configura como una única Unidad de Ejecución, denominada "Espacios del Este", según figura en los Planos de Ordenación de este Plan Parcial y cuya ejecución se realizará conforme al régimen de las Actuaciones Integradas, por gestión indirecta.

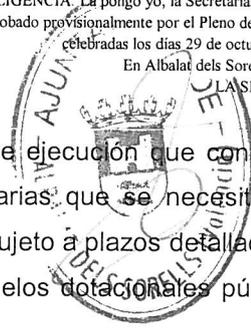
Los Programas de Actuación Integrada, según el artículo 29 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística tienen por finalidad:

- Identificar el ámbito de una actuación integrada con expresión de las obras que se han de acometer.
- Programar los plazos para su ejecución
- Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación
- Regular los compromisos y las obligaciones que asume el urbanizador designado al aprobar el programa
- Definir conforme a esta ley sus relaciones con la administración y con los propietarios afectados
- Fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de estas obligaciones.

Los programas cumplirán, tal como figura en el artículo 30 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, los siguientes objetivos:

- La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización a las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- Complementar las infraestructuras y los espacios público o las reservas dotacionales con lo necesario para que no se disminuya ni desequilibre los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.





- Urbanizar completamente la unidad o las unidades de ejecución que constituyan la finalidad del programa y realizar las obras públicas complementarias que se necesiten para cumplir lo dispuesto en los dos puntos anteriores, estando todo ello sujeto a plazos detallados.
- Obtención gratuita a favor de la Administración de suelos dotacionales públicos en el ámbito de la actuación
- Obtención gratuita, en el caso de suelo urbanizable, a favor de la administración actuante del aprovechamiento que exceda del 90% del aprovechamiento tipo o el porcentaje que corresponda legalmente con destino al patrimonio municipal de suelo.

La conexión e integración de la Unidad de Ejecución "Espacios del Este" en la trama urbana del núcleo poblacional de Albalat dels Sorells no plantea dificultades de especial consideración, dada la continuidad con el resto del núcleo.

El Proyecto de Urbanización permitirá la conversión de los terrenos de la Unidad de Ejecución susceptibles de aprovechamiento lucrativo en solares edificables, dotando a estos terrenos de todos los elementos de urbanización característicos e indispensables del suelo urbano con el fin de que adquieran la condición legal de solar, condición que viene definida en el artículo 6.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

En la actualidad en la U.E- "Espacios del Este" existen tres canalizaciones de distribución de agua potable en la zona: una conducción de PEAD DN160 mm que discurre unos metros por la Calle Rei En Jaume I dentro de nuestra zona de actuación, una conducción de Fibrocemento DN150 mm cercana a la denominada Manzana M1, en la documentación gráfica que acompaña a esta memoria, y una red que actualmente está en ejecución, cuya conducción principal de PEAD DN160 mm discurre por la Calle Rei En Jaume I y la Calle Crist de les Ànimes. Para que las conducciones proyectadas formen una verdadera malla y todos los circuitos queden cerrados, se deberán realizar las conexiones a la red de agua potable existente en los puntos indicados en los planos correspondientes.

En estos momentos, la recogida de las aguas residuales en la población de Albalat dels Sorells se realiza mediante una red unitaria. En el Proyecto de Urbanización que acompaña a este Plan Parcial la red se diseña como red separativa, en vista a que en un futuro la población tenga este tipo de red. Según las informaciones que han sido proporcionadas por la empresa Grupo Aguas de Valencia S.A. las conexiones se realizarán de la siguiente forma:

- Las aguas fecales serán conducidas a la red municipal, entroncando con ésta, en el pozo sugerido por la compañía que se encarga del mantenimiento de la red, pozo éste que se encuentra ubicado en la C/ del Mar.
- Las aguas pluviales también serán conducidas a la red municipal, entroncando con otro pozo señalado a tal efecto, pozo que también se encuentra situado en la C/ del Mar.



En el ámbito de la Unidad de Ejecución no existen, actualmente, elementos destinados específicamente a la distribución de energía eléctrica ni en media ni en baja tensión, ya que se trata de una zona en la que todavía persisten los campos cultivados. Por ello, y en previsión de una futura construcción de la Unidad mencionada, lo que se pretenderá realizar es:

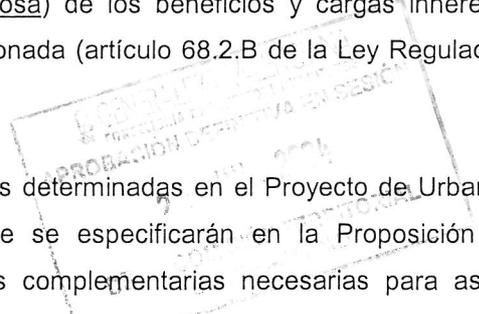
- Definir una red subterránea de media tensión con el fin de abastecer a dos nuevos centros de transformación desde un nuevo centro de reparto.
- Establecer una red subterránea de baja tensión para un suministro eléctrico regular, considerando así mismo las previsiones de expansión de la zona servida.

En el ámbito de la Unidad de Ejecución no existen en este momento elementos destinados a la instalación de telefonía y telecomunicaciones, al tratarse de una zona donde no existe ninguna edificación. La conexión se realizará desde los puntos de conexión proporcionados por la compañía distribuidora, situados en puntos próximos al límite de la actuación y que se detallan en los planos del proyecto de urbanización que acompañan a este documento, señalados como cámara de registro nº22 (en la calle Prolongación Crist de les Ànimes) y nº25 (en la calle Camino La Tendeta).

En el ámbito de la Unidad de Ejecución no existen en la actualidad elementos destinados a la instalación de gas natural, ya que se trata de una zona sin edificaciones ni infraestructuras existentes. Se realizará el trazado que se muestra en los planos del proyecto de urbanización que acompaña a esta memoria para abastecer a las diferentes parcelas. La red de distribución de gas natural se cataloga como red de distribución en media presión A MPA cuyo trazado se puede ver en los planos del proyecto de urbanización que se adjunta y según los datos proporcionados por la compañía suministradora del servicio.

Los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Albalat dels Sorells el suelo que el presente Plan Parcial destina a uso dotacional público (viario, espacios libres, zonas verdes, equipamientos) en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 14.2.a de la Ley del Suelo y Valoraciones. La cesión de ese suelo a favor del Ayuntamiento se producirá con ocasión de la aprobación administrativa del instrumento equidistribuidor (reparcelación voluntaria o forzosa) de los beneficios y cargas inherentes a la ejecución del planeamiento de la Unidad mencionada (artículo 68.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística)

Corresponde a los propietarios costear las obras determinadas en el Proyecto de Urbanización y todos los costes que el proceso genere, que se especificarán en la Proposición Jurídico-Económica del Programa, así como las obras complementarias necesarias para asegurar la conexión e integración adecuadas de la Unidad de Ejecución con el restante suelo urbano de la



población, según lo dispuesto en los artículos 30.1.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y 14.2.e de la Ley del Suelo y Valoraciones.

12. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN (art. 55, 56 y 67.B del RPCV)

Tal y como figura en el artículo 55 del RPCV, se redacta una ficha de planeamiento por cada ámbito de desarrollo pormenorizado delimitado, en este caso una única Ficha de Planeamiento para el Sector "Espacios del Este", con las siguientes determinaciones, que se tendrán en cuenta en el desarrollo de este Plan Parcial:

- Delimitación gráfica y superficie del sector
- Usos globales y usos incompatibles
- Tipología
- Edificabilidad

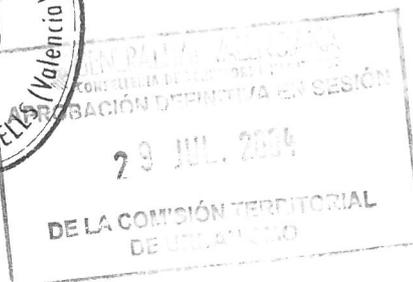
Tal y como figura en el artículo 56 del RPCV, se redacta una ficha de gestión para cada una de las actuaciones integradas, en este caso una única Ficha de Gestión para el Sector "Espacios del Este", que contiene:

- La situación de cada una de ellas con respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan
- Las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada
- La delimitación de las unidades de ejecución
- Las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

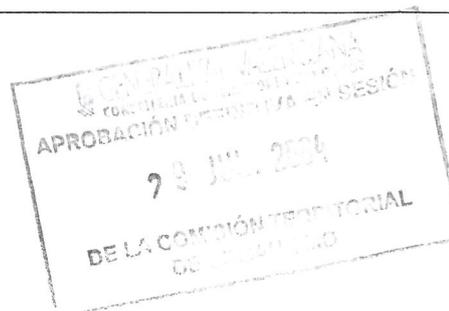
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

SECRETARIA



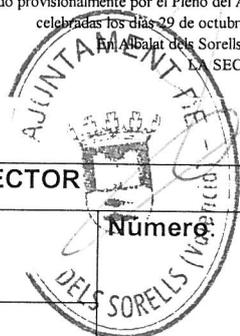
FICHA DE PLANEAMIENTO

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR			
Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable	Sector:	Número:	
	Denominación:		
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES			
Uso dominante y usos compatibles:		Usos prohibidos:	
Uso dominante: Residencial (Res) Usos compatibles: Terciario, (Ter) en edificio único o planta baja		Industrial, instalaciones, almacenes, incompatibles con el uso residencial.	
TIPOLOGÍA			
Tipología edificatoria:	Residencial Unitario	Residencial Múltiple	Residencial Múltiple / Terciario
Código:	Ru BA	Rm BA	Rm BA / Ter BA
Superficie parcela:	15.470,20 m ²	8.691,37 m ²	887,58 m ²
Superficie ocupada:	8.977,69 m ²	7.605,78 m ²	667,72 m ²
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
Superficie computable del Sector: 74.119,01 m ²	Edificabilidad bruta:	Edificabilidad residencial:	Edificabilidad terciaria:
	Índice de Edificabilidad:	Índice de Edificabilidad residencial:	Índice de Edificabilidad terciaria:
	63.016,73 m ² t	63.016,73 m ² t	--- m ² t
	0,85021009 m ² t/m ² s	0.85021009 m ² t/m ² s	---
Densidad:	Núm. Máximo viviendas:		
65 viv/Ha	482		



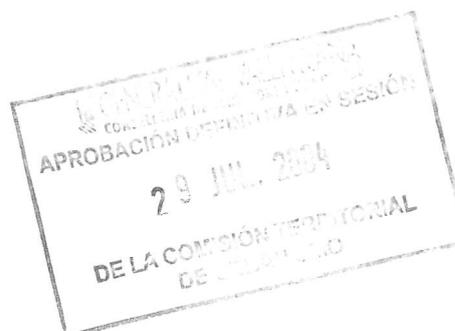
Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"
 Plan Parcial. U.E. Espacios del Este. Albalat del Sorells.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
 En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
 LA SECRETARIA



FICHA DE GESTIÓN

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable	Sector: "Espacios del Este"	Número:
	Denominación: "Espacios del Este"	
GESTIÓN		
Unidad de Ejecución: "Espacios del Este"	Aprovechamiento tipo: 0,8502009 m ² /m ² s	Elementos estructurales adscritos: PRV-Red Primaria Viaria: tramo de c/ del Mar
Gestión: Indirecta	Condiciones para la redelimitación: Art. 33 de la LRAU Art. 114 a 119 del RPCV	
Iniciativa: Privada		
CONDICIONES		
Condiciones de desarrollo: Art. 146 a 150 del RPCV	Condiciones relativas a la Unidad de Ejecución: Art. 33 de la LRAU Art. 114 a 119 del RPCV	



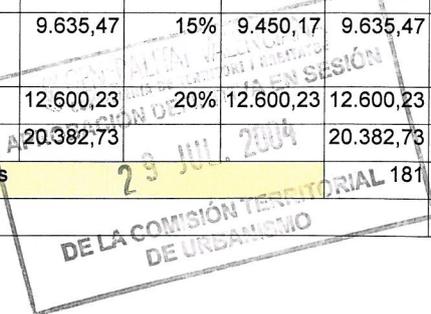


ANEXO A LA MEMORIA: CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS

A continuación, como se dice en el artículo 67, apartado G del RPCV, se incluye un cuadro estadístico con la cuantificación de las dotaciones y el aprovechamiento y demás aspectos relevantes de la ordenación propuesta por este Plan Parcial.

		RPCV - LRAU	PLAN PARCIAL
Municipio		Albalat dels Sorells	Albalat dels Sorells
Denominación		SR- EE	SR- EE
Uso global		Residencial	Residencial
Superficie computable Sector	m²s	74.119,01 m²s	74.119,01 m²s
Red Primaria suelo dotacional Adscrita	m²s	297,29 m²s	297,29 m²s
Sup. Total del ámbito de planeamiento	m²s	74.416,30 m²s	74.416,30 m²s
Índice Edificabilidad bruta máxima	m²t/m²s	0,85 m²t/m²s	0,85021009 m²t/m²s
Edificabilidad bruta máxima	m²t	63.001,16 m²t	63.016,73 m²t
Aprovechamiento tipo	m²t	0,85 m²t	0,85021009 m²t
	utc/m²s	utc/m²s	utc/m²s
Densidad máxima	viv/Ha	65 Viv/ha	56 Viv/ha
Nº máximo viviendas	viv	482 viv	418 viv

RED DE RESERVA SUELO DOTACIONAL			RP-LRAU					PROPUESTA PLAN PARCIAL	
Código			% S. Sector	m²s	% Edificab.	m²s	Sup. min	m²s	%
Red Primaria Suelo Dotacional		RP (PJL+PRV)					4.911,86	4.914,72	6,60
INCLUIDA	Zona Verde computable	PJL					4.614,57	4.617,43	6,20
ADSCRITA	Red Viaria	PRV					297,29	297,29	0,40
Red Secundaria Suelo Dotacional		SD	57,5%	42.618,43			42.618,43	44.452,43	59,97
Suelo Dot. (Z. Verde + Equip.)		SD-RV-AV	30,0%	22.235,70	35%	22.050,41	22.235,70	22.237,90	30,00
Zona Verde computable		ZV	13,0%	9.635,47	15%	9.450,17	9.635,47	9.637,36	13,00
Equipamientos		EQ	17,0%	12.600,23	20%	12.600,23	12.600,23	12.600,54	17,00
Suelo Dot. (Red Viaria)		RV+AV	27,5%	20.382,73			20.382,73	22.214,53	29,97
Aparcamientos		AV	Nº plazas				181	209	
Total Reserva Suelo Dotacional								54.281,87	73,24



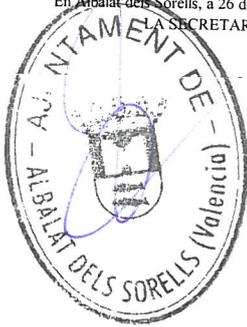
28 OCT 2004

PARCELAS PRIVADAS		Máximo	PROPUESTA
Serv. público (uso y dominio privado)	m ² s		
Parcelas privadas	m ² s	31.500,58	25.049,15 m ² s
	m ² t	63.001,16	63.016,73 m ² t
	m ² t/m ² s n	2,000	2,516 m ² t/m ² s
	m ² t/m ² s br	0,85	0,85021009 m ² t/m ² s
	viv	482	418 viv.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA



Albalat dels Sorells, diciembre de 2003

Carmen Lacasa Esteban
Arquitecta colegiada nº 5.903



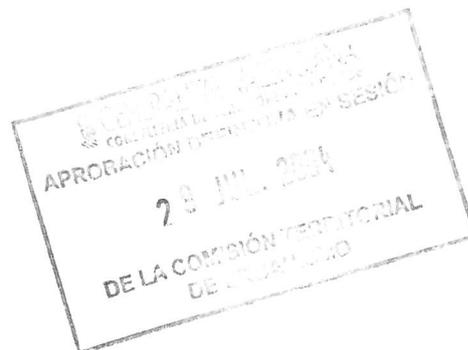
Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Plan Parcial. U.E. Espacios del Este. Albalat del Sorells.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA



B.1. NORMAS URBANÍSTICAS

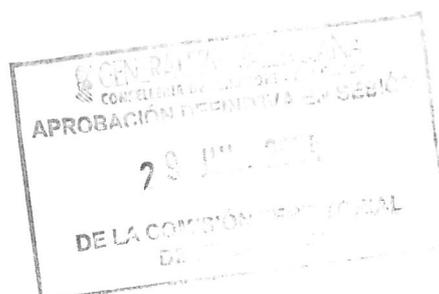


Índice

1.	DISPOSICIONES GENERALES	3
2.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.....	7
	Sección Primera: Parámetros Urbanísticos Relativos a la Manzana y el Vial.	7
	Sección Segunda: Parámetros Urbanísticos Relativos a la Parcela.	8
	Sección Tercera: Parámetros Urbanísticos relativos a la posición de la Edificación en la Parcela.	10
	Sección Cuarta: Parámetros Urbanísticos relativos a la Intensidad de la Edificación.	11
	Sección Quinta: Parámetros Urbanísticos relativos al volumen y forma de los Edificios.....	14
3.	NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	18
	Sección Primera: Generalidades.....	18
	Sección Segunda: Viviendas Unifamiliares Adosadas o entre Medianeras Ru BA	22
	Sección Tercera: Viviendas en Bloque en Manzana Abierta Rm BA	28
	Sección Cuarta: Viviendas en Bloque en Manzana Abierta Rm BA/ Bloques de Usos Terciarios Ter BA	36

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA





1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito

El ámbito del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución "Espacios del Este" y, por tanto, de las presentes Normas Urbanísticas, es el señalado en los Planos de Ordenación que acompañan a esta documentación. Los límites de este ámbito coinciden con los del Área de Reparto y con el Sector.

Artículo 2. Objeto del Plan Parcial.

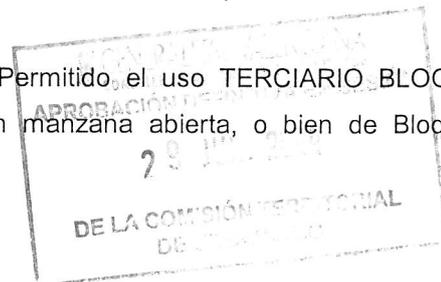
El objeto del presente Plan Parcial es el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en su ámbito, para su incorporación al proceso de urbanización mediante la programación de las correspondientes Actuaciones Integradas, por gestión indirecta a través de una Agrupación de Interés Urbanístico que asumirá la condición de Agente Urbanizador.

La finalidad del Plan Parcial es la de promover, la implantación de un conjunto de unidades residenciales que desarrollen las tipologías edificatorias descritas en la Memoria Justificativa del Plan Parcial, que son:

RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO: Ru BA. Se trata de Viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras.

RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA. Se trata de Bloques de viviendas en manzana abierta.

RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA. Permitido el uso TERCARIO BLOQUE ADOSADO: Ter. Se trata de Bloques de viviendas en manzana abierta, o bien de Bloques destinados a usos terciarios.



Artículo 3. Vigencia.

El Plan Parcial entrará en vigor con la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU 6/1994, en relación con el artículo 179 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Procederá la revisión de este Plan cuando por la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells se afecten de manera fundamental las determinaciones de su ordenación.



Artículo 4. Efectos de la aprobación del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU 6/1994, es público, ejecutivo y obligatorio desde el momento que se publique su acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que establece el citado artículo para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 5. Obligatoriedad.

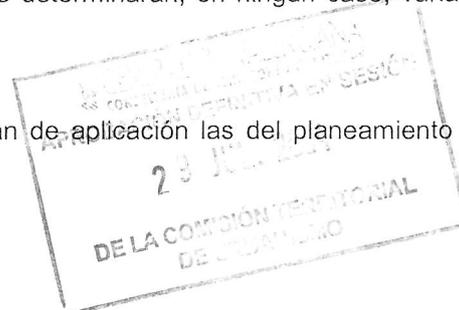
Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados en cualquier actuación sobre su ámbito a respetar la legislación vigente aplicable, sus Reglamentos y las prescripciones de las normas y planos del presente Plan Parcial.

Artículo 6. Interpretación.

Las prescripciones de estas normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del presente Plan Parcial, expresados en la memoria y resto de documentación.

En caso de contradicción entre los documentos normativos del Plan y los no normativos, prevalecerá la determinación contenida en los primeros. En caso de contradicción entre las normas urbanísticas del Plan y las determinaciones contenidas en los planos de ordenación, prevalecerá el documento al que corresponda regular de modo específico la determinación contradictoria, según la legislación urbanística aplicable; si no se atribuyera su regulación específica a uno de ellos, prevalecerá la determinación escrita sobre la gráfica. En todo caso, el ajuste de las determinaciones del Plan a la realidad territorial del Municipio, se considerará amparado por el propio Plan siempre que la distorsión de magnitudes no exceda el 5 por 100. Los ajustes de mediciones al amparo de esta norma no determinarán, en ningún caso, variación del aprovechamiento tipo fijado en el Plan.

Para lo no previsto en las presentes Normas, serán de aplicación las del planeamiento general vigente en cada momento.



Artículo 7. Modificaciones

La modificación de cualquiera de los elementos del presente Plan Parcial se regirá por lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la Ley Valenciana 6/1994 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), y 76 a 79 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial no incluye reclasificación alguna de suelo no urbanizable.



Artículo 8. Administración actuante.

Los organismos competentes para la tramitación y gestión del presente Plan Parcial, son el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, además de los Organismos públicos que en su caso deban decidir sobre la validez de algunos de los extremos de este Plan.

Artículo 9. Aprovechamiento Tipo

El aprovechamiento tipo es, según el artículo 60.3 de la LRAU, la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, con el fin que corresponda a los propietarios –en régimen de igualdad- un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita construir en sus fincas.

Para calcularlo, según el art. 111 del RPCV, se divide el aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

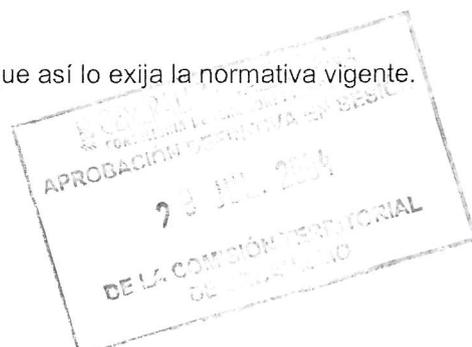
Teniendo en cuenta que:

- El aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto o edificabilidad bruta es de 63.016,73 m²
- La superficie del Área de Reparto es de 74.416,60 m².
- La superficie del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino es de 297,29 m².
- El aprovechamiento tipo calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 111.1 del citado Reglamento será el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo total establecido en el Plan por la superficie del Área de Reparto, excluidos terrenos dotacionales:

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \frac{63.016,73 \text{ m}^2}{(74.416,30 - 297,29) \text{ m}^2} = \frac{63.016,73 \text{ m}^2}{74.119,01 \text{ m}^2} = 0.85021009 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Artículo 10. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a licencia previa aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente.





Artículo 11. Fuera de ordenación.

Se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten alguna de estas características:

1. Ocupar el viario público previsto por el Plan.
2. Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
3. Cualquier otra edificación que no invada suelo dotacional público pero que no cumpla con las determinaciones y parámetros urbanísticos fijados por el planeamiento propuesto se considerarán incompatibles con la ejecución del plan.

Artículo 12. Obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 184 del RPCV.

Artículo 13. Documentación del Plan Parcial.

1. Son documentos integrantes del presente Plan Parcial:

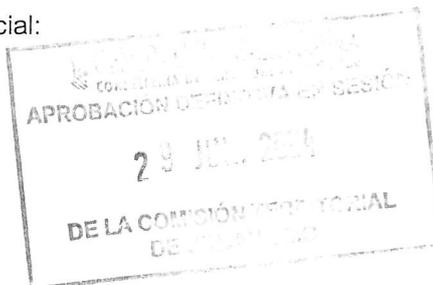
A.- Parte sin eficacia normativa.

- A.1.- Memoria informativa.
- A.2.- Memoria justificativa.
- Anexo 1: Cuadro resumen de parámetros.
- A.3.- Planos de Información.

B.- Parte con eficacia normativa.

- B.1.- Normas Urbanísticas.
- Anexo 2: Fichas de Zona.
- B.2.- Planos de Ordenación.

2. Tendrán *eficacia normativa*, las presentes Normas Urbanísticas, las Fichas de Zona y los Planos de Ordenación.





Artículo 14. Zonas de ordenación urbanística.

El Plan Parcial establece las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

1. Red primaria de Dotaciones Públicas:
 - PRV Red viaria primaria
 - PJJ Zona verde de red primaria

2. Red secundaria de Dotaciones Públicas:
 - RV Red viaria.
 - JJ Zona Verde (Jardín).
 - EQ Equipamiento.

3. Zonas de Uso dominante residencial:
 - Rm BA (Residencial múltiple Bloque Adosado).
 - Ru BA (Residencial unitario Bloque Adosado).
 - Ter BA (Terciario Bloque Adosado).



2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES

Se detallan a continuación las definiciones de los parámetros urbanísticos propuestos, a partir del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (en adelante RZCV)

Sección Primera: Parámetros Urbanísticos Relativos a la Manzana y el Vial.

Artículo 15. Alineación de vial.

Alineación de vial o Alineación Exterior o simplemente Alineación, es la línea que delimita los espacios parcelados (privados) respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Artículo 16. Ancho de vial en un punto.

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m.).



Artículo 17. Manzana.

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 18. Patio de manzana.

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Artículo 19. Rasante.

1.- Rasante de la Sección de Vial correspondiente a un punto de la Alineación o simplemente Rasante: es la cota altimétrica del punto determinado sobre la recta trazada entre los dos puntos del vial inmediatamente anterior y posterior al interesado, cuya cota aparezca señalada en los planos de ordenación, por la sección transversal del mismo vial de menor desarrollo que es posible trazar desde aquel punto.

2.- Rasante del terreno en un punto: es la cota natural del terreno en dicho punto.

Sección Segunda: Parámetros Urbanísticos Relativos a la Parcela.

Artículo 20. Parcela.

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo 21. Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.



Artículo 22. Solar.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 23. Lindes de parcela.

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Artículo 24. Linde frontal de parcela.

Constituye el linde frontal, el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Artículo 25. Cerramientos de parcela.

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Artículo 26. Parcela mínima edificable.

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo 27. Frente de parcela.

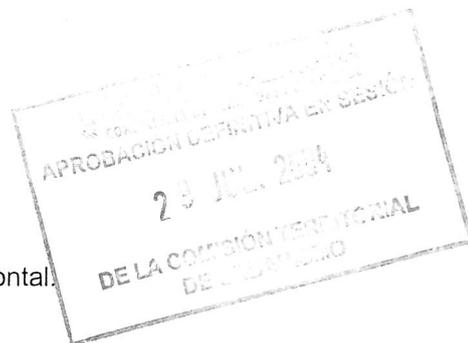
Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m.)

Artículo 28. Círculo inscrito.

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m.).



Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"
Plan Parcial. U.E. Espacios del Este. Albalat del Sorells.



Artículo 29. Ángulo medianero.

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

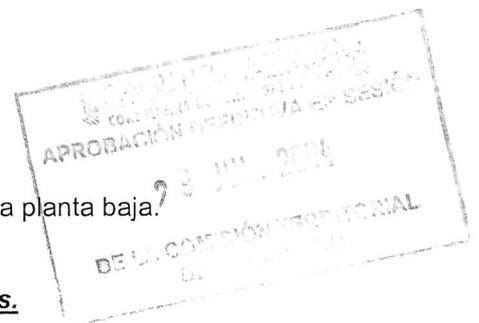
Sección Tercera: Parámetros Urbanísticos relativos a la posición de la Edificación en la Parcela.

Artículo 30. Alineaciones de la edificación.

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 31. Alineaciones de la edificación en planta baja.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.



Artículo 32. Alineación de la edificación en plantas de pisos.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

Artículo 33. Alineaciones del volumen.

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 34. Distancia al linde.

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m.).

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"
Plan Parcial. U.E. Espacios del Este. Albalat del Sorells.



Artículo 35. Retranqueo de la edificación.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Artículo 36. Profundidad edificable.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

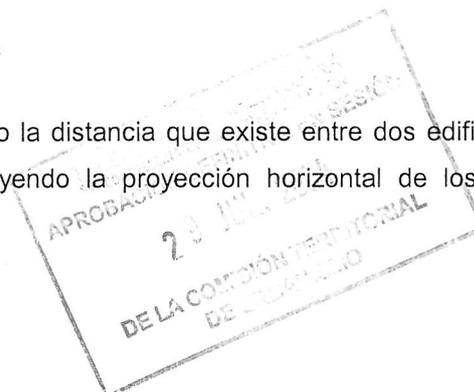
Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 37. Separación entre edificaciones.

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m.).



Sección Cuarta: Parámetros Urbanísticos relativos a la Intensidad de la Edificación.

Artículo 38. Superficie ocupada.

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, sobre rasante, incluyendo los cuerpos volados. A tal efecto, no computarán las construcciones bajo rasante.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"
Plan Parcial. U.E. Espacios del Este. Albalat del Sorells.



Artículo 39. Coefficiente de ocupación.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada sobre rasante y la superficie de la parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

Artículo 40. Superficie libre.

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo 41. Superficie construida por planta.

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

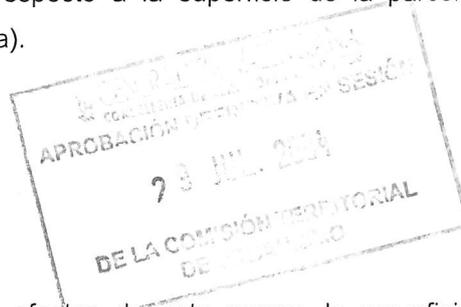
No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso (altura libre igual o inferior a 1,50 m).

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Artículo 42. Superficie construida total.

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas sobre rasante que lo componen.



Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m.).

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Artículo 43. Superficie útil.

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles (m^2u).

Artículo 44. Volumen construido.

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m^3)

Artículo 45. Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total, que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Artículo 46. Coeficiente de edificabilidad neta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).



Artículo 47. Coeficiente de edificabilidad bruta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de la Red Secundaria de Dotaciones Públicas (equipamientos, espacios libres y viales públicos), de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Sección Quinta: Parámetros Urbanísticos relativos al volumen y forma de los Edificios.

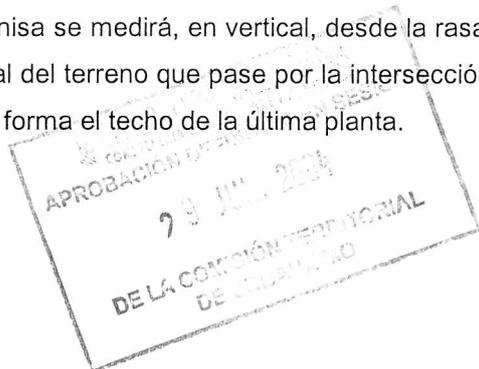
Artículo 48. Altura de cornisa.

Se denomina altura de cornisa a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera del linde frontal, hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, sin contar las posibles plantas de ático.

En las calles con pendiente, la altura de cornisa de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Si el Plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura de cornisa se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m.).



Artículo 49. Altura reguladora.

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.



Se expresa en metros (m.).

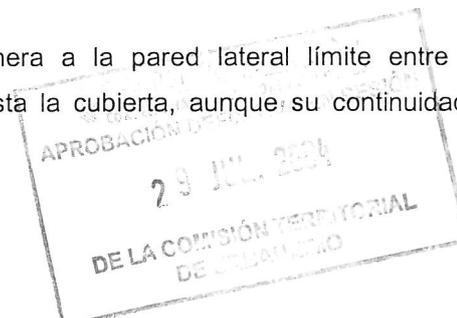
Artículo 50. Número de plantas.

El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático, si existe- constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo anterior (Altura de cornisa) de las presentes Normas.

Artículo 51. Medianera.

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.



Artículo 52. Planta baja.

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo -o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 53. Planta piso.

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

Artículo 54. Planta ático.

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

Artículo 55. Aprovechamiento bajo cubierta.

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"
Plan Parcial. U.E. Espacios del Este. Albalat del Sorells.



Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el Plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 44 (Superficie construida total) de las presentes Normas.

Artículo 56. Entreplanta.

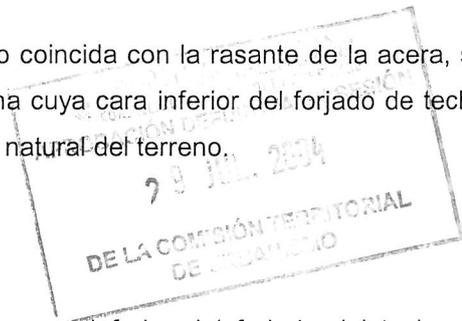
Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

Artículo 57. Sótano.

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.



Artículo 58. Semisótano.

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Artículo 59. Soportal.

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.



Artículo 60. Pasaje.

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Artículo 61. Altura de planta.

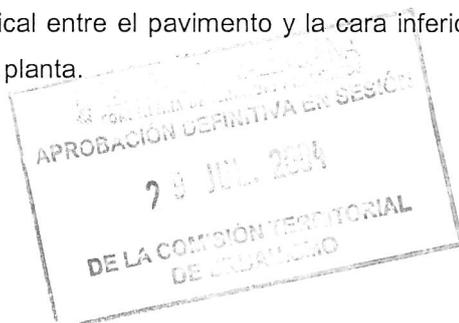
Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 62. Altura libre de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta.

Se expresa en metros (m.).



Artículo 63. Cuerpos volados.

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo 64. Elementos salientes.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Artículo 65. Edificaciones auxiliares.

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.



Artículo 66. Elementos técnicos de las instalaciones.

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, equipos de captación solar térmica y fotovoltaica, elementos para el tendido de ropa o similares.

Artículo 67. Patios de luces y ventilación.

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

3. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sección Primera: Generalidades

Artículo 68. División de los terrenos

Este Plan Parcial divide los terrenos en las siguientes categorías:

- Suelo de dominio público, que corresponde con la Red Primaria de Dotaciones Públicas.
- Suelo de dominio público, que corresponde con la Red Secundaria de Dotaciones Públicas.
- Suelo de dominio privado, que corresponde con las Zonas de Uso Dominante Residencial.

Artículo 69. Suelo de Dominio Público

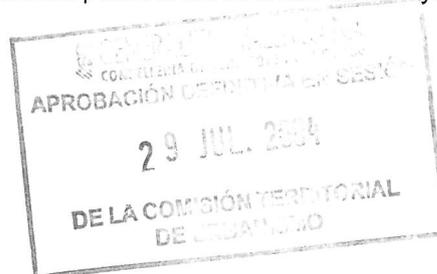
Es el suelo que el planeamiento destina a uso dotacional público. En este uso se incluyen:

1. Red primaria:

- Zonas verdes P JL: 4.617,43 m².
- Red viaria PRV: 297,29 m².

2. Red secundaria:

- Equipamientos EQ: 12.600,54 m².
- Zonas verdes ZV: 9.637,36 m².
- Red viaria (viales más aparcamientos) RV+AV: 24.372,53 m².



Siendo la superficie total de suelo de dominio público (red primaria y red secundaria) incluida en el ámbito del área de 54.281,87 m².



Artículo 70. Suelo de Dominio Privado

Es el suelo que se destina a usos compatibles con el planeamiento y que comprende la zona definida en los planos de ordenación que acompañan a este documento.

Incluye las zonas de uso dominante residencial siguientes:

- Rm BA (Residencial múltiple Bloque Adosado).
- Ru BA (Residencial unitario Bloque Adosado).
- Ter BA (Terciario Bloque Adosado).

La superficie total de suelo de dominio privado incluido en el ámbito del área es de 25.049,15 m².

Artículo 71. Parcelaciones

1. Toda parcelación estará sujeta a licencia municipal previa o a la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria o forzosa que la contenga.
2. Se considera parcela edificable (según el artículo 73.2 de la LRAU) el terreno que además de acreditar su condición de solar (según el artículo 6.1 de la LRAU), cumplan con las siguientes condiciones:

Ru BA: Viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras

Superficie mínima edificable: 90.00 m²

Longitud mínima de fachada: 6.00 m

Diámetro del círculo inscrito: 6.00 m

Rm BA: Viviendas en bloque en manzana abierta

Superficie mínima edificable: 270.00 m²

Longitud mínima de fachada: 17.00 m

Diámetro del círculo inscrito: 16.00 m

Rm BA / Ter BA: Viviendas en bloque en manzana abierta / Bloques para usos terciarios

Superficie mínima edificable: 270.00 m²

Longitud mínima de fachada: 17.00 m

Diámetro del círculo inscrito: 16.00 m

3. Se prohíbe expresamente la división o segregación de terrenos que diera lugar a parcelas que no cumplan las condiciones mínimas exigidas para tener el carácter de parcela edificable.

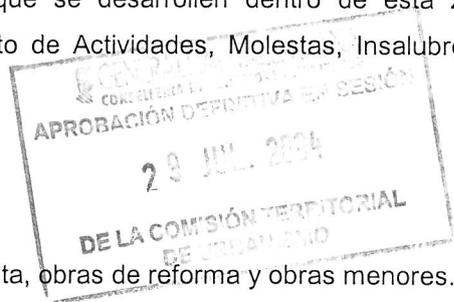




4. Si se pretendiera dividir una parcela de tal forma que quedara alguna fracción inferior a la parcela mínima, entonces esta subdivisión tan sólo podría autorizarse si ésta se adquiriera simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes, con el fin de agruparla y formar una nueva parcela igual o mayor que la mínima.
5. Los solares tendrán formas regulares y los linderos laterales no formarán un ángulo inferior a 60º sexagesimales con el frontal. Se exceptúa de esta regla a las parcelas destinadas a usos de equipamientos o infraestructuras.
6. El Proyecto de Reparcelación, por razones justificadas en la racionalidad de las parcelas adjudicadas y en las idóneas de edificación, podrá fijar condiciones más restrictivas de parcela mínima que las establecidas por este Plan Parcial.

Artículo 72. Condiciones de uso

1. Uso dominante y usos compatibles: El uso a que se destinará esta zona será predominantemente de vivienda, permitiéndose la existencia de edificios y locales de enseñanza, religiosos, cívicos, culturales, comerciales, oficinas, deportivos, de esparcimiento y recreo que tengan el carácter de equipamientos comunitarios.
2. El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas (instalaciones, establecimientos, industrias, almacenes, etc) se reducirá a aquéllas que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, no ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.
3. Todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro de esta zona estarán sometidas a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas que se encuentre en vigor.



Artículo 73. Obras permitidas

1. Se permitirán construcciones de nueva planta, obras de reforma y obras menores.
2. Se permitirán construcciones de nueva planta, siempre que la parcela tenga la condición de solar, según el artículo 6.1 de la LRAU, y que sus alturas, volumen y demás condiciones estén de acuerdo con el presente Plan Parcial.



Se entenderá por obra de nueva planta aquella que sea proyectada y construida sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

2. Se permitirán obras de reforma, conservación o reparación, entendiéndose por obra de reforma alguna de las comprendidas en los grupos siguientes:
 - Ampliación de edificios existentes
 - Reforma de la distribución o estructura de edificios existentes
 - Reforma de huecos de fachada
 - Mejora y pinturas de fachadas, siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos
 - Portadas de establecimientos comerciales
 - Obras de consolidación, apeo o demolición

3. Se permitirán obras menores, entendiéndose por obra menor aquella que sin afectar a la estructura ni estar comprendida en los grupos anteriores, pueda variar la distribución o decoración de un edificio.

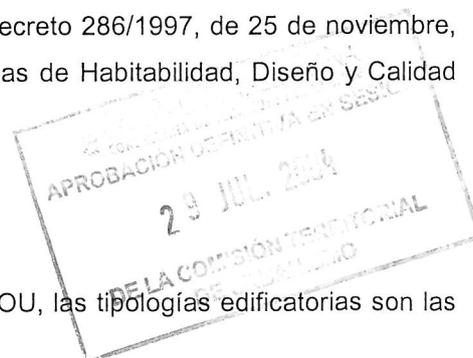
Artículo 74. Condiciones de las viviendas

Las condiciones de la edificación de viviendas, en sus aspectos mínimos de habitabilidad, así como de diseño y de calidad de edificación serán las reguladas en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana.

Artículo 75. Tipología de edificación

Siguiendo la nomenclatura utilizada en el artículo 80 del RZOU, las tipologías edificatorias son las siguientes:

RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO: Ru BA. Se trata de Viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras. Sistema de ordenación: Por edificación aislada. Tipología edificatoria: Bloque adosado. Por usos globales: Uso residencial siendo Residencial Unitario.



RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA. Se trata de Bloques de viviendas en manzana abierta. Sistema de ordenación: Por alineación de calle. Tipología edificatoria: Bloque adosado. Por usos globales: Uso residencial siendo Residencial Múltiple.

RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA. Permitido el uso TERCIARIO BLOQUE ADOSADO: Ter BA. Se trata de Bloques de viviendas en manzana abierta, o bien de Bloques destinados a usos terciarios. Sistema de ordenación: Por alineación de calle. Tipología edificatoria: Bloque adosado. Por usos globales: Uso residencial siendo Residencial Múltiple, estando permitido el Uso Terciario.

Sección Segunda: Viviendas Unifamiliares Adosadas o entre Medianeras Ru BA

Artículo 76. Delimitación y tipología

Comprende las áreas grafiadas como M4 (M4.2 y M4.3), M8 (M8.2, M8.3, M8.4), M9 (M9.1, M9.2, M9.3, M9.4) y M11 (M11.1, M11.2, M11.3, M11.4) en el plano de ordenación y que se destinan a viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA

Artículo 77. Profundidad edificable

La profundidad edificable será la que se refleja en los planos que acompañan a este documento.

Artículo 78. Separación a lindes

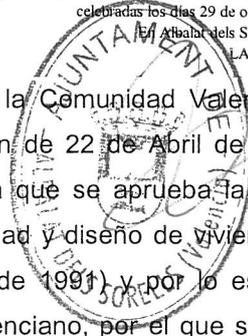
El retranqueo a lindes de fachada será de 3.00 m en la fachada principal y de 3.00 m como mínimo en los lindes traseros.

Artículo 79. Alineaciones y rasantes

1. Alineaciones: Las alineaciones serán las que se reflejan en los planos que acompañan a este documento.
3. Rasantes: Las rasantes aplicables se reflejan en los planos que acompañan a este documento.

Artículo 80. Patios de edificación

1. Los patios de edificación se ajustarán a los requisitos previstos en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad,



Diseño y Calidad de viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana.

2. Las dimensiones mínimas de los patios de edificación serán tales que pueda inscribirse un círculo de 3.00 m de diámetro y que la superficie sea igual o superior a 9.00 m². Estas dimensiones mínimas estarán supeditadas, en todo caso, a una mayor exigencia establecida en las Normas de Habitabilidad mencionadas en el apartado anterior.
3. Todos los paramentos vistos recayentes a los patios tendrán tratamiento de fachadas.

Artículo 81. Altura reguladora y número de plantas

1. La altura máxima reguladora, en función del número de plantas permitidas, vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula: $H = 2.50 + 3 \times (N-1)$ donde H es la altura en metros y n es el número de plantas.
2. El número máximo de plantas autorizado queda grafiado en los planos que acompañan a este documento, siendo como máximo de tres (III = Planta baja + II)
4. El número mínimo de plantas autorizado será de dos (II = Planta baja + I)
5. En todo caso se cumplirá la siguiente tabla:

CÓDIGO	USO	NÚM. PLANTAS	ALTURA REGULADORA H (metros)
Ru BA	Residencial unitario	III	10.5 m
Ru BA	Residencial unitario	II	7.5 m

Artículo 82. Altura libre

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 2.50 m
2. La altura libre mínima de las plantas primera y segunda será de 2.50 m





Artículo 83. Cubierta

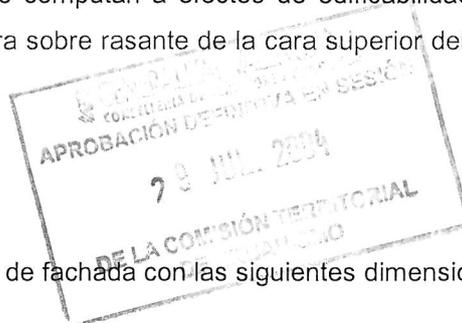
Se podrá adoptar el sistema de cubiertas que se estime oportuno.

Si es de cubierta inclinada tendrá una pendiente entre un 30% y un 50%, prohibiéndose el empleo de placa de fibrocemento y de planchas metálicas plegables.

Si es cubierta plana, tendrá una pendiente entre el 3% y el 8%.

Artículo 84. Sótanos y Semisótanos

1. Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentre a la altura del plano horizontal que contiene la rasante de la acera. Los sótanos no computan a efectos de edificabilidad y sólo pueden destinarse a aparcamientos.
2. Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano. Los semisótanos no computan a efectos de edificabilidad y sólo pueden ser destinados a aparcamientos. La altura sobre rasante de la cara superior del forjado de techo del semisótano será de 1.00 m.



Artículo 85. Artículo 45. Cuerpos volados

1. Se permitirán cuerpos volados respecto al plano de fachada con las siguientes dimensiones:

Anchura de la calle	Vuelo máximo permitido
Menor o igual de 8.00 m	0.60 m
Mayor de 8.00 m	0.80 m

2. La proyección horizontal de la arista externa del voladizo quedará al menos 10 cm al interior del límite de la acera.
3. Los voladizos se separarán de las medianeras una distancia igual a su vuelo.
4. La altura libre de cualquier cuerpo volado sobre la rasante de la acera será como mínimo de 3.50 m.
5. El grosor de las bandejas de los balcones no superará los 15 cm.



6. En el último forjado se permitirá un vuelo de 0.10 m más que el permitido para balcones.

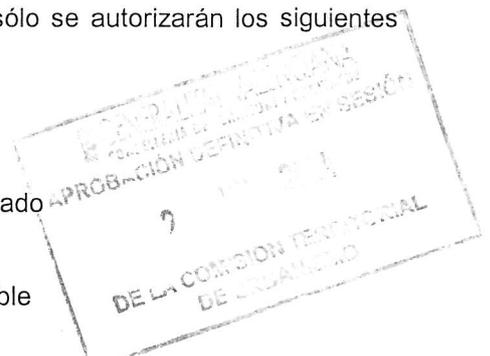
Artículo 86. Elementos salientes

1. Salientes en plantas bajas. Se regulan en este apartado los elementos constructivos sobresalientes de fachada a nivel de la planta baja del edificio, para la composición de portadas de acceso a los mismos, columnas, pilastras, zócalos, etc, los cuales cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) El saliente permitido será equivalente al 5% de la anchura de la acera y como máximo de 10 cm.
 - b) Las puertas situadas en las fachadas de los edificios, en las plantas bajas, en el barrido de su apertura no invadirán la vía pública u otros espacios públicos.
2. Aparatos e instalaciones. Los aparatos e instalaciones de refrigeración y/o calefacción deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) En ningún caso podrán emplazarse rebasando el paño de fachada.
 - b) Se separarán del eje de medianería una distancia mínima de 60 cm.
 - c) En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m.
 - d) En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación de los equipos, en el interior del local, quedando prohibido expresamente el vertido libre a vía pública u otros espacios públicos.
 - e) Cumplirán, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones recogida en la correspondiente Ordenanza Municipal.
3. Señalización de fincas. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía que le corresponda en la vía en que esté situada y en caso de ser esquina deberá colocar el rótulo del nombre de la calle.

Artículo 87. Elementos autorizados por encima de la altura reguladora

Por encima de la altura de la altura reguladora antes definida sólo se autorizarán los siguientes elementos:

- Forjado del techo de la última planta
- Cubierta propiamente dicha
- Antepechos con una altura máxima de 1.00 m sobre el forjado
- Chimeneas de ventilación
- Caja de escalera, en el caso de que la cubierta sea accesible
- Antenas y pararrayos



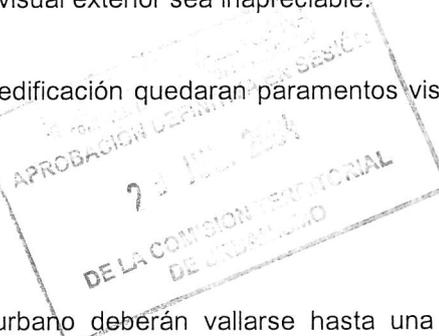


Artículo 90. Condiciones estéticas

1. Se permitirá:
- La mampostería de piedra careada
 - Los aplacados de piedra, tanto natural como artificial.

Se prohibirá:

- Los alicatados en línea de fachada.
2. Rótulos y anuncios: En los establecimientos comerciales se situarán en los límites del espacio ocupado por los huecos de la planta baja.
3. Cerramientos: Todos los solares dispondrán de cerramientos opacos con tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta condición los solares en obra que podrán disponer de cerramiento desmontable.
4. Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio, de tal forma que su impacto visual exterior sea inapreciable.
5. Si como consecuencia de la construcción de una edificación quedaran paramentos vistos, el promotor queda obligado a tratarlos como fachadas.



Artículo 91. Cerramiento de parcela

Todos los solares no edificados situados en suelo urbano deberán vallarse hasta una altura mínima de 2.00 m medidos desde el nivel de la rasante de la acera o terreno, debiendo tener el paramento exterior un tratamiento de fachada.

Artículo 92. Condiciones generales de los servicios e instalaciones

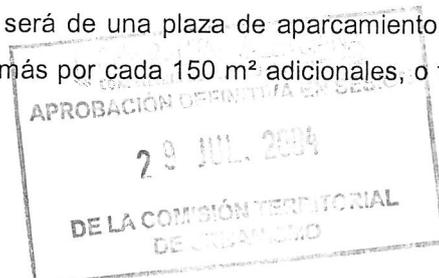
Las condiciones generales de los servicios e instalaciones se acogerán a lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana.



- Equipos de captación solar térmica y fotovoltaic
- Y los demás elementos técnicos propios de las instalaciones

Artículo 88. Aparcamientos

1. Se entiende por aparcamiento el espacio reservado a tal fin, con acceso directo desde las calles de circulación de vehículos, e independiente del acceso de otras plazas.
2. Las condiciones mínimas de diseño se acogerán a lo estipulado por el artículo 3.1 del Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana.
3. La dotación mínima es la que a continuación se indica:
 - a) En el ámbito de esta Unidad de Ejecución, deberá construirse un número de aparcamientos tal que cumpla como mínimo la dotación de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela.
 - b) La dotación por locales comerciales, será de una plaza de aparcamiento por los primeros 150 m² de comercial, y una más por cada 150 m² adicionales, o fracción superior a 100 m².



Artículo 89. Escaleras

Las condiciones espaciales de las escaleras se acogerán a lo estipulado por el artículo 2.11 del Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana.

Estas condiciones generales se determinan en el Anexo 1 de las citadas Normas de Habitabilidad, sobre "Normas básicas de edificación, Reglamentos específicos y otras disposiciones de obligatoria consideración a los efectos de esta normativa", aplicándose en todo caso la normativa vigente actualizada.

Sección Tercera: Viviendas en Bloque en Manzana Abierta Rm BA

Artículo 93. Delimitación y tipología

Comprende las áreas grafiadas como M3 (M3.1, M3.2, M3.3, M3.4), M7 (M7.1, M7.2, M7.3, M7.4) M4 (M4.1, M4.4) y M8 (M8.1, M8.5, M8.6) en el plano de ordenación y que se destinan a edificios de viviendas en bloque en manzana abierta.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA

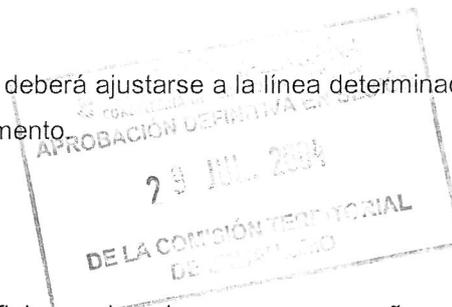
Artículo 94. Profundidad edificable

La profundidad edificable será la que se determina en los planos que acompañan a este documento.



Artículo 95. Separación a lindes

1. La edificación deberá ajustarse a la línea de fachada, según el plano de alineaciones que acompaña a este documento.
2. La distancia de la fachada posterior al linde trasero deberá ajustarse a la línea determinada en el plano de alineaciones que acompaña a este documento.



Artículo 96. Alineaciones y rasantes

1. Alineaciones: Las alineaciones serán las que se reflejan en los planos que acompañan a este documento.
2. Rasantes: Las rasantes aplicables se reflejan en los planos que acompañan a este documento.

Artículo 97. Patios de edificación

1. Los patios de edificación, tanto los particulares de un edificio como los mancomunados, se ajustarán a los requisitos previstos en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de

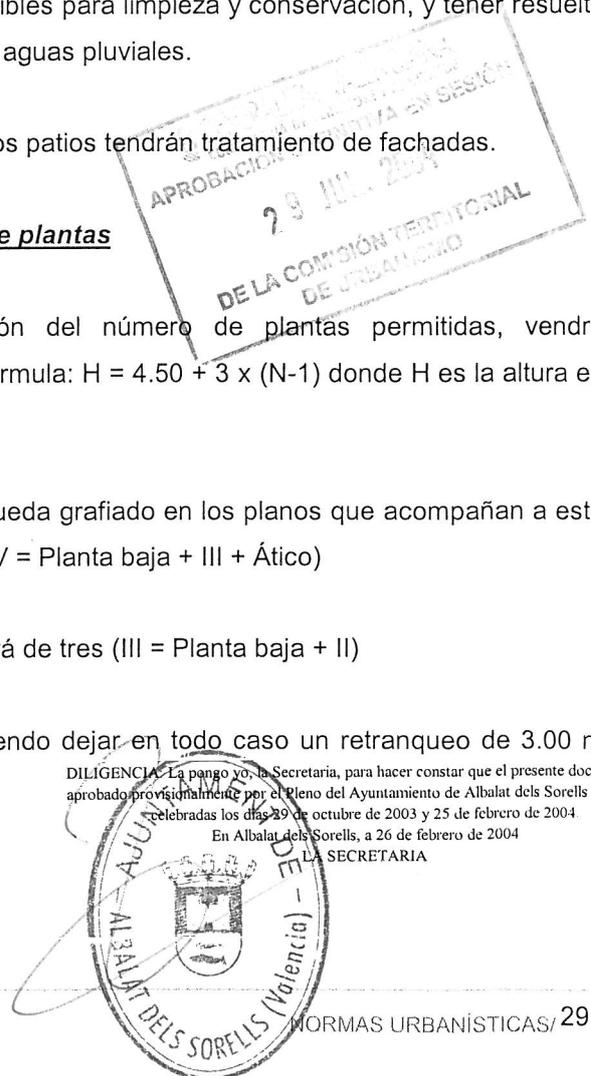
viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana.

2. Las dimensiones mínimas de los patios de edificación serán tales que pueda inscribirse un círculo de 3.00 m de diámetro y que la superficie sea igual o superior a 9.00 m². Estas dimensiones mínimas estarán supeditadas, en todo caso, a una mayor exigencia establecida en las Normas de Habitabilidad mencionadas en el apartado anterior.
3. Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exijan para los patios a los que se refieran los epígrafes anteriores. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.
4. Los patios de luces podrán cerrarse en planta baja a una altura no superior a la de dicha planta. En cualquier caso deberán ser accesibles para limpieza y conservación, y tener resuelta adecuadamente la recogida y evacuación de aguas pluviales.
5. Todos los paramentos vistos recayentes a los patios tendrán tratamiento de fachadas.

Artículo 98. Altura reguladora y Número de plantas

1. La altura máxima reguladora, en función del número de plantas permitidas, vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula: $H = 4.50 + 3 \times (N-1)$ donde H es la altura en metros y n es el número de plantas.
2. El número máximo de plantas autorizado queda grafiado en los planos que acompañan a este documento, siendo como máximo de cinco (V = Planta baja + III + Ático)
3. El número mínimo de plantas autorizado será de tres (III = Planta baja + II)
4. La planta quinta se destinará a ático, debiendo dejar en todo caso un retranqueo de 3.00 m respecto de todas las fachadas.
5. En todo caso se cumplirá la siguiente tabla:

DILIGENCIA La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA



CÓDIGO	USO	NÚM. PLANTAS	ALTURA REGULADORA H (metros)
Rm BA	Residencial múltiple	IV +ático	16.5 m
Rm BA	Residencial múltiple	IV	13.5 m
Rm BA	Residencial múltiple	III	10.5 m

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA

Artículo 99. Altura libre

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 3.00
2. La altura libre mínima de la planta primera, segunda, tercera y ático será de 2.50 m

Artículo 100. Cubierta

Se podrá adoptar el sistema de cubiertas que se estime más oportuno.

Si es de cubierta inclinada tendrá una pendiente entre un 30% y un 50%, prohibiéndose el empleo de placa de fibrocemento y de planchas metálicas plegables.

Si es cubierta plana, tendrá una pendiente entre el 3% y el 8%.

Artículo 101. Sótanos y Semisótanos

1. Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentre a la altura del plano horizontal que contiene la rasante de la acera. Los sótanos no computan a efectos de edificabilidad y sólo pueden destinarse a aparcamientos.
2. Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano. Los semisótanos sólo pueden ser destinados a aparcamientos. La altura sobre rasante de la cara superior del forjado de techo del semisótano será de 1.00 m.

Artículo 102. Cuerpos volados

1. Se permitirán cuerpos volados (balcones y miradores) respecto al plano de fachada con las siguientes dimensiones:

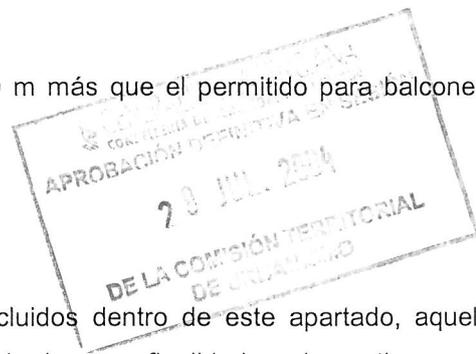
Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"
Plan Parcial. U.E. Espacios del Este. Albalat del Sorells.

Anchura de la calle	Vuelo máximo permitido
Menor o igual de 8.00 m	0.60 m
Mayor de 8.00 m	0.80 m

- La proyección horizontal de la arista externa del voladizo quedará al menos 10 cm al interior del límite de la acera.
- Los voladizos se separarán de las medianeras una distancia igual a su vuelo.
- La altura libre de cualquier cuerpo volado sobre la rasante de la acera será como mínimo de 3.50 m.
- El grosor de las bandejas de los balcones no superará los 15 cm.
- Los cuerpos cerrados o miradores podrán ocupar la totalidad del vuelo máximo permitido, pero su longitud no podrá superar en ningún caso el 50% de la longitud máxima permitida para el voladizo.
- En el último forjado se permitirá un vuelo de 0.10 m más que el permitido para balcones y miradores.

Artículo 103. Elementos salientes

- Toldos, marquesinas y repisas. Se consideran incluidos dentro de este apartado, aquellos elementos sobresalientes a la alineación de fachada con finalidades decorativas o de protección que no tengan acceso directo sobre los mismos, los cuales cumplirán las siguientes condiciones:
 - La altura mínima a la cual podrán colocarse será de 2,50 m medida desde el pavimento de la acera hasta la cara inferior del elemento volado en su punto más desfavorable.
 - La separación del vuelo respecto al eje de medianería será como mínimo de 30 cm.
 - En ningún caso, las marquesinas, repisas o cualquier otro elemento sobresaliente de la alineación de fachada, podrá rebasar la arista interior del bordillo que delimita el pavimento de la acera.
- Salientes en plantas bajas. Se regulan en este apartado los elementos constructivos sobresalientes de fachada a nivel de la planta baja del edificio, para la composición de portadas



de acceso a los mismos, columnas, pilastras, zócalos, etc, los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El saliente permitido será equivalente al 5% de la anchura de la acera y como máximo de 10 cm.
 - b) Las puertas o ventanas situadas en las plantas bajas de los edificios, en el barrido de su apertura no invadirán la vía pública u otros espacios públicos.
3. Escaparates y vitrinas. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, de oficinas y otros análogos, como los huecos de los portales, solo se permitirá sobresalir de la alineación de fachada un 5% de la anchura de la acera y como máximo 15 cm. Solo se autoriza a ocupar con los escaparates la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediatamente superior.
4. Muestras y Banderines. Se entienden por muestras los anuncios paralelos al plano vertical que define la alineación de fachada. Su saliente máximo será igual que el exigido a los escaparates. Se entienden por banderines los anuncios perpendiculares al plano de fachada. Estos elementos deben cumplir además las siguientes limitaciones:
- a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de seguridad y estética, así como los que vuelen transversalmente sobre la vía pública u otro espacio público.
 - b) En cualquier punto estarán situadas a una altura superior a 2,50 m sobre la rasante de la acera o terreno.
 - c) Las muestras luminosas cumplirán con las normas técnicas de la instalación
 - d) Se separarán del eje de medianería una distancia mínima de 30 cm.
5. Aparatos e instalaciones. Los aparatos e instalaciones de refrigeración y/o calefacción deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a) En ningún caso podrán emplazarse rebasando el paño de fachada.
 - b) Se separarán del eje de medianería una distancia mínima de 60 cm.
 - c) En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m.
 - d) Cumplirán, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones recogida en la correspondiente Ordenanza Municipal.
6. Señalización de fincas. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía que le corresponda en la vía en que esté situada y en caso de ser esquina deberá colocar el rótulo del nombre de la calle.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA





Artículo 104. Elementos autorizados por encima de la altura reguladora

Por encima de la altura reguladora definida antes sólo se autorizarán los siguientes elementos:

- Forjado de techo de la última planta
- Cubierta propiamente dicha
- Antepecho con una altura máxima de 1.50 m sobre el forjado
- Chimeneas de ventilación
- Cuarto de máquinas de ascensor si lo hubiera
- Caja de escalera, en caso de que la cubierta sea accesible
- Antenas y pararrayos
- Equipos de captación solar térmica y fotovoltaica
- Y los demás elementos técnicos propios de las instalaciones.

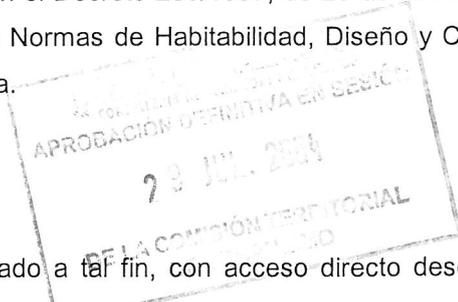
El acabado exterior de tales elementos tendrá tratamiento de fachada.

Artículo 105. Sistemas de ventilación

Para el diseño de los sistemas de ventilación se tendrá en cuenta el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana.

Artículo 106. Aparcamientos

1. Se entiende por aparcamiento el espacio reservado a tal fin, con acceso directo desde las calles de circulación de vehículos, e independiente del acceso de otras plazas.
2. En su diseño y características se adaptarán a lo regulado en el artículo 3.1 del Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto



286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana.

3. La dotación mínima es la que a continuación se indica:

- a) En el ámbito de esta Unidad de Ejecución, deberá construirse un número de aparcamientos tal que cumpla como mínimo la dotación de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.
- b) La dotación por locales comerciales, será de una plaza de aparcamiento por los primeros 150 m² de comercial, y una más por cada 150 m² adicionales, o fracción superior a 100 m².

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA

Artículo 107. Escaleras

1. Las condiciones espaciales de las escaleras se acogerán a lo estipulado por el artículo 2.11 del Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana.

2. Si se coloca ascensor se deberán cumplir las condiciones impuestas por el Reglamento de Aparatos Elevadores que se encuentre en vigor.

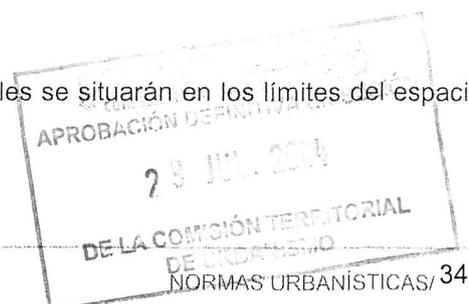
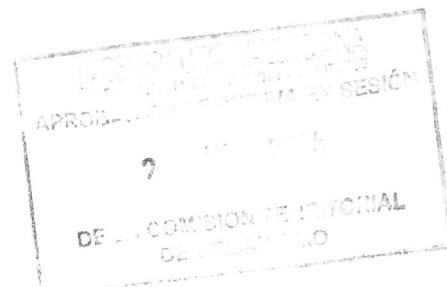
Artículo 108. Condiciones estéticas

1. Se permitirá:
 - La mampostería de piedra careada
 - Los aplacados de piedra, tanto natural como artificial.

Se prohibirá:

- Los alicatados en línea de fachada.

2. Rótulos y anuncios: En los establecimientos comerciales se situarán en los límites del espacio ocupado por los huecos de la planta baja.



3. Cerramientos: Todos los solares dispondrán de cerramientos opacos con tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta condición los solares en obra que podrán disponer de cerramiento desmontable.
4. Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio, de tal forma que su impacto visual exterior sea inapreciable.
6. Si como consecuencia de la construcción de una edificación quedaran paramentos vistos, el promotor queda obligado a tratarlos como fachadas.

Artículo 109. Línea de fachada

Es la que limita la superficie ocupada por la edificación. Tendrá el trazado señalado en el plano de Alineaciones y rasantes, no permitiéndose retranqueos en fachadas.

Artículo 110. Condiciones generales de los servicios e instalaciones

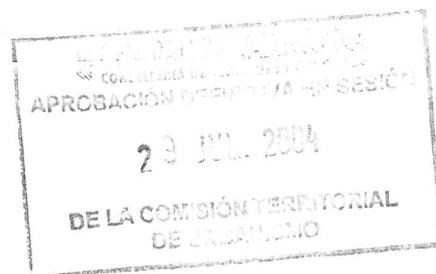
Las condiciones generales de los servicios e instalaciones se acogerán a lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 4 de diciembre de 1997), por lo dispuesto en la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DOGV de 22 de mayo de 1991) y por lo estipulado en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana.

Estas condiciones generales se determinan en el Anexo 1 de las citadas Normas de Habitabilidad, sobre "Normas básicas de edificación, Reglamentos específicos y otras disposiciones de obligatoria consideración a los efectos de esta normativa", aplicándose en todo caso la normativa vigente actualizada.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA



Sección Cuarta: Viviendas en Bloque en Manzana Abierta Rm BA/ Bloques de Usos Terciarios Ter BA

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA

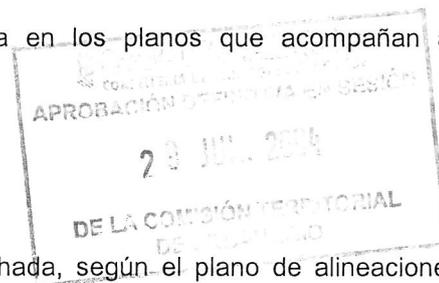
Artículo 111. Delimitación y tipología

Comprende las áreas grafiadas como M1 (M1.2, M1.3) en el plano de ordenación y que se destinan a edificios de viviendas en bloque en manzana abierta, siendo compatible los bloques destinados a usos terciarios en edificio único.



Artículo 112. Profundidad edificable

La profundidad edificable será la que se determina en los planos que acompañan a este documento.



Artículo 113. Separación a lindes

1. La edificación deberá ajustarse a la línea de fachada, según el plano de alineaciones que acompaña a este documento.
2. La distancia de la fachada posterior al linde trasero será como mínimo de 3.00 m.

Artículo 114. Alineaciones y rasantes

1. Alineaciones: Las alineaciones serán las que se reflejan en los planos que acompañan a este documento, debiendo adosarse obligatoriamente las edificaciones a los lindes laterales.
2. Rasantes: Las rasantes aplicables se reflejan en los planos que acompañan a este documento.

Artículo 115. Patios de edificación

Los patios de edificación se regirán por lo estipulado en el artículo 97 de estas Normas urbanísticas.

Artículo 116. Altura reguladora y Número de plantas

1. La altura máxima reguladora, en función del número de plantas permitidas, vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula: $H = 4.50 + 3 \times (N-1)$ donde H es la altura en metros y n es el número de plantas.



2. El número máximo de plantas autorizado queda grafiado en los planos que acompañan a este documento, siendo como máximo de tres (Planta baja + II)
3. El número mínimo de plantas autorizado será de dos (II = Planta baja + I)
4. En todo caso se cumplirá la siguiente tabla:

CÓDIGO	USO	NÚM. PLANTAS	ALTURA REGULADORA H (metros)
Rm BA /Ter BA	Residencial múltiple Terciario	III	10.5 m
Rm BA /Ter BA	Residencial múltiple Terciario	II	8.0 m

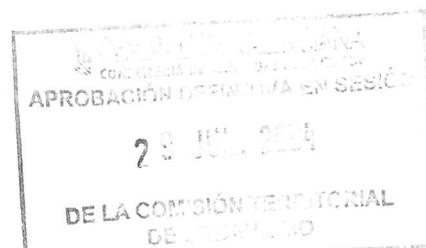
Artículo 117. Altura libre

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 3.00 m
2. La altura libre mínima de la planta primera y segunda será de 2.50 m

Artículo 118. Cubierta

Se podrá adoptar el sistema de cubiertas que se estime más oportuno. Si es de cubierta inclinada tendrá una pendiente entre un 30% y un 50%, prohibiéndose el empleo de placa de fibrocemento y de planchas metálicas plegables.

Si es cubierta plana, tendrá una pendiente entre el 3% y el 8%.



Artículo 119. Sótanos y Semisótanos

1. Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentre a la altura del plano horizontal que contiene la rasante de la acera. Los sótanos no computan a efectos de edificabilidad y sólo pueden destinarse a aparcamientos.
2. Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano. Los semisótanos sólo pueden ser destinados a aparcamientos. La altura sobre rasante de la cara superior del forjado de techo del semisótano será de 1.00 m.



Artículo 120. Cuerpos volados

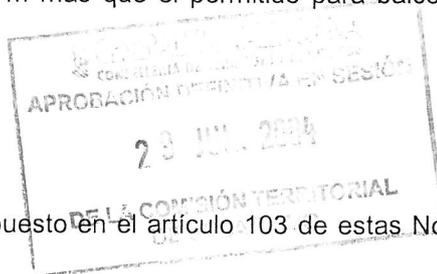
1. Se permitirán cuerpos volados (balcones y miradores) respecto al plano de fachada con las siguientes dimensiones:

Anchura de la calle	Vuelo máximo permitido
Menor o igual de 8.00 m	0.60 m
Mayor de 8.00 m	0.80 m

2. La proyección horizontal de la arista externa del voladizo quedará al menos 10 cm al interior del límite de la acera.
3. Los voladizos se separarán de las medianeras una distancia igual a su vuelo.
4. La altura libre de cualquier cuerpo volado sobre la rasante de la acera será como mínimo de 3.50 m.
5. El grosor de las bandejas de los balcones no superará los 15 cm.
6. Los cuerpos cerrados o miradores podrán ocupar la totalidad del vuelo máximo permitido, pero su longitud no podrá superar en ningún caso el 50% de la longitud máxima permitida para el voladizo.
7. En el último forjado se permitirá un vuelo de 0.10 m más que el permitido para balcones y miradores.

Artículo 121. Elementos salientes

En cuanto a los elementos salientes se estará a lo dispuesto en el artículo 103 de estas Normas Urbanísticas.



Artículo 122. Elementos autorizados por encima de la altura reguladora

En cuanto a los elementos autorizados por encima de la altura reguladora se estará a lo dispuesto en el artículo 104 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 123. Sistemas de ventilación

En cuanto a los sistemas de ventilación se estará a lo dispuesto en el artículo 105 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 124. Aparcamientos

En cuanto a los aparcamientos se estará a lo dispuesto en el artículo 106 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 125. Escaleras

En cuanto a las escaleras se estará a lo dispuesto en el artículo 107 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 126. Condiciones estéticas

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 108 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 127. Línea de fachada

Es la que limita la superficie ocupada por la edificación. Tendrá el trazado señalado en el plano de Alineaciones y rasantes, no permitiéndose retranqueos en fachadas.

Artículo 128. Condiciones generales de los servicios e instalaciones

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 110 de estas Normas Urbanísticas.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA

Albalat dels Sorells, diciembre de 2003



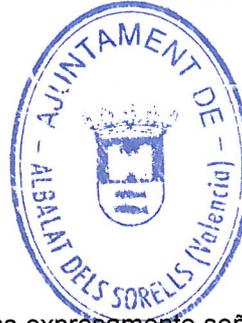
Carmen Lacasa Esteban
Arquitecta colegiada nº 5.903

ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que en sesión del Pleno celebrada el 27 de octubre se ha aprobado provisionalmente la presente subsanación de deficiencias.

Albalat dels Sorells, a 28 de octubre de 2004.

LA SECRETARIA



3. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sección Quinta. Equipamientos

Artículo 129. Ámbito

La zona Equipamiento está constituida por las parcelas expresamente señaladas con este título en el Plano 2640-PP-O-06 (M1.1, M2, M5.1, M5.2 y M6).

Artículo 130. Usos

- Usos permitidos: los edificios o terrenos señalados en los planos como equipamientos o servicios urbanos tienen carácter público.
- La manzana M2 tendrá calificación de Educativo-Cultural (ED).

Artículo 131. Condiciones de parcela manzana M2.

Los parámetros serán los establecidos por la Consellería de Cultura y Educación para la construcción de centros docentes. Se permitirá la construcción de centros docentes del tipo de los que vienen siendo construidos por esta Consellería a partir de la implantación de la LOCE.



Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat del Sorells.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

LA SECRETARIA



ANEXO DE HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA

Carmen Lacasa Esteban. Arquitecta.

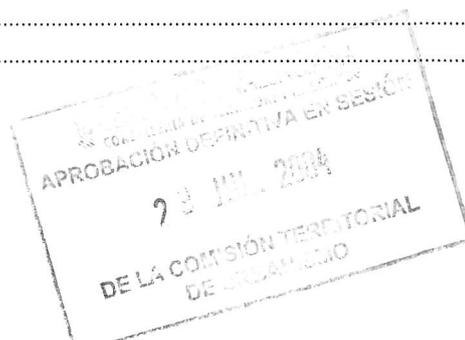
Equipo Asesor:  **GRUPOTEC**

ANEXO DE HOMOLOGACIÓN / 1



Índice

1.	OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.....	3
2.	MODIFICACIONES INCORPORADAS POR EL PLAN PARCIAL EN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	4
3.	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES INCORPORADAS POR EL PLAN PARCIAL EN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	5
3.1.	CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO A SUELO URBANIZABLE EN LA UA-2 Y EN LA UA-4.....	5
3.2.	CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE SUELO DE USO INDUSTRIAL A SUELO DE USO RESIDENCIAL EN LA UE-2.....	7
3.3.	REDELIMITACIÓN DEL SECTOR, PASANDO A SER UN ÚNICO SECTOR.....	8
4.	CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.....	10
5.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "ESPACIOS DEL ESTE"......	10
6.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA (LRAU).....	10
6.1.	JUSTIFICACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN.....	10
6.2.	JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17.1 DE LA LRAU.....	11
7.	DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL EN EL ÁMBITO DEL SECTOR "ESPACIOS DEL ESTE" ...	12
7.1.	DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO (ART. 17.1.A DE LA LRAU).....	12
7.2.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO (ART. 17.1.B DE LA LRAU).....	13
7.3.	DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ART. 17.1.C DE LA LRAU).....	14
7.4.	DELIMITACIÓN DE SECTORES QUE DEFINAN LOS ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR (ART. 17.1.E DE LA LRAU).....	16
7.5.	TRATAMIENTO DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL (ART. 17.1.F DE LA LRAU).....	17
7.6.	ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO CORRESPONDIENTES (ART. 17.1.G DE LA LRAU).....	18
7.6.1.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO.....	18
7.6.2.	APROVECHAMIENTO TIPO. CÁLCULO.....	20
7.6.3.	DATOS NUMÉRICOS.....	22
7.7.	EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (ART. 17.1.H DE LA LRAU).....	23
7.8.	DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO (ART.17.1.J DE LA LRAU).....	26
8.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 28 y 54.2 DE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.....	28
8.1.	DOCUMENTACIÓN ADICIONAL PARA PLANES PARCIALES DE MEJORA (ART. 28 DE LA LRAU).....	28
8.2.	APROBACIÓN DE PLANES O PROGRAMAS QUE MODIFIQUEN PLANEAMIENTO APROBADO POR LA GENERALITAT VALENCIANA (ART. 54.2 DE LA LRAU).....	30
9.	NUEVA FICHA DE ZONA.....	32





1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

El presente documento tiene por objeto cumplir con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, apartado 3, de la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) para el Sector "Espacios del Este", que engloba los sectores de Suelo Urbano Industrial UA-2, de Suelo Urbano Residencial UA-4 y de parte del Suelo Urbanizable Residencial S2-R, establecidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells.

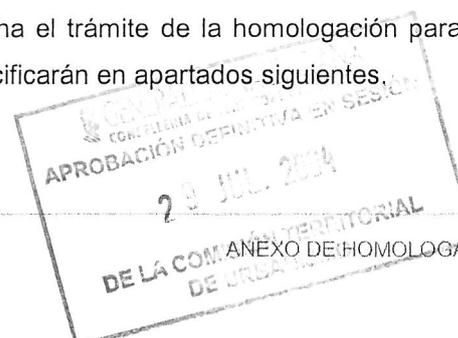
Esta Disposición Transitoria Primera se refiere a la homologación de los planes municipales a la citada ley, estableciéndose en el apartado 3 que *"la aprobación de Planes Parciales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta ley, requiere homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con este fin"*.

El Sector antes mencionado "Espacios del Este" se va a desarrollar por medio de un Plan Parcial, en el que establecerá tanto la ordenación estructural como la pormenorizada.

El objeto de la homologación de los planes a la LRAU es, pues, el de formar un documento que permita diferenciar las determinaciones de ordenación estructural a las que se refiere el artículo 17 de la citada LRAU (en sus apartados 1, 2, 3, 4 y 6) distinguiéndolas de las determinaciones de ordenación pormenorizada a las que se refiere el artículo 18 de la misma LRAU.

En la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero, de Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, formulada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo 3 "Alcance territorial de la homologación", se habla de modalidades de homologación, definida según el alcance territorial, tratándose en este caso de una homologación separada de un sector de planeamiento.

En la misma Instrucción de Planeamiento sobre Homologación, en el artículo 4 "Alcance material de la homologación", se habla de los distintos enfoques desde los que puede abordarse la homologación. En este caso nos remitiremos al apartado tercero, ya que se trata de una homologación modificativa en la que se aprovecha el trámite de la homologación para introducir cambios en el planeamiento vigente, que se especificarán en apartados siguientes.



Dado que se trata de una Homologación por sectores, la Instrucción de Planeamiento sobre Homologación nos dice, en el capítulo II, artículo 10, apartado 4, que *"cuando la homologación es por sectores, a fin de atender al deseable celeridad del procedimiento y de evitar trámites inútiles, debe realizarse al elaborar y tramitar el plan parcial o de reforma interior."*

Es por ello que la presente Homologación Modificativa acompaña al Plan Parcial y se tramita junto con él.

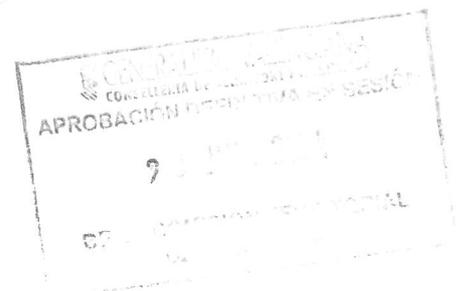
2. MODIFICACIONES INCORPORADAS POR EL PLAN PARCIAL EN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El Plan Parcial "Espacios del Este", con el que se tramita esta Homologación Modificativa, incorpora en su propuesta de ordenación las siguientes modificaciones:

- a) Cambio de clasificación de Suelo Urbano a Suelo Urbanizable en las unidades de actuación UA-2 y en la UA-4.
- b) Cambio de calificación de suelo de Uso Industrial a suelo de Uso Residencial en la unidad de actuación UA-2
- c) Redelimitación del sector, pasando a ser un único sector, al que denominaremos "Espacios del Este"

Todas estas modificaciones tienen como objetivo optimizar los parámetros del Plan Parcial en orden a garantizar su viabilidad y mejorar su ordenación, todo ello en el marco de la actual legislación urbanística, LRAU.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA



3. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES INCORPORADAS POR EL PLAN PARCIAL EN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La justificación de estas modificaciones es la que sigue:

3.1. CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO A SUELO URBANIZABLE EN LA UA-2 Y EN LA UA-4.

En el área de actuación a que se refiere este Plan Parcial de mejora, denominada "Espacios del Este" están englobadas las siguientes unidades de actuación (según la nomenclatura del Plan General vigente):

- UA-2, de suelo urbano, calificado como industrial
- UA-4, de suelo urbano, calificado como residencial
- Parte de S2-R, suelo urbanizable no programado, calificado como residencial

En este Plan Parcial la calificación de todo el suelo será la de Suelo Urbanizable, que tal como se menciona en el artículo 11.1 del RPCV, "*supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos*".

En el caso de la unidad de actuación S2-R de Suelo Urbanizable No programado, se trata de una mera adaptación a la nomenclatura de la vigente LRAU, ya que la denominación de Suelo Urbanizable No Programado está realizada en base a la Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, siendo este cambio de nomenclatura parte de la Homologación por sectores que se plantea en este documento. Por tanto la denominación, con la nomenclatura de la actual LRAU, sería:

- Unidad de Ejecución S2-R, de Suelo Urbanizable

En el caso de las unidades de actuación UA-2 y UA-4, no se trata tanto de un cambio de nomenclatura (Unidad de Actuación por Unidad de Ejecución), sino de un cambio de clasificación de suelo, pasando de ser Unidades de suelo urbano a ser Unidades de suelo urbanizable.

Los argumentos son los siguientes:

- Según el artículo 54.2.B) de la LRAU, los planes generales "*son modificables, mediante planes parciales o de reforma interior de aprobación municipal –con cédula de urbanización–*

123 MAR 2004



las determinaciones de los apartados B), C), I), J) y U) del artículo 17.1". Todas las determinaciones mencionadas anteriormente forman parte de la ordenación estructural, siendo la correspondiente al apartado B) la que se refiere a la clasificación del suelo. Por tanto, la clasificación del suelo es una determinación de carácter estructural modificable por medio de un Plan Parcial.

- Según el artículo 10.1 del RPCV, se clasificará como suelo urbano "los terrenos cuyo desarrollo prevea realizar preferentemente mediante Actuaciones Aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, según los criterios establecidos en el art. 104 de este Reglamento". En este caso, no se trata de una actuación aislada, de una sola parcela, sino de una Actuación Integrada que, además, tiene pendiente la implantación de servicios. En las dos unidades de suelo urbano a que se refiere este documento (UA-2 y UA-4) no existe ningún tipo de infraestructura básica: asfaltado de viales, encintado de aceras, red de saneamiento, agua potable, electricidad. Por tanto, es necesaria la realización de una Actuación Integrada, ya que (ateniéndonos al art. 103 del RPCV) este Plan Parcial pretende realizar la urbanización de los terrenos comprendidos en las unidades antes mencionadas y conectarlos a las redes de servicios existentes. Por tanto, y según lo que aparece en el artículo 11.2.A del RPCV, que dice que el plan clasificará como suelo urbanizable "los terrenos cuyo desarrollo se prevea realizar mediante Actuaciones Integradas conforme a los criterios establecidos en el art. 103 de este Reglamento y que no estén incluidos en la excepción recogida en el 10.2 del mismo", este cambio de clasificación sería necesario para la correcta realización del Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada, del que este documento (junto con el Plan Parcial De mejora) forma parte.

- Se pueden clasificar como suelo urbano, según el art. 10.2.B) del RPCV, los terrenos así clasificados en el planeamiento general aprobado con anterioridad a la LRAU integrados en suelo urbano y consolidados por edificación. En este caso, tenemos que el Suelo clasificado como Urbano, tanto industrial como residencial, no está consolidado. La zona Urbana Industrial (UA-2) está consolidada sólo en parte, especialmente en la fachada a la C/ Major (carretera nacional N-340). La zona clasificada como Urbana Residencial (UA-4) tampoco está consolidada en absoluto, no existe ninguna edificación destinada a vivienda. El RPCV considera que un suelo está consolidado por la edificación (a tenor de lo dispuesto en el art. 10.2, último párrafo) cuando haya una "ocupación del suelo por la edificación en más de un 50% del suelo edificable del ámbito de gestión propio de una actuación integrada definido por las exigencias de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística". En la siguiente tabla, se comprueba que el grado de consolidación total es inferior al 50%, por lo que el suelo podría ser considerado como no urbano, siendo la clasificación más adecuada la de Suelo Urbanizable.

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat del Sore

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.

En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004

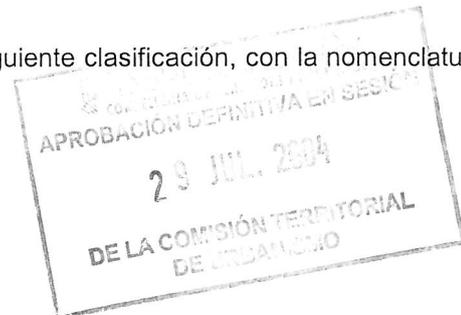
LA SECRETARIA

Suelo	Código	Sup. total	Sup. parcela edificable	Sup. ocupada	% ocupación
Urbano industrial	UA-2	26.391,23 m ²	19.522,13 m ²	5.152,86 m ²	26,39 %
Urbano residencial	UA-4	11.292,97 m ²	7.885,98 m ²	0,00 m ²	0 %
Total	--	37.684,20 m ²	27.408,11 m ²	5.152,86 m ²	26,39 %

- Además, tal y como se menciona en el artículo 83.1 del citado RPCV, el cambio de clasificación no alcanza en ningún caso al suelo no urbanizable especialmente protegido, respetando además las medidas establecidas para ello en la Ordenación Estructural.

Por todo lo anteriormente expresado cabe hacer la siguiente clasificación, con la nomenclatura de la actual LRAU:

- UE-2, de Suelo Urbanizable
- UE-4, de Suelo Urbanizable



En este punto hay que añadir que estas tres unidades de ejecución, como se verá justificado en apartados posteriores, se engloban en una sola, cuya denominación sería:

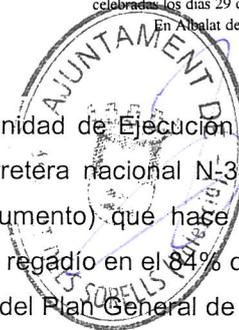
- UE - "Espacios del Este", de Suelo Urbanizable.

3.2. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE SUELO DE USO INDUSTRIAL A SUELO DE USO RESIDENCIAL EN LA UE-2

En el área de actuación a que se refiere este Plan Parcial de mejora, denominada "Espacios del Este" (redelimitación que se explica en apartados posteriores) están englobadas las siguientes unidades de ejecución:

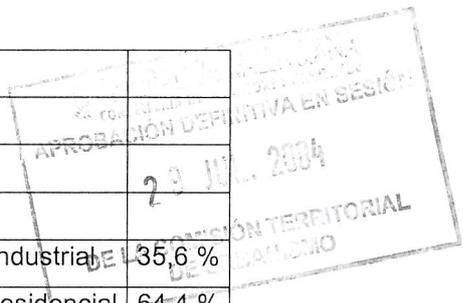
- UE-2, de suelo calificado como industrial
- UE-4, de suelo calificado como residencial
- Parte de S2-R, suelo calificado como residencial

Debido a que la UE- 2 se engloba dentro de una misma unidad de ejecución, donde se incluyen otras dos unidades con uso residencial, se pretende cambiar el uso de esta zona de industrial a residencial, siendo las razones del cambio de calificación las siguientes:



- La escasa implantación de la industria en la Unidad de Ejecución UE-2, consolidada tan sólo en aquellas propiedades lindantes con la carretera nacional N-340, (tal y como se ha mencionado en el apartado anterior de este documento) que hace que esta unidad siga estando formada por campos de cultivo citrícola y de regadío en el 84% de su superficie.
- La recalificación en la Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells de la Unidad de Ejecución U-4, que pasa de ser Suelo de uso Industrial a ser Suelo de uso Residencial, ya que la citada unidad no se utiliza como industrial en la actualidad, al estar la llamada Nave de la Conserva fuera de uso, y además de estar rodeada de suelo residencial, al sur (C/ del Mar) y al oeste (C/ Rei En Jaume I).
- La existencia de una zona clasificada como Suelo Urbanizable, prevista en el Plan General como uso Residencial, junto a la calificada como industrial.
- El escaso porcentaje de suelo destinado a uso industrial contenido en la denominada UE-"Espacios del Este", que es el figura en la siguiente tabla:

Suelo	Código	Sup. total		
Industrial	UE-2	26.391,23 m ²		
Residencial	UE-4	11.292,97 m ²		
Residencial	S2-R	32.875,04 m ²		
Total suelo industrial		26.391,23 m ²	% suelo industrial	35,6 %
Total suelo residencial	--	44.168,01 m ²	% suelo residencial	64,4 %
Total UE-"Espacios del Este"		74.119,01 m ²		



Todo ello, junto con la cercanía de infraestructuras supramunicipales (tales como el ferrocarril de cercanías o la Ronda Este) hacen que la zona sea un ámbito idóneo para la realización de un área residencial, siendo la calificación de la citada unidad:

- UE- 2 "Espacios del Este", de Suelo de uso Residencial.

3.3. REDELIMITACIÓN DEL SECTOR, PASANDO A SER UN ÚNICO SECTOR

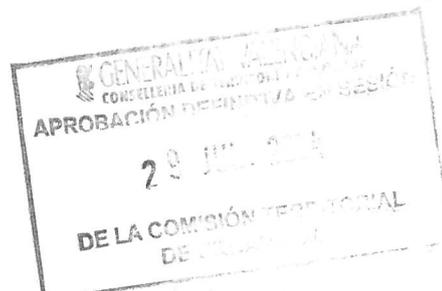
Se establece una única área, denominada "Espacios del Este", englobada en la zona denominada por el Plan General "Espacios del Este", que engloba los sectores UE-2, UE-4 y parte de S2-R definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Albalat del Sorells.

123 MAR 2004

El área está delimitada por la futura Ronda de Museros y Albalat dels Sorells es la CV-300 (Este), camino La Tendeta (Norte), c/ Major (Oeste), c/ Crist de les Ànimes (Sur), c/ Rei En Jaume I (Oeste), c/ del Mar (Sur), según figura en los planos de ordenación que acompañan a esta memoria, teniendo una superficie de 74.119,19 m².

Este área objeto de desarrollo está formada por las unidades de ejecución siguientes, tal y como han quedado definidas en apartados anteriores:

- UE-2: Suelo Urbanizable, uso Residencial.
- UE-4: Suelo Urbanizable, uso Residencial.
- S2-R: Suelo Urbanizable, uso Residencial.



También incluye, por necesidades topográficas, una pequeña bolsa de Suelo No Urbanizable (de 6.703,19 m², lo que supone un porcentaje del 9% con respecto a la superficie total del Sector), por necesidades de ajuste de la zona de actuación al Proyecto de la llamada Ronda de Museros y Albalat dels Sorells en la carretera CV-300 (Valencia). Debido a la escasa proporción de suelo no urbanizable existente en la zona y a que se incluye únicamente por criterios de delimitación, con el objeto de no dejar una bolsa aislada sin ningún uso, no se cree necesario la inclusión en este documento de un Estudio de Impacto Ambiental.

La modificación de la delimitación, para englobar en una sola unidad las tres unidades anteriormente definidas, se debe a:

- La necesidad de adaptarse al nuevo trazado proyectado de la carretera CV-300 "Ronda de Museros y Albalat dels Sorells", que, además coincide con el límite del suelo no urbanizable del municipio.
- La necesidad de conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- La exigencia de adaptar la ordenación proyectada a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, mediante documento de Homologación Modificativa.

El nuevo sector será el que sigue:

- U.E. "Espacios del Este", de Suelo Residencial

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA





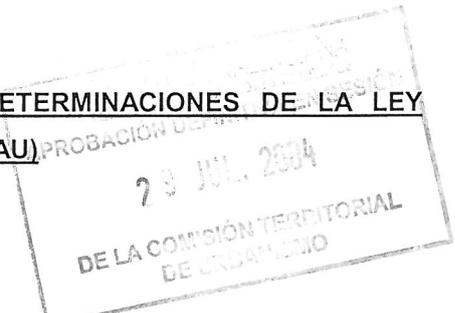
4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO

Las características del territorio se especifican en la Memoria Informativa del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución "Espacios del Este", en el apartado 5 "Características naturales del entorno".

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "ESPACIOS DEL ESTE".

Las características del sector "Espacios del Este" están definidas en la Normas Urbanísticas que acompañan al Plan Parcial de mejora, del que esta documento es parte.

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA (LRAU)



6.1. JUSTIFICACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN

Esta Homologación Modificativa de Sector forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada propuesto por la Agrupación de Interés Urbanístico "Espacios del Este", que opta a Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución "Espacios del Este" del Plan Parcial del mismo nombre, dado que este documento de Homologación forma parte de la documentación de la Alternativa Técnica que presenta la citada Agrupación para la adjudicación de este Programa.

La LRAU establece, en el artículo 52.1, apartado A) que *"los promotores particulares pueden promover los Planes Parciales en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar al menos una de las Unidades de Ejecución del Plan que promuevan"*.

El artículo 54.1 apartado B) establece que *"si el Plan o Programa comporta modificaciones de la ordenación urbanística aprobada por los órganos de la Generalitat, resolverá su aprobación definitiva, que podrá otorgar, aún cuando dicho proyecto varíe las previsiones del planeamiento general"*.

También hay que tener en cuenta lo que se prevé en la Disposición Transitoria Primera sobre homologación de los planes municipales a la LRAU, en la que se establece en el apartado 3 que

123 MAR 2004

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat d

"la aprobación de Planes Parciales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta ley, requiere homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con este fin".

Con todo lo anteriormente mencionado, y teniendo en cuenta la descripción y la justificación de las modificaciones de Plan General que la propuesta de ordenación contiene y que ya han sido detalladas en apartados anteriores, se puede concluir que es necesaria la incorporación de este documento de Homologación Modificativa de Sector, que acompañará al Plan Parcial de mejora de Plan General.

6.2. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17.1 DE LA LRAU

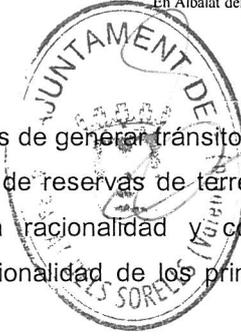
A su vez, también procede justificar el cumplimiento del artículo 17.1 de la LRAU en el caso del sector "Espacios del Este", (que engloba los sectores UA-2, UA-4 y parte de S2-R del Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells), es decir, considerar cuales de las determinaciones previstas por el Plan General forman parte de la Ordenación Estructural que prevé la LRAU, a la vez que se adecuará la terminología a la citada ley.

El artículo 17.1 de la LRAU identifica como ordenación urbanística estructural las siguientes determinaciones:

- A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio
- B) Clasificación del suelo
- C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa específica.
- D) Ordenación del suelo no urbanizable.
- E) Delimitación de sectores que definan los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior
- F) Tratamiento, conforme a la legislación reguladora, de los bienes de dominio público no municipal.
- G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes
- H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas, así como el coeficiente de máxima edificabilidad.

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

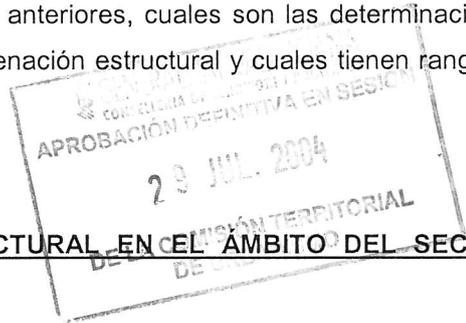
Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat del S



- I) Ordenación de los centros cívicos susceptibles de generar tránsito intenso.
- J) Delimitación de la red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, para garantizar la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

De las anteriores determinaciones, las que afectan a este suelo urbanizable y deben ser, por tanto, definidas, son las comprendidas en los apartados A, B, C, E, F, G, H y J.

A continuación se procederá al estudio de estas determinaciones en relación al Sector "Espacios del Este" definiendo, para cada uno de los apartados anteriores, cuales son las determinaciones que, en el ámbito de este sector, tienen rango de ordenación estructural y cuales tienen rango de ordenación pormenorizada o no estructural.



7. DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL EN EL ÁMBITO DEL SECTOR "ESPACIOS DEL ESTE"

Para la definición de la ordenación estructural usaremos la nomenclatura reseñada en el artículo 17 de la LRAU y en el artículo 5 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

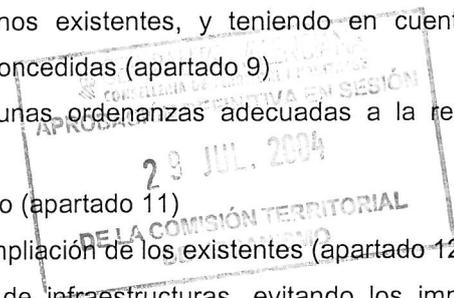
7.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO (ART. 17.1.A DE LA LRAU)

Tal como se especifica en los artículos 6 y 7 del RPCV, las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio han de estar especificadas en el Plan General de Ordenación Urbana. En el caso que nos ocupa, el término municipal de Albalat dels Sorells, estas directrices vienen definidas en el artículo 4: Objetivos y criterios generales, de la Memoria Justificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells.

Todas las determinaciones que se especifican en el citado artículo 4 del Plan General deben tenerse en cuenta como parte de la ordenación estructural.

Las determinaciones del ya mencionado artículo 4 del Plan General que afectan a la redacción de este Plan Parcial de mejora y Homologación modificativa, y que deben tenerse en cuenta en la redacción del mismo, son las siguientes:

- Definición del perímetro urbano incorporando, además de la edificación existente, las lagunas o intersticios del tejido urbano actual (apartado 3)
- Delimitación de áreas de suelo urbanizable, señalando los usos globales (residencial o industrial) en terrenos colindantes con el suelo urbano, para posibilitar el crecimiento del núcleo urbano (apartado 4)
- Respeto de las alineaciones existentes, efectuando sólo las operaciones de cirugía urbana necesarias para regularizar manzanas o evitar estrangulamientos, con el fin de no dejar muchos edificios fuera de alineación (apartado 7)
- Estudio del trazado de nuevas calles en las zonas de expansión basado en la prolongación de la trama viaria actual y en la red de caminos existentes, y teniendo en cuenta las infraestructuras ejecutadas y las licencias de obra concedidas (apartado 9)
- Definición de una tipología de edificación y unas ordenanzas adecuadas a la realidad urbana de Albalat dels Sorells (apartado 10)
- Cumplimiento de las demandas de equipamiento (apartado 11)
- Creación de espacios libres de uso público o ampliación de los existentes (apartado 12)
- Adaptar y completar debidamente las redes de infraestructuras, evitando los impactos negativos en el medio ambiente, resolviendo especialmente el tema del alcantarillado (apartado 13)



La ordenación propuesta por este Plan Parcial cumple con todas las determinaciones del artículo 4 del Plan General, en especial las anteriormente expuestas, quedando por tanto definidas las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana como parte de la ordenación estructural del municipio.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA

7.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (ART. 17.1.B DE ...)

El área de actuación a que se refiere este Plan Parcial queda incluida dentro del ámbito de Suelo Urbanizable Residencial.



Esta clasificación, tal como se menciona en el artículo 11.1 del RPCV, "*supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos*".

Se clasifican como suelo urbanizable, según el artículo 11.2.a del RPCV, "*los terrenos cuyo desarrollo se prevea realizar mediante actuaciones integradas conforme a los criterios establecidos en el art. 103 de este reglamento y que no estén incluidos en la excepción recogida en el 10.2 del mismo*".

23 MAR 2004

Con la nomenclatura de la actual LRAU, tendríamos:

- UE- "Espacios del Este", de Suelo Urbanizable.

Siendo esta clasificación de suelo parte de la Ordenación Estructural. Además, tal y como se menciona en el artículo 83.1 del RPCV, el cambio de clasificación no alcanza en ningún caso al suelo no urbanizable especialmente protegido, respetando además las medidas establecidas para ello en la Ordenación Estructural.



7.3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ART. 17.1.C DE LA LRAU)

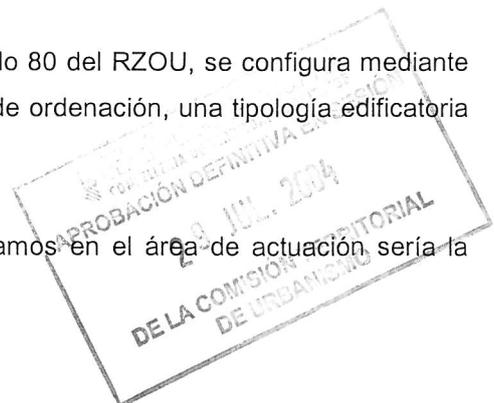
Tal como se cita en el artículo 13.1 "Las zonas de ordenación" del RPCV, "*el planeamiento dividirá el territorio en zonas de ordenación urbanística*", que se hará, a ser posible y como dice en el artículo 13.2 del mismo RPCV, "*por remisión al Reglamento autonómico de Zonas de Ordenación Urbanística, expresando la clave identificativa de la reglamentación de Zona, de entre las previstas en dicho Reglamento, que se pretenda aplicar en el área correspondiente del territorio*".

Nos remitiremos al citado Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZOU), en su artículo 78, que dice que: "*Se considera una zona de ordenación urbanística un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.*"

Cada una de estas zonas, según se relaciona en el artículo 80 del RZOU, se configura mediante la combinación de tres variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

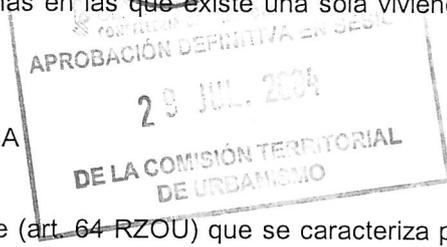
Según esto, la relación de zonas urbanísticas que tendríamos en el área de actuación sería la siguiente:

1. RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO: Ru BA
 - a) Viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras.
 - b) Sistema de ordenación: Por edificación aislada (art. 65 del RZOU), que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.



Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat del Sor



- c) Tipología edificatoria: Bloque adosado (art. 71 del RZOU), considerado así cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
 - d) Por usos globales: Uso residencial (art. 74 del RZOU), siendo Residencial Unitario (art. 75 del RZOU), que es el que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
2. RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA
- a) Bloques de viviendas en manzana abierta
 - b) Sistema de ordenación: Por alineación de calle (art. 64 RZOU) que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.
 - c) Tipología edificatoria: Bloque adosado (art. 71 del RZOU), considerado así cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
 - d) Por usos globales: Uso residencial (art. 74 del RZOU), siendo Residencial Múltiple (art. 75 del RZOU), que es el que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.
3. RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA. Permitido el Uso TERCARIO BLOQUE ADOSADO: Ter BA:
- a) Bloques de viviendas en manzana abierta, o bien Bloques destinados a actividades de tipo terciario en manzana abierta
 - b) Sistema de ordenación: Por alineación de calle (art. 64 RZOU) que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.
 - c) Tipología edificatoria: Bloque adosado (art. 71 del RZOU), considerado así cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
 - d) Por usos globales: Uso residencial (art. 74 del RZOU), siendo Residencial Múltiple (art. 75 del RZOU), que es el que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela. Permitido el Uso Terciario (art. 77 del RZOU), que incluye todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat d



7.4. DELIMITACIÓN DE SECTORES QUE DEFINAN LOS ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR (ART. 17.1.E DE LA LRAU)

Sector es, según el artículo 16 del RPCV, "el ámbito ~~mínimo~~ susceptible de ordenación pormenorizada del suelo urbanizable propio de los Planes". Según el artículo 17 del RPCV, "sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial."

El perímetro del sector (artículos 17.2 y 17.3 del RPCV) se definirá teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- Podrá configurarse siguiendo las alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones
- Podrá configurarse con viarios que sean o no de la red primaria
- Se efectuará atendiendo a criterios urbanísticos, apoyándose en caminos, acequias, curvas de nivel, perímetros de protección del demanio público natural, etc
- No se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites del término municipal o a lindes de propiedad.

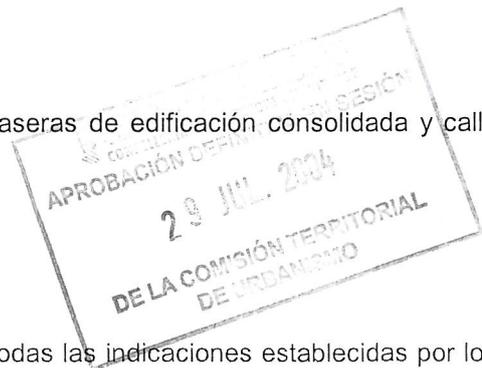
En este caso se delimita un único sector denominado "Espacios del Este" en el ámbito de actuación del Plan Parcial, que coincide con la totalidad del ámbito, y cuyos límites son los siguientes:

- Norte, camino de la Tendeta
- Sur, calle Crist de les Ànimes y calle del Mar.
- Este, Ronda de Museros y Albalat dels Sorells
- Oeste, calle Major (carretera nacional N-340), traseras de edificación consolidada y calle Rei En Jaume I.

Siendo la superficie total del sector de 74.119,01 m².

Para la delimitación del sector se han tenido en cuenta todas las indicaciones establecidas por los técnicos del ayuntamiento, especialmente en la zona colindante a la calle Mayor, en la que existen edificios construidos. Estos edificios son de tipo industrial (naves) y terciario (gasolinera).

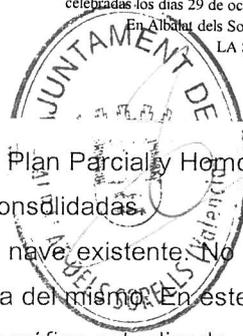
La finalidad de esta delimitación es la de completar todo el suelo vacante, sin incluir las edificaciones ya existentes y con un uso determinado que es, en este caso, el de industrial. Es por ello que:



23 MAR 2004

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat del Sor



- En la manzana denominada 5 en el documento de Plan Parcial y Homologación se delimite el sector dejando fuera la gasolinera y unas naves ya consolidadas.
- En la manzana 1 se queda fuera por completo la nave existente. No parece lógico incluir media nave dentro del sector y dejar la otra media fuera del mismo. En este caso se trata de un ajuste realizado sobre la base de un levantamiento topográfico actualizado.

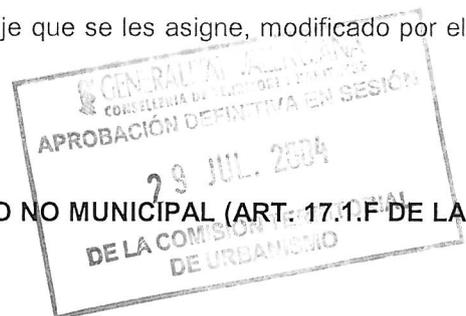
En los dos casos el criterio que se ha seguido es el de dejar fuera de la actuación todo aquello que ya esté consolidado. Los propietarios de estas naves edificadas y consolidadas deberán participar en la carga urbanística correspondiente que se establezca en el proyecto de reparcelación (o bien participar mediante contribuciones especiales) por los beneficios obtenidos tras la apertura del vial trasero (c/ prolongación La Closa)

Si dentro del sector se dejaran naves industriales, éstas se encontrarían fuera de ordenación, ya que el uso a que se destinan en la actualidad es industrial y el del sector es residencial.

Por otro lado, se incluyen en el sector parcelas de terreno no edificadas, con la finalidad de completar todo el suelo vacante, como es el caso de las manzanas denominadas en este documento M5.2, M1.2 y M1.3. Esta delimitación se consultó con los técnicos municipales, llegando a la conclusión de que la inclusión de este suelo no consolidado en el sector completa y mejora la conexión con el pueblo, en especial con la calle Mayor, al crear un nuevo eje de circulación dentro de la actuación.

Los propietarios de estos terrenos sin consolidar participarán en los costes de urbanización que se establezcan en el proyecto de reparcelación en el porcentaje que se les asigne, modificado por el coeficiente de homogeneización que se determine.

7.5. TRATAMIENTO DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL (ART. 17.1.F DE LA LRAU)



Como se define en el artículo 18.1 del RPCV, "el planeamiento, en todas las clases de suelo, reflejará la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público no municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les sean propias conforme a su legislación reguladora. En ningún caso podrá establecer disposiciones contradictorias con dicha legislación."

En el artículo 18.2 del mismo RPCV se dice que "el planeamiento reflejará las previsiones de construcción de dotaciones supramunicipales que estén en fase de ejecución o de proyecto."

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat del Sorells.



El artículo 18.3 del RPCV dice que *"en las rondas de poblaciones de carácter interurbano no se permitirán asentamientos urbanísticos que desvirtúen su función"*.

En este caso, en el interior del área de actuación, nos encontramos con bienes de dominio público no municipal, que son:

- Viales de la red primaria, previstos a consecuencia del Proyecto de supresión de los pasos a nivel Alb-2 en el PK 5+353 y Alb-3 en el PK5+167 de la línea RafelbunyoI-Valencia de F.G.V. en el término municipal de Albalat dels Sorells.
- Zona de afección de la Ronda de Museros y Albalat dels Sorells en la carretera CV-300 (Valencia), vial de circunvalación del municipio y del resto de municipios de L'Horta Nord, en una banda de 25 m a lo largo de todo el perímetro Este de la Unidad de Ejecución.

Estos bienes de dominio público no municipal forman parte de la Ordenación Estructural.

7.6. ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO CORRESPONDIENTES (ART. 17.1.G DE LA LRAU)

7.6.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 105 del RPCV, *"el Área de Reparto es el conjunto de terrenos respecto de los que el Plan determina un mismo aprovechamiento tipo. Todos los terrenos urbanos o urbanizables estarán incluidos en Áreas de Reparto"*.

La delimitación de las Áreas de Reparto (artículo 106 del RPCV) *"se adecuará a criterios objetivos, que permitan configurar unidades urbanas determinadas por límites administrativos, funcionales, geográficos, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por el Plan"*.

Según lo dispuesto en el artículo 62.1.A de la LRAU y en el artículo 109.1.A del RPCV, sobre la "Delimitación de Áreas de Reparto en suelo urbanizable", estas Áreas deben comprender uno o varios sectores completos.

En este caso, el Área de Reparto integra un único Sector y una única Unidad de Ejecución, lo que no posibilita, en principio, la obtención de elementos integrantes de la red primaria o estructural dotacionales, aunque en este caso concreto estos elementos de red primaria viaria PRV se

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat del Sorells.

obtienen por adscripción al Sector de un tramo de vial ya ejecutado y, por tanto, afecto a su destino (c/ del Mar), necesario para la conexión con otras áreas de planeamiento.

Con ello, el Área de Reparto que tendríamos sería la siguiente:

- Área de reparto Espacios del Este: 74.416,30 m².

En la que se encuentra adscrito un elemento de la red primaria viaria PRV, de 279,29 m².

Este elemento de la Red Primaria Viaria, PRV, no computaría para el calcular el techo edificable del sector, ya que no se considera como incluido en el mismo, sino adscrito, según se establece en el artículo 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y se aclara en la circular de 15 de marzo de 2000 del la Dirección General de Urbanismo y Territorio sobre "Forma de cómputo de la red primaria".

Los límites del Área de reparto son los siguientes:

- Norte, camino de la Tendeta
- Sur, calle Crist de les Ànimes y calle del Mar.
- Este, Ronda de Museros y Albalat dels Sorells
- Oeste, calle Major (carretera nacional N-340), traseras de edificación consolidada y calle Rei En Jaume I.

En la opción que se nos plantea, el Área de Reparto no coincide territorialmente con el Sector y con la unidad de ejecución, pero sí a efectos de cálculo del aprovechamiento tipo, como se verá en el siguiente apartado, ya que el elemento de red primaria viaria ya está afecto a su destino y, por tanto, no interviene en dicho cálculo, con lo que el valor de aprovechamiento tipo coincidirá con el coeficiente de edificabilidad bruta máxima.

La principal ventaja que presenta esta opción es, entre otras, la facilidad en la gestión del sector, al no transferirse aprovechamientos entre diferentes áreas. De esta forma se agiliza notablemente la gestión del suelo que se desea urbanizar, ya que se parte de la premisa de que todas las cuestiones relativas a la gestión quedan resueltas dentro del propio ámbito territorial objeto de ordenación pormenorizada.

Dado que existirán otros sectores dentro del municipio que integren un Área de Reparto por sí solos y que, en este caso, la LRAU exige que todos los suelos urbanizables tengan un aprovechamiento tipo similar o un valor urbanístico semejante, la determinación de dicho

23 MAR 2004



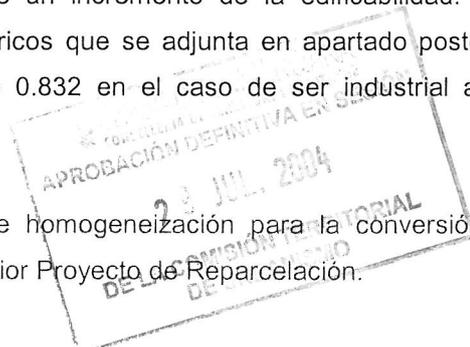
aprovechamiento similar puede tenerse en cuenta, dado que la legislación autonómica no lo prevé, por lo establecido en el artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística del año 1978 que fija que aquél puede oscilar en una banda de $\pm 15\%$.

El artículo 36.2 del citado Reglamento de Gestión dice: *"a los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15%"*.

Según lo dispuesto en la memoria Justificativa del PGOU de Albalat dels Sorells, en el artículo 6.4.2.2 sobre el suelo urbanizable no programado *"la delimitación de los terrenos correspondientes es la que se señala en el plano de suelo urbanizable. No se admitirán actuaciones que se refieran a superficies menores puesto que se debe planificar globalmente, aunque la ejecución se realice por etapas"*, la delimitación se refiere a la totalidad del suelo urbanizable del municipio. En este caso se garantizará, con este planteamiento, un sistema igualitario de distribución de cargas y beneficios del Área de Reparto "Espacios del Este".

Dentro de esta Área de Reparto se incluyen terrenos con diferente calificación urbanística en el PGOU vigente, planteándose en este Plan Parcial un cambio de calificación de suelo industrial a suelo residencial, pudiendo, por lo tanto, producirse un incremento de la edificabilidad. Este incremento se expresa en el cuadro de datos numéricos que se adjunta en apartado posterior, pasando a tener un coeficiente de edificabilidad de 0.832 en el caso de ser industrial a ser 0.8502009 en el caso de ser residencial.

Sería necesario, pues, determinar un coeficiente de homogeneización para la conversión de tipologías, que, en todo caso, se planteará en el posterior Proyecto de Reparcelación.



7.6.2. APROVECHAMIENTO TIPO. CÁLCULO

Según el artículo 60.3 de la LRAU, el aprovechamiento tipo es *"la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada conforme a lo que disponen los artículos siguientes, con el fin que corresponda a los propietarios -en régimen de igualdad- un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita construir en sus fincas"*.

Según el artículo 111 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, *"el planeamiento general fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento*

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat del Sorells



tipo correspondiente a cada Área de Reparto que específicamente delimite. Para calcularlo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino."

En este mismo artículo se dice que la determinación del aprovechamiento tipo también puede realizarse en los Planes Parciales que reclasifiquen suelo, o que desarrollen el Plan General si éste no hubiera determinado con exactitud los aprovechamientos objetivos ni el aprovechamiento tipo. En este caso, el Plan Parcial debe ser congruente con los criterios generales del Plan General respecto a la determinación del aprovechamiento tipo.

Teniendo en cuenta que:

- El aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto o edificabilidad bruta (art. 60.1 de la LRAU: cantidad de metros cuadrados de construcción con destino privado) es de 63.016,73 m²
- La superficie del Área de Reparto es de 74.416,60 m².
- La superficie del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino es de 297,29 m².
- El aprovechamiento tipo calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 111.1 del citado Reglamento será el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo total establecido en el Plan por la superficie del Área de Reparto, excluidos terrenos dotacionales públicos existentes ya afectados a su destino:

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \frac{63.016,73 \text{ m}^2\text{t}}{(74.416,60 - 297,29) \text{ m}^2\text{s}} = \frac{63.016,73 \text{ m}^2\text{t}}{74.119,01 \text{ m}^2\text{s}} = 0.85021009 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

Valor que coincide con el coeficiente de edificabilidad bruta máxima al ser existente el suelo destinado a Red Primaria (Red Primaria Viaria PRV) y estar afecto a su destino.

El aprovechamiento subjetivo o patrimonializable por los propietarios de los citados terrenos, se determina teniendo en cuenta lo determinado en el artículo 19 de la Ley 14/1997, de 26 de diciembre de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, que dice que "A los efectos previstos en el artículo 60.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el aprovechamiento urbanístico subjetivo –o aprovechamiento susceptible de apropiación– coincidirá, en suelo urbano, con el aprovechamiento tipo de referencia. En suelo urbanizable será el 90% del aprovechamiento tipo, salvo en áreas de reforma interior para las que el planeamiento establezca un porcentaje mayor".



Por tanto, el aprovechamiento subjetivo o patrimonializable será el resultado de referir a la superficie incluida en el ámbito del Área de Reparto el porcentaje del 100% del aprovechamiento tipo en Suelo Urbano y del 90% en Suelo Urbanizable.

Al tratarse de un Área de Reparto de un Suelo Urbanizable, el Aprovechamiento Patrimonializable será igual al 90% del Aprovechamiento tipo.

7.6.3. DATOS NUMÉRICOS

En el cuadro que se acompaña se comparan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Albalat dels Sorells y las Modificaciones que afectan a la zona objeto de este Plan Parcial, con las determinaciones establecidas en este Plan Parcial.

En el PGOU son tres zonas con diferente clasificación y calificación, mientras que en el Plan Parcial que se plantea es una única zona.

Clase de Suelo	PGOU, MP-3, MP-5 y MP-6				SECTOR - PPM	
	SU/IND	SUB/RD	SU/RD	(SU+SUB)	SUB/RES	TOTAL UE
Nº Unidad de Ejecución	UA-2	S2-R	UA-4	-	Espacios del Este	Espacios del Este
Sup. ámbito (m ² s)	26.391,23 m ²	32.875,04 m ²	11.292,97 m ²	70.559,24 m ²	74.119,01 m ²	74.119,01 m ²
Sup. suelo dotacional (m ² s)	6.869,10 m ²	0,00	3.406,99 m ²	10.276,09 m ²	44.452,43 m ²	44.452,43 m ²
Sup. parc. edificable (m ² s)	19.522,13 m ²	0,00	7.885,98 m ²	27.408,11 m ²	25.049,15 m ²	25.049,15 m ²
Uso global	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Tipología	NAVE IND. ENTRE MEDIANERAS	NO DETERMINADA	VIV. UNIF. ENTRE MEDIANERAS O ADOSADAS		VIV. UNIFAM. ADOSADAS Y PLURIFAM. EN BLOQUES	
Ocupación (%)	75%	-	60%	-	-	-
Coef. Edificabilidad (m ² t/m ² s)	0,832	1,083	1,257	1,017	0,85021	0,85021
Edificabilidad (m ² t)	21.962,40 m ²	35.589,54 m ²	14.194,76 m ²	71.746,70 m ²	63.016,73 m ²	63.016,73 m ²
Área de Reparto	UA-2	S2-R	UA-4	(SU+SUB)	Espacios del Este	Espacios del Este
Sup. Área de Reparto (m ² s)	26.391,23 m ²	32.875,04 m ²	11.292,97 m ²	70.559,24 m ²	74.416,30 m ²	74.416,30 m ²
Aprov. Tipo (m ² t EDC/m ² s)	1,13	-	1,80	1,19	0,85021	0,85021

Como se ve, la superficie del Área de Reparto de la U.E. "Espacios del Este" es mayor que la suma de las Áreas de Reparto planteadas desde el plan parcial, si bien es también cierto que es menor el coeficiente de edificabilidad y, por tanto, la edificabilidad total de la UE.

23 MAR 2004



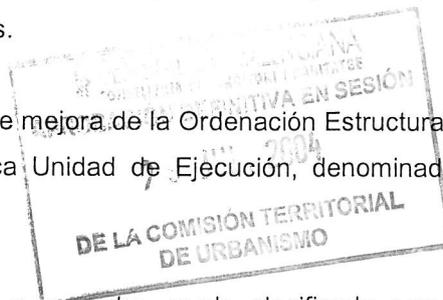
Se aumenta la edificabilidad de la zona calificada en un principio como industrial en un 1.02 %, pero disminuye considerablemente la edificabilidad total, pasando de 71.746,70 m² de techo a 63.016,73 m² de techo, es decir una diferencia de 8.729,97 m², lo que supone un porcentaje de disminución del 87,83%.

7.7. EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (ART. 17.1.H DE LA LRAU)

Para la homologación por sectores se han de tener en cuenta las recomendaciones establecidas en la Instrucción de Planeamiento sobre Homologación de planes de urbanismo a la LRAU. Éstas son las siguientes:

- Identificación del sector que va a ser homologado: Sector "Espacios del Este"
- Tener en consideración si se trata de un sector en suelo urbano, en suelo urbanizable o en suelo apto para urbanizar: Suelo Urbanizable.
- Elaboración de la ordenación pormenorizada juntamente con la homologación a fin de evitar trámites inútiles.
- Acompañar la homologación de un Plan Parcial que la sustente, que incluya documentos que diferencien la ordenación estructural de la pormenorizada, en especial la red primaria y la secundaria de reservas de suelo para dotaciones públicas.

Este Anexo de Homologación acompaña a un Plan Parcial de mejora de la Ordenación Estructural, de iniciativa privada, e incluye todo el suelo en una única Unidad de Ejecución, denominada "Espacios del Este".



Este Plan Parcial desarrolla, por un lado, suelo urbano y, por otro, suelo clasificado como urbanizable no programado, según la nomenclatura de la legislación estatal, incluidos ambos suelos en un Plan General no adecuado a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Ambos tipos de suelo se recalifican para la realización de este Plan Parcial como Suelo Urbanizable.

En este apartado, hemos de remitirnos al artículo 20 del RPCV, sobre "Determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de Planes Parciales y de Reforma Interior". Estas determinaciones vienen fijadas por el Plan General y deben ser respetadas por los planes parciales, siendo las siguientes:



- A) Descripción de la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del Sector respecto al conjunto de la ciudad o núcleos urbanos.

El desarrollo del sector delimita áreas de suelo urbanizable y señala los usos globales del mismo. El perímetro incluye lagunas o intersticios del tejido urbano actual. En cuanto a los nuevos viarios, se basa en la trama actual para definirlos, respetando las alineaciones existentes. Se define una tipología de edificación y se cumple con las demandas de equipamiento y espacios libres.

La ordenación propuesta por este Plan Parcial cumple con todas las determinaciones que deben tenerse en cuenta para el desarrollo del municipio, descritas en el artículo 4 "Objetivos y criterios" de la Memoria Justificativa del Plan General, en especial las mencionadas anteriormente, quedando por tanto definida la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del Sector.

- B) Señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio plan, expresando las razones de dicha incompatibilidad.

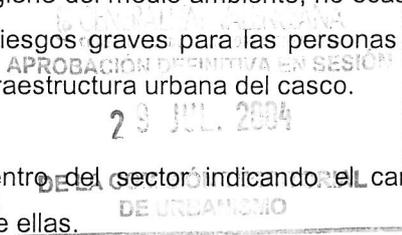
Remitiéndonos al artículo 9 de las Ordenanzas del Plan General de Albalat dels Sorells: El uso a que se destinará esta zona será predominantemente de vivienda permanente o no, no permitiéndose la existencia de edificios y locales de enseñanza, religiosos, cívicos, culturales, comerciales, oficinas, deportivos, de esparcimiento y recreo que no tengan el carácter de equipamientos comunitarios. El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas (instalaciones, establecimientos, industrias, almacenes, etc) se reducirá a aquéllas que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, no ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.

- C) Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector indicando el carácter excluyente y, en su caso, alternativo o compatible de ellas.

Las distintas tipologías existentes dentro del Sector son las siguientes:

RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO: Ru BA. Se trata de Viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras. Sistema de ordenación: Por edificación aislada. Tipología edificatoria: Bloque adosado. Por usos globales: Uso residencial siendo Residencial Unitario.

RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA. Se trata de Bloques de viviendas en manzana abierta. Sistema de ordenación: Por alineación de calle. Tipología edificatoria:





Bloque adosado (art. 71 del RZOU. Por usos globales: Uso residencial siendo Residencial Múltiple.

RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO: Rm BA Permitido el uso TERCARIO BLOQUE ADOSADO: Ter. Se trata de Bloques de viviendas en manzana abierta, o bien de Bloques destinados a usos terciarios. Sistema de ordenación: Por alineación de calle. Tipología edificatoria: Bloque adosado (art. 71 del RZOU. Por usos globales: Uso residencial siendo Residencial Múltiple, estando permitido el Uso Terciario

- D) Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima de los índices de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.

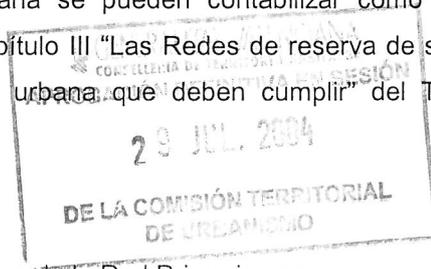
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: El índice de edificabilidad bruta del sector es 0.85021009 m² de techo por m² de suelo, aplicado sobre la superficie total del área.

APROVECHAMIENTO TIPO: El aprovechamiento tipo del sector es 0.85021009 m²t/m²s. Ambos valores son coincidentes, como ya se ha explicado en apartados anteriores.

- E) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro del sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.

En el PGOU de Albalat dels Sorells no se hace mención a la implantación de una dotación o de un equipamiento concreto de la red estructural en la zona de actuación de que se trata en este documento. Por lo tanto, este aspecto no se tiene en cuenta.

- F) Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar como Red Secundaria, de acuerdo con lo previsto en el Capítulo III "Las Redes de reserva de suelo dotacional público y los estándares de calidad urbana que deben cumplir" del Título Primero y en el Anexo del RPCV



RED PRIMARIA: Las reservas dotacionales públicas de la Red Primaria son:

- a. Zona verde Incluida (PJL): 4.617,43 m²
- b. Red viaria Adscrita (PRV): 297,29 m²

La zona verde **incluida** computa para calcular el techo edificable. La red viaria **adscrita** no computa para calcular el techo edificable. En todo caso la red primaria de zona verde no se puede computar a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la red secundaria, ya que han sido computados para cumplir el estándar establecido en el artículo 36 del RPCV "Parques públicos en la Red Primaria".

RED SECUNDARIA: Las reservas dotacionales públicas de la Red Secundaria son:

- a. Red viaria (RV + AV): 22.214,53 m²
- b. Zonas verdes (ZV=JL+AL): 9.637,36 m²
- c. Equipamientos (EQ): 12.600,54 m²

G) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización.

En el artículo 4, apartado 9 de la Memoria Justificativa del PGOU de Albalat dels Sorells, sólo se hace referencia a lo siguiente: "Estudio del trazado de nuevas calles en las zonas de expansión basado en la prolongación de la trama viaria actual y en la red de caminos existentes, y teniendo en cuenta las infraestructuras ejecutadas y las licencias de obra concedidas". En la ordenación de este Plan Parcial los viarios han sido trazados teniendo en cuenta los viales e infraestructuras existentes, cumpliendo por tanto con las determinaciones del Plan General.

7.8. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO (ART.17.1.J DE LA LRAU)

El artículo 17.1.J de la LRAU habla de la "delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y la coherencia del desarrollo urbanístico, para garantizar la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo." También se refiere al establecimiento de la red primaria el artículo 28.1 del RPCV.

La Red Primaria es una determinación propia de la ordenación urbanística estructural que viene definida en los artículos 17.2 de la LRAU, y 28.2 del RPCV y se incluirán en ella una serie de reservas de suelo para dotaciones públicas que se relacionan a continuación:

- A) Parques públicos en la proporción mínima exigible conforme al artículo 36 del RPCV. En este caso se ha de hacer referencia a la Modificación Puntual Nº 6 del Plan General de Albalat dels Sorells, para fijación de directrices en el desarrollo del suelo urbanizable residencial, modificación aprobada en fecha 28 de junio de 2001 y publicada en el DOGV nº 4.075 en fecha 30 de agosto de 2001. En esta modificación puntual se establece la exigencia de que el desarrollo del suelo urbanizable residencial debe garantizar la



obtención de un estándar de 5 m² de parque de la Red Primaria por cada habitante potencial en su ámbito.

En el área de actuación de que se trata en este documento, el sector "Espacios del Este", los elementos de la Red Primaria que le afectan son los siguientes:

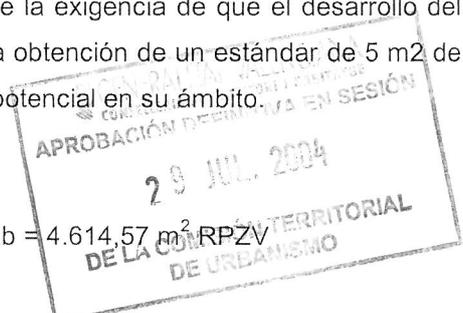
Zona verde Incluida (PJL): 4.617,43 m².

Para el cálculo de la red primaria de zonas verdes se han tenido en cuenta los siguientes datos:

- a. Superficie de Suelo urbano residencial: 11.292,97 m²s. En este suelo no se aplica la modificación puntual nº6 del PGOU de Albalat dels Sorells.
- b. Superficie de Suelo urbano industrial + Suelo urbanizable residencial: 62.826,04 m²s. En este suelo se aplica la modificación puntual nº6 del PGOU de Albalat dels Sorells, ya que es suelo de nuevo desarrollo residencial. Serían 6,282640 ha.
- c. La densidad de viviendas prevista en el Plan General es de 65 viv/ha.
- d. Consideramos la ratio poblacional que resulta del Documento "Previsiones de Población y Vivienda para el Planeamiento en la Comunidad Valenciana" editado por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (1997), que está prevista en 2,26 habitantes por vivienda para el municipio de Albalat dels Sorells.
- e. En la modificación puntual nº6 se establece la exigencia de que el desarrollo del suelo urbanizable residencial debe garantizar la obtención de un estándar de 5 m² de parque de la Red Primaria, por cada habitante potencial en su ámbito.

Entonces el cálculo sería:

$$6,282604 \text{ ha} \times 65 \text{ viv/ha} \times 2,26 \text{ hab/viv} \times 5 \text{ m}^2 \text{ RPZV/hab} = 4.614,57 \text{ m}^2 \text{ RPZV}$$



En la propuesta de este Plan Parcial se ha previsto una superficie de red primaria de zona verde de 4.617,43 m², siendo mayor que la mínima exigible. Esta zona verde de red primaria (denominada en planos y memorias JL1 - PJL) se plantea en su totalidad en el perímetro Este de la actuación, en una banda de 25.00 m de ancho, en la zona de afección de la Ronda de Museros y Albalat dels Sorells.

- B) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento. No existe este tipo de equipamientos en el Sector objeto de esta Homologación.

- C) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de titularidad o carácter municipal que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren la estructura del desarrollo urbanístico del territorio ordenado. En todo caso tendrán tal consideración las vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación a dichas dotaciones.

En esta área de actuación dentro del sector "Espacios del Este", los elementos de la Red Primaria viaria que le afectan son:

Red viaria Adscrita (PRV): 297,29 m².

Esta red viaria de red primaria se encuentra ejecutada, por tanto, afecta a su destino, y no se computa a efectos de cálculo de edificabilidad.

- D) Dotaciones que cumplan función estructurante respecto a cada sector, señalando las avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia par el desarrollo coherente del planeamiento parcial. No existe este tipo de dotaciones en el Sector objeto de esta Homologación.

- E) Terrenos dotacionales cuya reserva convenga establecer con anterioridad y preferencia al desarrollo urbanístico de su entorno. No existe este tipo de terrenos en el Sector objeto de esta Homologación.

8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 28 y 54.2 DE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

8.1. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL PARA PLANES PARCIALES DE MEJORA (ART. 28 DE LA LRAU)

En el artículo 28 de la LRAU se regula el contenido de la documentación que deben tener los instrumentos de planeamiento (planes parciales o de reforma interior) que modifiquen determinaciones de los Planes Generales, estableciendo:

"1. Cuando los planes impliquen modificación parcial de la ordenación prevista en los correspondientes planes generales, deberán contener la siguiente documentación adicional:

- A) *Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones.*



- B) Planos de ordenación pormenorizada conjunta del sector y de entorno inmediato, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación prevista en su contexto espacial más amplio.
- C) Si la propuesta implica variaciones en la red primaria o estructural de dotaciones, contendrá, además, un nuevo plano de ordenación de dicha red, a igual escala que el plan general y referido a la superficie total del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.
- D) Si el plan o su modificación reclasifica suelo no urbanizable, deberá contener un estudio de impacto ambiental.

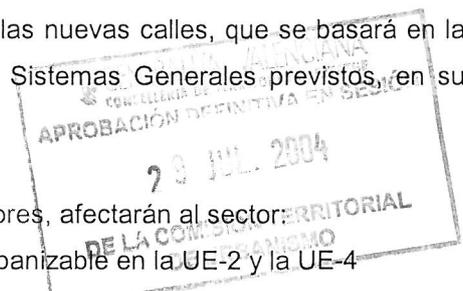
2. Las modificaciones parciales de cualquier plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deben comprender la documentación prevista en el número 1. Si afectan a la ordenación del volumen edificable deberán incorporar, para la total manzana afectada y su entorno visual, las perspectivas y los planos de ordenación propios de un estudio de detalle.

A cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior se deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación."

En este caso (haciendo referencia al artículo 28.1.A) el Plan Parcial introduce algunas modificaciones que mejoran la ordenación del sector respecto al Plan General, pero que no suponen una alteración de la ordenación física del Plan General, ya que se respetarán las alineaciones existentes, así como el criterio de trazado de las nuevas calles, que se basará en la prolongación de la trama viaria actual. Se respetarán los Sistemas Generales previstos, en su misma localización y diseño.

Las siguientes variaciones, justificadas en apartados anteriores, afectarán al sector:

- Cambio de clasificación de Suelo Urbano a Suelo Urbanizable en la UE-2 y la UE-4
- Cambio de calificación de Uso Industrial a Uso Residencial en la UE-2
- Redelimitación del sector, pasando a conformar un único sector.



Además, y en coherencia con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells:

- La solución propuesta pretende dar una respuesta correcta y coherente respecto de los espacios adyacentes, en particular con las edificaciones y viarios existentes y con los espacios y viarios de borde.
- Se definirán unas tipologías de edificación mediante las ordenanzas particulares, cumpliendo los "Estándares aplicables para la redacción de planes parciales de uso

23 MAR 2004

residencial" que figuran en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en especial los artículos 4 sobre Cumplimiento de los estándares aplicables en sectores residenciales, 6 sobre Reserva de suelo dotacional público no viario, 7 de Límites de edificabilidad y densidad, 8 sobre Equipamientos en sectores de uso residencial, 10 sobre Reserva mínima de aparcamientos en sectores residenciales.

- También se adaptarán y completarán, si fuera necesario, las redes de infraestructuras, resolviendo especialmente el tema del alcantarillado.

Se hace especial referencia en el Plan Parcial y en la Homologación a la red primaria o estructural de dotaciones, tanto la incluida (zonas verde PJJ) como la adscrita (red viaria PRV)

En referencia al artículo 28.1.B, se adjunta, junto con esta documentación los planos de ordenación pormenorizada del sector y de su entorno.

En referencia al artículo 28.1.C, al haberse detallado la red primaria de dotaciones públicas, se adjunta, junto con esta documentación, un plano de Red Primaria del sector, donde señala la red viaria primaria PRV y la zonas verdes de red primaria PJJ.

En referencia al artículo 28.1.D, se ha de mencionar que se incluye una pequeña bolsa de Suelo No Urbanizable (de 6.703,19 m², lo que supone un porcentaje del 9% con respecto a la superficie total del Sector), por necesidades topográficas y de ajuste de la zona de actuación al Proyecto de la llamada Ronda de Museros y Albalat dels Sorells en la carretera CV-300 (Valencia). Debido a la escasa proporción de esta clase de suelo en la zona (ya que se incluye únicamente por criterios de delimitación, con el objeto de no dejar una bolsa aislada sin ningún uso) no se cree necesario la inclusión en este documento de un Estudio de Impacto Ambiental.

8.2. APROBACIÓN DE PLANES O PROGRAMAS QUE MODIFIQUEN PLANEAMIENTO APROBADO POR LA GENERALITAT VALENCIANA (ART. 54.2 DE LA LRAU)

La LRAU establece en el artículo 54.2 lo siguiente: "*Para aprobar Planes o Programas que modifiquen el planeamiento anteriormente aprobado por la Administración de la Generalitat, se exigirá que cumplan las reglas siguientes*

- A) *Las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones*



básicas de la ordenación originaria, y deben cumplir con igual o mayor calidad y eficacia las necesidades y los objetivos considerados en aquella.

- B) *Son modificables, mediante Planes Parciales o de Reforma Interior de aprobación municipal –con cédula de Urbanización–, las determinaciones a las que se refiere el artículo 18*

Son modificables, mediante Plan Parcial o de Reforma Interior de aprobación autonómica las determinaciones de los apartados B, C, I, y J del artículo 17.1.

- C) *Estos Planes deberán contener la documentación especial exigida por el artículo 28*
- D) *La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuales son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación de la ordenación por los artículos 17, 19, 20 y 22"*

Este artículo es de plena aplicación para Planes Parciales que modifiquen un Plan General redactado de acuerdo con la LRAU, ya que en ese supuesto estaría definida la ordenación estructural. Pero estas previsiones no pueden ser aplicación en este caso, ya que se trata de un Plan Parcial que desarrolla un Plan General no adaptado a la LRAU, que modifica las determinaciones previstas, y que esa ordenación estructural se establece precisamente con la presente Homologación, tal como ya se ha expuesto.

Al tratarse de un sector sin homologar y teniendo en cuenta que se trata de un Plan Parcial de mejora de Plan General, se ha de tener en cuenta que estará, por tanto, sujeto, a la tramitación prevista en el artículo 54.1 de la LRAU, apartado B y al trámite de Homologación que exige la Disposición Transitoria Primera, apartado 3 de la citada Ley.

La presente Homologación Modificativa contiene una descripción de las modificaciones de Plan General y su justificación, así como la definición de los elementos estructurales y no estructurales de la ordenación del sector. Por lo tanto, será de plena aplicación lo previsto en el artículo 54.2 antes referido:

- Se han especificado (artículo 54.2.A) las soluciones propuestas para la red estructural de reservas de suelo dotacional.
- Se han justificado las modificaciones de los apartados B, C, y J del artículo 17.1 de la LRAU, que requerirán de aprobación autonómica.
- Se adjunta toda la documentación exigida en el artículo 28 de la LRAU
- Se justifica expresa y concretamente las mejoras realizadas.



Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat del Sorells.

En las modificaciones que afecten a la ordenación estructural definida en el presente anexo de Homologación se requerirá aprobación autonómica.

En lo que no afecte a la ordenación estructural será competente el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells para aprobar definitivamente las modificaciones del Plan Parcial de mejora del sector "Espacios del Este".

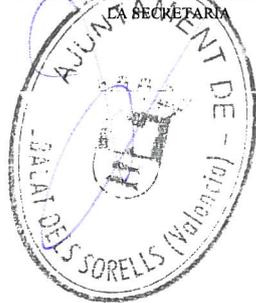
9. NUEVA FICHA DE ZONA

No existe ficha de zona propiamente dicha en el planeamiento vigente, por lo que se redactará una Ficha de Zona, con la terminología adaptada a la LRAU y con el contenido rectificado de acuerdo con las modificaciones ya expuestas.

A continuación se establecen dos fichas de zona, una para la zona de viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras y otra para la zona de viviendas en bloque en manzana abierta.

Albalat dels Sorells, diciembre de 2003.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 20 de febrero de 2004



Fdo. Carmen Lacasa Esteban
Arquitecta colegiada nº 5.903



Carmen Lacasa Esteban. Arquitecta.

Equipo Asesor:  **GRUPOTEC**

ANEXO DE HOMOLOGACIÓN / 32

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat del Sorells.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004.
En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA



FICHA DE ZONA		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Área Residencial "Espacios del Este"		CÓDIGO: Ru BA
MUNICIPIO: Albalat dels Sorells		PLAN
SISTEMA DE ORDENACIÓN: Edificación aislada	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Viviendas unifamiliares adosadas o entre medianeras	USO GLOBAL: Residencial Residencial unitario

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial	Art. 25.1 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	Art. 25.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial
Otras actividades no residenciales	Art. 25.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA EDIFICABLE		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	90.00 m ²	Separación a linde frontal	3.00 m
Frente mínimo de parcela	6.00 m	Separación mínima a linde trasero	3.00 m
Diámetro círculo inscrito mínimo	6.00 m		
INTENSIDAD			
Profundidad edificable	Según planos	Ocupación máxima	62.5 %
VOLUMEN Y FORMA			
Número máximo de plantas	III	Número mínimo de plantas	II
Semisótanos		Art. 44 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	
Sótanos		Art. 43 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	
Altura máxima reguladora	10.50 m	Altura libre mínima planta baja	2.50 m
Áticos	No	Altura libre mínima otras plantas	2.50 m
Aprovechamiento bajo cubierta		Art. 42 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	
Cuerpos volados		Art. 45 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	
Elementos salientes		Art. 46 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	
Elementos autorizados por encima de la altura reguladora		Art. 47 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	

OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos en parcela privada	Residencial	1 plaza de aparcamiento por vivienda
	Locales comerciales	1 plaza por cada 150 m ² construidos o fracción > 100 m ²
Condiciones de las viviendas		Art. 27 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial
Condiciones estéticas		Art. 51 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial
Cerramiento de parcela		Art. 52 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial

DESCRIPCIÓN GRÁFICA	
ZONA	MANZANA



Carmen Lacasa Esteban. Arquitecta.

Equipo Asesor:  GRUPOTEC

23 MAR 2004

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat del S



FICHA DE ZONA		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Área Residencial "Espacios del Este"		CÓDIGO EQ
MUNICIPIO: Albalat dels Sorells		PLAN
SISTEMA DE ORDENACIÓN:	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	USO GLOBAL: Residencial Dotacional público

USOS PORMENORIZADOS					
USO DOMINANTE		USOS COMPATIBLES		USOS INCOMPATIBLES	
Dotacional Público	Equipamientos	Art. 19 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial		Art. 19 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	
	Zonas verdes	Art. 20 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial		Art. 20 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	

OTRAS CONDICIONES	
Régimen de actuación	Art. 14 y 15 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial
Proyecto de urbanización	Art. 17 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial
Sistema viario e infraestructuras	Art. 18 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial
Dotación de aparcamientos en vía pública	Art. 10 del Anexo del RPCV

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat del Sore

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2003 y 25 de febrero de 2004. En Albalat dels Sorells, a 26 de febrero de 2004
LA SECRETARIA



FICHA DE ZONA		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Área Residencial "Espacios del Este"		CÓDIGO Rm/BA
MUNICIPIO: Albalat dels Sorells		PLAN
SISTEMA DE ORDENACIÓN: Alineación de calle	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Bloques de viviendas en manzana abierta	USO GLOBAL: Residencial Residencial múltiple

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial	Art. 25.1 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	Art. 25.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial
Otras actividades no residenciales	Art. 25.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA EDIFICABLE		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	270.00 m ²	Separación mínima a linde trasero	3.00 m
Frente mínimo de parcela	17.00 m		
Diámetro círculo inscrito mínimo	16.00 m		
INTENSIDAD		PATIOS DE EDIFICACIÓN	
Profundidad edificable	Según planos	Diámetro círculo inscrito mínimo	3.00 m
Ocupación máxima	82.0%	Art. 60 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	
VOLUMEN Y FORMA			
Número máximo de plantas	IV + Ático	Número mínimo de plantas	III
Semisótanos		Art. 71 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	
Sótanos		Art. 70 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	
Altura máxima reguladora	16.50 m	Altura libre mínima planta baja	3.00 m
Áticos	No	Altura libre mínima otras plantas	2.50 m
Aprovechamiento bajo cubierta		Art. 68 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	
Cuerpos volados		Art. 72 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	
Elementos salientes		Art. 73 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	
Elementos autorizados por encima de la altura reguladora		Art. 74 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	

OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos en parcela privada	Residencial	1 plaza de aparcamiento por vivienda
	Locales comerciales	1 plaza por cada 150 m ² construidos o fracción > 100 m ²
Condiciones de las viviendas		Art. 27 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial
Condiciones estéticas		Art. 78 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



Carmen Lacasa Esteban. Arquitecta.

Equipo Asesor:  GRUPOTEC

Proponente: A.I.U. "Espacios del Este"

Anexo de Homologación. U.E. "Espacios del Este". Albalat del So



FICHA DE ZONA		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Área Residencial "Espacios del Este"		CÓDIGO Rm BA / Ter BA
MUNICIPIO: Albalat dels Sorells		PLAN
SISTEMA DE ORDENACIÓN: Alineación de calle	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Bloques de viviendas en manzana abierta	USO GLOBAL: Residencial Residencial múltiple / Terciario

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial	Art. 25.1 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	Art. 25.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial
Terciario en edificio único		
Otras actividades	Art. 25.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA EDIFICABLE		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	270.00 m ²	Separación mínima a linde trasero	3.00 m
Frente mínimo de parcela	17.00 m		
Diámetro círculo inscrito mínimo	16.00 m		
INTENSIDAD		PATIOS DE EDIFICACIÓN	
Profundidad edificable	Según planos	Diámetro círculo inscrito mínimo	3.00 m
Ocupación máxima	82.0%	Art. 87 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial	
VOLUMEN Y FORMA			
Número máximo de plantas	III	Número mínimo de plantas	II
Semisótanos	Art. 97 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial		
Sótanos	Art. 96 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial		
Altura máxima reguladora	10.50 m	Altura libre mínima planta baja	3.00 m
Áticos	No	Altura libre mínima otras plantas	2.50 m
Aprovechamiento bajo cubierta	Art. 94 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial		
Cuerpos volados	Art. 98 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial		
Elementos salientes	Art. 99 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial		
Elementos autorizados por encima de la altura reguladora	Art. 100 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial		

OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos en parcela privada	Residencial	1 plaza de aparcamiento por vivienda
	Locales comerciales	1 plaza por cada 150 m ² construidos o fracción > 100 m ²
Condiciones de las viviendas		Art. 27 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial
Condiciones estéticas		Art. 104 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA