



TRABAJO FINAL
DE GRADO



PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DEL SECTOR
URBANIZABLE TERCIARIO SUZ-5
EN ALBALAT DELS SORELLS
(VALENCIA). ALTERNATIVA
TÉCNICA

MEMORIA

Autor: ANTONIO JESÚS PIERA MORA

Tutor: JOSÉ LUIS MIRALLES GARCÍA

173 – GRADO DE INGENIERÍA CIVIL

CURSO 2017/18 (SEPTIEMBRE 2018)



ETSICCP

TRABAJO FINAL
DE GRADO



UPV

PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DEL SECTOR
URBANIZABLE TERCIARIO SUZ-5
EN ALBALAT DELS SORELLS
(VALENCIA). ALTERNATIVA
TÉCNICA

01/03. PLAN PARCIAL

Autor: ANTONIO JESÚS PIERA MORA

Tutor: JOSÉ LUIS MIRALLES GARCÍA

173 – GRADO DE INGENIERÍA CIVIL

CURSO 2017/18 (SEPTIEMBRE 2018)

Índice

Plan Parcial

Documentación sin eficacia normativa

1) Memoria Informativa.

1.1) Condiciones geográficas.

1.1.1) Características naturales del territorio.

1.1.1.1) Características geográficas.

1.1.1.2) Características geológicas.

1.1.1.3) Características topográficas.

1.1.1.4) Características climáticas.

1.1.1.5) Características hidrológicas.

1.1.2) Estado actual de los terrenos.

1.1.2.1) Usos actuales del suelo.

1.1.2.2) Aprovechamientos del territorio.

1.1.2.3) Vegetación existente.

1.1.2.4) Edificaciones existentes.

1.1.2.5) Infraestructuras existentes.

1.2) Condiciones institucionales.

1.2.1) Condiciones derivadas del Plan General.

1.2.1.1) Objetivos para el planeamiento de desarrollo.

1.2.1.2) Ficha de planeamiento.

1.2.2) Obras públicas programadas o previstas.

1.2.3) Afecciones de la legislación sectorial.

1.3) Planos de información.

1.3.1) Situación (1/5000).

1.3.2) Estructura de la propiedad. Plano catastral (1/2000).

1.3.3) Topografía (1/2000).

1.3.4) Geología (1/2000).

1.3.5) Riesgo de erosión del suelo. Accesibilidad y vulnerabilidad de acuíferos (1/2000).

1.3.6) Usos y capacidad de uso del suelo (1/2000).

1.3.7) Infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales (1/2000).

1.3.8) Ordenación estructural del sector y de su entorno (1/2000).

1.3.9) Afecciones territoriales (1/2000).

2) Memoria Justificativa.

- 2.1) Análisis de alternativas.
 - 2.1.1) Alternativas de ordenación.
 - 2.1.2) Justificación de la alternativa escogida.
 - 2.1.3) Unidad funcional.
- 2.2) Adecuación a la ordenación estructural.
 - 2.2.1) Cumplimiento de los objetivos para el planeamiento de desarrollo.
 - 2.2.1.1) Función territorial.
 - 2.2.1.2) Usos globales.
 - 2.2.1.3) Tipologías edificatorias.
 - 2.2.1.4) Índice de edificabilidad bruta.
 - 2.2.1.5) Normas orientativas sobre implantación de dotaciones.
 - 2.2.1.6) Cómputo de red primaria.
 - 2.2.1.7) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas de implantación de infraestructuras o servicios.
 - 2.2.1.8) Aprovechamiento tipo.
 - 2.2.2) Cumplimiento de la ficha de planeamiento.
 - 2.2.3) Ficha de gestión.
- 2.3) Ordenación pormenorizada.
 - 2.3.1) Objetivos y criterios básicos de la formulación del Plan Parcial.
 - 2.3.2) Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada.
 - 2.3.3) Distribución de la edificabilidad.
- 2.4) Red secundaria.
 - 2.4.1) Definición.
 - 2.4.2) Cómputo.
 - 2.4.2.1) Cómputo de red primaria como red secundaria.
 - 2.4.2.2) Condiciones dimensionales de las zonas verdes.
 - 2.4.3) Justificación de los estándares dotacionales.
 - 2.4.3.1) Reservas de suelo dotacional público.
 - 2.4.3.2) Proporción mínima de usos terciarios.
 - 2.4.3.3) Límites de edificabilidad.
 - 2.4.3.4) Dotación de aparcamientos.
- 2.5) Unidades de ejecución.
 - 2.5.1) Delimitación.
 - 2.5.2) Justificación del cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.
 - 2.5.3) Áreas externas a urbanizar.
- 2.6) Estudios de detalle.
- 2.7) Normativa urbanística.

Documentación con eficacia normativa

1) Normas Urbanísticas.

1.1) Generalidades y terminología de conceptos.

- 1.1.1) Alcance y ámbito de aplicación de las normas urbanísticas (1).
- 1.1.2) Terminología y conceptos básicos (2).
- 1.1.3) Vigencia y revisión del Plan Parcial (3).

1.2) Régimen Urbanístico del Suelo.

1.2.1) Clasificación y calificación del suelo.

- 1.2.1.1) Clasificación del suelo (4).
- 1.2.1.2) Calificación del suelo (5).
- 1.2.1.3) Régimen general de usos pormenorizados: dominante, permitido, complementario y prohibido (6).
- 1.2.1.4) Régimen de propiedad del suelo (7).

1.2.2) Zona de Residencial de Edificación Abierta.

- 1.2.2.1) Ámbito (8).
- 1.2.2.2) Usos (9).
- 1.2.2.3) Condiciones de la parcela (10).
- 1.2.2.4) Condiciones de volumen y forma de los edificios (11).
- 1.2.2.5) Condiciones funcionales de edificación (12).
- 1.2.2.6) Dotación de aparcamientos en parcelas privadas (13).

1.2.3) Zona de infraestructura. Servicio urbano.

- 1.2.3.1) Ámbito (14).
- 1.2.3.2) Usos (15).
- 1.2.3.3) Condiciones de la parcela (16).

1.3) Desarrollo y ejecución del Plan Parcial.

1.3.1) Estudios de Detalle.

- 1.3.1.1) Estudios de Detalle (17).

1.3.2) Proyectos de Urbanización.

- 1.3.2.1) Ejecución de las obras de urbanización (18).

1.3.3) Gestión urbanística.

- 1.3.3.1) Obtención de terrenos de dominio y uso público (19).
- 1.3.3.2) Áreas externas a urbanizar (20).

2) Planos de ordenación.

- 2.1) Calificación y asignación de destinos urbanísticos de las parcelas (1/2000).
- 2.2) Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público (1/2000).
- 2.3) Secciones viarias (1/200).
- 2.4) Características de la red viaria (1/2000).
- 2.5) Actuaciones Integradas previstas. Determinación de las Unidades de Ejecución (1/2000).
- 2.6) Definición de la ordenación pormenorizada (1/2000).
- 2.7) Planta viaria (1/2000).

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS

1.1.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

1.1.1.1. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS

Albalat del Sorells es un municipio situado en la comarca de l’Horta Nord, en la provincia de Valencia, dentro del Área Metropolitana de la capital valenciana y a unos 8,8 km de distancia de la misma. Su término municipal está situado en la planicie de la margen izquierda del Río Turia, y es atravesado de Sur a Norte por la Acequia Real de Moncada. Dicho término tiene una configuración alargada y estrecha según la dirección SE-NO y ocupa una extensión de 4,71 km², limitando al SE con el Mar Mediterráneo, al NE con los municipios de Albuxech y Museros y las pedanías de Mahuella y Teuladella (pertenecientes al término municipal de Valencia), al NO con el término municipal de Moncada y al S con el municipio de Foios.

El sector urbanizable objeto de la actuación (SUZ-5) posee una extensión de 50478,00 m², ubicándose al Nordeste del municipio y del actual casco urbano, al Norte de la zona de Mahuella y Teuladella y al Sur de la Carretera CV-3161 (tramo de la CV-316, que conecta con el municipio de Albuxech), justo en el espacio que ésta forma con la antigua carretera nacional N-340 (actualmente bajo la denominación CV-3017, que discurre al Oeste y que atraviesa el casco urbano de Albalat dels Sorells) y la ronda CV-300 (variante de la CV-3017 y que discurre al Este). El plano de situación muestra gráficamente cuál es la ubicación exacta del mismo, y en la ficha de planeamiento figuran el resto de sus parámetros y dimensiones más importantes.

1.1.1.2. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS

El término municipal de Albalat dels Sorells se sitúa, desde el punto de vista geocientífico, entre el glacis de acumulación de Museros y el de vertido del glacis de Puçol-Meliana, encontrándose dentro de un ambiente de llanura costera y de un sistema aluvial-coluvial, asociado al periodo geológico cuaternario. Formado por un material de tipo abanico aluvial o cono de deyección, además de otros, su capacidad portante es alta, el espesor del

regolito superior a 5 m, su corrosividad baja, es fácilmente excavable y tiene una permeabilidad y una estabilidad de talud medias.

El suelo es de tipo entisol (fluvisol y cambisol), formado básicamente por limos (que forman la totalidad de la superficie del sector), arcillas, arenas y gravas depositados horizontalmente, de un espesor efectivo entre 60 y 120 cm, y con un índice de materia orgánica importante (aunque inferior al 2%) debido al uso agrícola de la capa superficial vegetal. La textura del suelo es equilibrada y con pedregosidad que oscila entre el índice 0 y el 40. Su salinidad es de grado bajo, con un porcentaje de carbonatos que se sitúa entre un 20 y un 50%, y su estabilidad estructural es media, con prácticas de conservación. El riesgo de deslizamiento, de desprendimiento y de colapso son nulos, y la pérdida de suelo oscila entre 0 (riesgo actual) y 10 (riesgo potencial), medida ésta en Tm / Ha / año.

Todos los materiales que forman el citado suelo son semipermeables, con un drenaje aceptable y con presencia del nivel freático cercana a la superficie dada la cercanía de la zona con el Mar Mediterráneo.

1.1.1.3. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS

El municipio de Albalat dels Sorells se encuentra en la llanura costera valenciana situada entre el Mar Mediterráneo y una serie de pequeñas colinas que la rodean y que en ningún caso superan los 100 msnm. El relieve del territorio en la zona en que se ubica el sector SUZ-5 del municipio es llano, con una pendiente inferior al 2%, y su altitud media aproximada es de unos 16,50 msnm. La cota máxima del sector se encuentra en la parte sudoccidental del mismo, cerca de donde se encuentra emplazado el Pou de Sant Benet, siendo dicha cota de poco más de unos 17,50 msnm (en torno a unos 17,65 msnm), mientras que la cota mínima está situada en la zona opuesta, junto a la rotonda de unión de la CV-3161 con la CV-300, la cual viene a ser de unos 15,60 m.

1.1.1.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

La zona está encuadrada dentro del clima de litoral propio del Mediterráneo, templado y húmedo a causa de la proximidad del mar. La temperatura media anual se sitúa en torno a los 17°C, mientras que las precipitaciones anuales vienen a ser de entre unos 400 y 600 mm, siendo más intensas durante las estaciones de primavera y otoño. Según la clasificación climática de Köppen, la denominación del clima en cuestión es BSk (clima semiárido templado, ligeramente frío).

1.1.1.5. CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS

En cuanto a su sistema hídrico, hay que decir que el régimen de los ríos en los alrededores de la zona es perenne y de disponibilidad alta, aunque dentro del término municipal no existen cursos naturales de aguas municipales, si bien se tiene una importante red de acequias que van derivándose desde la Acequia Real de Moncada en diversos ramales por la huerta del municipio. Su hidrogeología presenta acuíferos de tipo detrítico de disponibilidad también alta, procedente en su mayoría de las sierras y macizos que rodean la llanura costera valenciana. La vulnerabilidad de las aguas es alta, con un elevado contenido en nitratos procedentes de su mezcla con las aguas de riego que las hace no aptas para su consumo humano. Así, el suministro de agua potable al municipio se realiza desde la red de abastecimiento de l'Horta Nord, cuyos caudales proceden del Río Turia y pasan por la Planta Potabilizadora de Manises.

El riesgo de inundación, según lo expresado en el Plan de Acción Territorial de Prevención del Riesgo de Inundabilidad de la Comunidad Valenciana, es nulo, y la erosión de tipo laminar (actualmente escasa o nula, de hasta 7 Tm / Ha / año y potencialmente baja, de entre 7 y 15 Tm / Ha / año).

1.1.2. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

1.1.2.1. USOS ACTUALES DEL SUELO

El uso del suelo es eminentemente agrario, con cultivo intensivo de regadío que ocupa la práctica totalidad de la superficie del sector, y las limitaciones

para otro uso se deben a las limitaciones de alto grado por protección de las aguas subterráneas. La capacidad de uso de dicho suelo es entre alta y muy alta en todo el sector.

1.1.2.2. APROVECHAMIENTOS DEL TERRITORIO

No existen aprovechamientos industriales de rocas o de otro tipo en el interior del sector.

1.1.2.3. VEGETACIÓN EXISTENTE

Entre los factores bióticos destacan, como se ha dicho anteriormente, los cultivos de regadío, en su mayoría de cítricos y dentro de ellos destacando ampliamente los naranjos, aunque también de hortalizas, todos ellos con un valor productivo y paisajístico altos.

1.1.2.4. EDIFICACIONES EXISTENTES

No existe ningún edificio a demoler dentro de los límites del sector. Solamente se tiene una especie de muro o tapia hacia la zona sudoriental, que se ubica justo al Norte del camino que sirve a las fincas, junto al mismo.

1.1.2.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Existen diversas infraestructuras públicas básicas en la zona del sector cuyo paso afecta de alguna forma al mismo. Por una parte, se tienen las ya mencionadas carreteras contiguas al sector, tanto la carretera de gestión autonómica CV-300 (Este, sobre el espacio antes ocupado por el antiguo Ferrocarril Central de Aragón – línea Valencia-Calatayud –) como las de gestión municipal CV-3017 (Oeste) y CV-3161 (Norte). Además, se tienen algunas pequeñas acequias que riegan los cultivos de la zona, entre las cuales destaca el denominado Escorredor del Mol, que atraviesa el sector de Oeste a Este. Por último, existe una línea eléctrica aérea de media tensión que

atraviesa el sector de Norte a Sur, hacia la zona occidental de éste, uniendo el Pou l'Alberenga y el Pou de Sant Benet.

No existen otras líneas eléctricas ni otro tipo de servicios urbanos dentro del sector, por lo que las redes de servicios que se dispongan en el interior del mismo se conectarán con las líneas principales más cercanas a éste.

1.2. CONDICIONES INSTITUCIONALES

1.2.1. CONDICIONES DERIVADAS DEL PLAN GENERAL

1.2.1.1. OBJETIVOS PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Los objetivos que se persiguen para el planeamiento de desarrollo, derivados de la última revisión del Plan General de Albalat dels Sorells, son, básicamente, los siguientes:

- Garantizar el asentamiento futuro de población sobre nuevas zonas de crecimiento urbano.
- Potenciar la distribución equilibrada de equipamientos y dotaciones públicas, supliendo los déficits existentes.
- Restringir el desarrollo industrial a zonas separadas de las residenciales.
- Garantizar el acceso adecuado al núcleo urbano desde la red básica metropolitana.

Cabe decir que mediante la ocupación de este sector se pretende potenciar el sector de los servicios tanto dentro del municipio como en la comarca de l'Horta y en la provincia de Valencia, afianzando este hecho por su ubicación estratégica dentro del municipio y su conectividad con la red de carreteras.

1.2.1.2. FICHA DE PLANEAMIENTO

La ficha de planeamiento del sector, con los correspondientes parámetros urbanísticos y condiciones de desarrollo, es la que figura a continuación:

Ficha de planeamiento del sector (SUZ-5 Albalat dels Sorells Fichas Planeamiento)

1.2.2. OBRAS PÚBLICAS PROGRAMADAS O PREVISTAS

No existen obras públicas programadas o previstas en el interior de este sector más allá de las propias del acondicionamiento y transformación del mismo. No obstante, según el planeamiento municipal sí que se tiene previsto que se acometa en un futuro la construcción de un vial que viene denominado como PRV-7 y que conectaría la zona exterior del sudoeste de este sector SUZ-5 con el futuro sector residencial SUZ-1 (atravesando la línea 3 de FGV mediante un puente que también ha de ser construido), quedando como red primaria adscrita a este último.

1.2.3. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Las infraestructuras existentes, al ser públicas y de especial interés, afectan a la nueva urbanización del sector SUZ-5. Según la legislación vigente autonómica en materia de carreteras, la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, para el caso de vías de la red local (de menor importancia que las de la red básica), como la CV-300, se establece una zona de dominio público (Art. 32) hasta una distancia de 3 m y una zona de protección (Art. 33) hasta una distancia de 25 m, medidas ambas desde la arista exterior de la explanación del lado más cercano al sector. Por su parte, en lo relativo al tratamiento de las otras vías, tanto la CV-3017 como la CV-3161, tras la pertinente consulta a las autoridades competentes en el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, se sugiere que se asuma que la gestión de las mismas es de carácter municipal, tal y como viene expresado en el Anexo II del Decreto 49/2013, de 12 de abril, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunitat Valenciana. Por tanto, estas dos vías municipales no producen afecciones sobre su entorno y la zona de dominio público de ambas está formada únicamente por la superficie ocupada por las mismas hasta las aristas exteriores de sus correspondientes explanaciones.

En el caso de las acequias que atraviesan el sector, y en especial en lo relativo al Escorredor del Mol, la legislación en materia de aguas y el planeamiento municipal no prevén ningún tratamiento especial al respecto por tratarse de

acequias secundarias, por lo que únicamente se intentará realizar un desvío de las mismas por el exterior del sector, sobre todo en la zona sur del mismo que es de tipo rústico y no está afectada por el paso de carreteras.

En lo que respecta a la línea eléctrica aérea de media tensión, en principio habría que remitirse a lo expuesto en el planeamiento municipal, en donde figura que la distancia que hay que fijar como servidumbre de paso es de 5 m a cada lado de la misma. No obstante, para conseguir una distribución más ordenada dentro del mismo, resulta preferible desviar la línea hacia el exterior del sector o bien ubicarla en alguna zona viaria suficientemente amplia habilitada al efecto, aunque la solución más adecuada en este caso, por motivos de espacio y distribución, además de porque así lo señala el planeamiento municipal, va a ser el soterramiento de la misma.

1.3. PLANOS DE INFORMACIÓN

1.3.1. SITUACIÓN (1/5000)

El plano de situación es el que se adjunta a continuación, donde se puede ver la ubicación del sector SUZ-5 respecto al término municipal y al casco urbano de Albalat dels Sorells.

Plano de situación del sector (SUZ-5 Albalat dels Sorells Situación)

1.3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PLANO CATASTRAL (1/2000)

Se adjunta también el correspondiente plano de estructura de la propiedad, con la distribución de las parcelas de cultivo que conforman el sector y sus correspondientes números de referencia asociados. La referencia catastral de cada parcela viene dada por la numeración de 14 caracteres 46009A00700xxx más otros 6 caracteres adicionales, donde 007 se refiere al número del polígono donde se encuentra ubicado el sector y las tres cifras xxx se corresponden con el número asignado en la imagen a cada una de dichas parcelas (precedidos de los ceros que correspondan).

Plano de estructura de la propiedad del sector (SUZ-5 Albalat dels Sorells Estructura Propiedad)

1.3.3. TOPOGRAFÍA (1/2000)

Igualmente se adjunta el plano topográfico del sector en el que se aprecia el relieve plano del mismo, y en el que se muestran las correspondientes cotas de referencia, observándose la escasa variabilidad de la altitud en toda la superficie del mismo.

Plano topográfico del sector (SUZ-5 Albalat dels Sorells Topografía)

1.3.4. GEOLOGÍA (1/2000)

Así mismo, se muestra a continuación el plano con la litología del sector donde se puede ver como los limos ocupan por completo la superficie del mismo.

Plano geológico del sector (SUZ-5 Albalat dels Sorells Geología)

1.3.5. RIESGO DE EROSIÓN DEL SUELO. ACCESIBILIDAD Y VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS (1/2000)

También se adjuntan los correspondientes planos del sector en donde se grafía el riesgo de erosión del suelo, tanto actual como potencial, así como la disponibilidad de los acuíferos y la vulnerabilidad de éstos a la acción externa.

Plano de riesgo de erosión actual del sector (SUZ-5 Albalat dels Sorells Riesgo Erosión (Actual))

Plano de riesgo de erosión potencial del sector (SUZ-5 Albalat dels Sorells Riesgo Erosión (Potencial))

Plano de accesibilidad de los acuíferos en el sector (SUZ-5 Albalat dels Sorells Accesibilidad Acuíferos)

Plano de vulnerabilidad de los acuíferos en el sector (SUZ-5 Albalat dels Sorells Vulnerabilidad Acuíferos)

1.3.6. USOS Y CAPACIDAD DE USO DEL SUELO (1/2000)

En los siguientes planos se muestra la correspondiente distribución de usos del suelo en el sector, tanto desde el punto de vista del sistema internacional CORINE de 2006 como del sistema español SIOSE de 2005, además de la capacidad de uso de dicho suelo.

Plano de usos del suelo según CORINE 2006 (SUZ-5 Albalat dels Sorells Usos Suelo (CORINE 2006))

Plano de usos del suelo según SIOSE 2005 (SUZ-5 Albalat dels Sorells Usos Suelo (SIOSE 2005))

Plano de capacidad de uso del suelo (SUZ-5 Albalat dels Sorells Capacidad Uso Suelo)

1.3.7. INFRAESTRUCTURAS, CONSTRUCCIONES, REDES GENERALES DE SERVICIOS Y BIENES DEMANIALES (1/2000)

A continuación, se muestra el correspondiente plano donde figuran las infraestructuras y construcciones existentes en el sector (el muro citado anteriormente, el cual aparece como una línea roja discontinua), las redes generales de servicios preexistentes en el ámbito del mismo y en sus alrededores y los bienes de dominio público.

Plano de infraestructuras, construcciones, redes generales de servicios y bienes demaniales del sector y de su entorno (SUZ-5 Albalat dels Sorells Infraestructuras)

1.3.8. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR Y DE SU ENTORNO (1/2000)

Se adjunta de igual manera el plano de ordenación estructural del sector SUZ-5 y de su ámbito colindante.

Plano de ordenación estructural del sector y de su entorno (SUZ-5 Albalat dels Sorells Ordenación Estructural)

1.3.9. AFECCIONES TERRITORIALES (1/2000)

También se muestran gráficamente, en el siguiente plano, las afecciones de la legislación sectorial sobre el sector, que se reducen exclusivamente a las producidas por la carretera autonómica CV-300, puesto que se ha contemplado que las otras vías son de carácter municipal y no producen afecciones, ni tampoco la línea eléctrica al llevarse a cabo su desvío o soterramiento.

Plano de afecciones sobre el sector (SUZ-5 Albalat dels Sorells Afecciones Territoriales)

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

2.1.1. ESTUDIO DE SOLUCIONES. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

La ordenación del sector SUZ-5 se realizará en base a una serie de condicionantes derivados de su ubicación espacial. En primer lugar, el hecho de que el sector se encuentre confinado entre tres destacadas vías de comunicación como son la CV-300 al este, la CV-3017 al oeste, y la CV-3161 al norte, propicia una importante accesibilidad al mismo, pudiendo incluso efectuarse las conexiones de los viales de la red secundaria directamente a alguna de ellas sin necesidad de añadir red viaria perimetral junto a las mismas (aunque podría hacerse a modo de vía de servicio). Por otro lado, la topografía plana del sector permite multitud de configuraciones viarias y edificatorias en su interior. Dichas configuraciones, sin embargo, se ven restringidas por otro tipo de factores como son la separación mínima entre los propios viales paralelos entre sí o las afecciones provocadas por las carreteras aledañas correspondientes, mediante lo que se impide la posibilidad de edificar en la zona exterior del sector más cercana a ellas.

La disponibilidad o la cercanía de las redes generales de servicios existentes en el municipio es otro factor importante. El paso de la línea eléctrica de media tensión por el interior del sector, hacia la parte occidental de éste, genera la necesidad de una zona de servidumbre de 5 m a cada lado de la misma, restringiendo en parte las posibilidades de ordenación. No obstante, sería posible en principio su desvío o soterramiento, aunque en ambos casos habría que tener en cuenta su recorrido, del cual se derivarían las posibles acometidas y distribución de la red de baja tensión, que a su vez vendría dada en función de la configuración viaria y edificatoria (la línea eléctrica será soterrada, puesto que viene expresamente indicado en la ficha de planeamiento del sector que dicha línea eléctrica ha de discurrir bajo la superficie del mismo a su paso). Lo mismo ocurrirá con el resto de redes de servicios, como es el caso de la red de agua potable, la de riego, la de saneamiento y la de teléfono, aunque en estos casos habrá que buscar el punto de acometida más cercano posible a la red general existente correspondiente, los cuales se encontrarían a lo largo de la CV-3017, en el interior del casco urbano. Las líneas de unión entre las ya existentes y el sector discurrirán así bajo esta vía hasta alcanzar dicho sector en su zona occidental, desde las que se realizarán las correspondientes conexiones hacia el interior del mismo bajo los nuevos viales. Además de esto, la red de pequeñas acequias, entre las que destaca el Escorredor del Mol, también puede tener una cierta influencia en la posible ordenación, pero su importancia es menor dado que se pueden desviar hacia la zona rústica que se encuentra al sur del sector.

En lo que se refiere a las necesidades de aparcamiento en parcela privada, cabe decir que pueden calcularse según la edificabilidad total del sector y repartiendo las plazas entre todas las parcelas de forma proporcional según el espacio disponible en cada una, o bien según la edificabilidad de cada parcela y realizando la distribución de dichas plazas en función de las mismas, viendo en todo caso qué es lo más conveniente según la ordenación realizada.

Por último, hay que tener en cuenta las necesidades de zona verde del sector impuestas por la legislación. Dicha zona verde podrá ubicarse en los extremos del sector, a modo de barrera entre las vías circundantes (sobre todo la CV-300, que es la única de las tres de ámbito supramunicipal) y las edificaciones interiores, de tal manera que se permita el cumplimiento de la no edificabilidad en las zonas afectadas por dichas carreteras, y minimizando así el impacto del ruido del tráfico que circula por ellas sobre las nuevas edificaciones. Otra posibilidad es completar dichas zonas de afección con viario o bien con aparcamiento específico de los recintos correspondientes, disponiendo entonces la zona verde en otras zonas, preferiblemente en la parte sur del sector, con lo cual ésta ejercería de barrera con el suelo no urbanizable exterior perteneciente al término municipal de Valencia, minimizando así el impacto de las edificaciones sobre el entorno rural de esta zona. En cualquier caso, es necesario conocer la distribución de la red de riego para ubicar la zona verde en puntos con la mayor accesibilidad posible a ésta, o viceversa para conocer sus necesidades de riego y realizar la distribución de la red en función de las mismas, aunque siempre será más probable lo primero puesto que la distribución de la red general de riego es lo que marcará normalmente las conexiones con el sector y la distribución de la nueva red en el interior de éste, haciendo que la distribución de la zona verde quede supeditada a ello y no al revés. Es posible incluso aprovechar parte del agua de las acequias a desviar para el riego de la citada zona verde.

De todo esto y tras analizar la superficie del sector, se observa que surge un primer inconveniente. Es cierto que el relieve plano de la zona favorece la implantación de diversas configuraciones de las redes de servicios, pero el sentido de la pendiente del terreno, descendente hacia la parte oriental, provoca que el sentido de salida de las aguas residuales y pluviales a través de la red de saneamiento sea opuesto a ésta. Así pues, será necesario ubicar la red a una mayor profundidad a medida que aumente la pendiente del terreno, o bien realizar una compensación de tierras adecuada para conseguir una pendiente de salida favorable, o una conjunción equilibrada de ambas opciones. En cuanto a la red de agua potable y la de riego, dicha pendiente, en contraposición a lo anterior, favorece en principio el suministro, aunque habrá que observar que la presión en todos los puntos de ambas redes sea la requerida.

En función de todo lo dicho, se propone una primera alternativa de ordenación del sector que consiste en la disposición de la zona verde a modo de jardín en la parte meridional, puesto que es la más cercana a la red de riego existente, aprovechando así parte del agua de riego de las acequias desviadas y generando una pequeña barrera entre las edificaciones y el paisaje rural del suelo no urbanizable del exterior del sector. La red viaria secundaria va a consistir en cuatro calles de sentido único con sentidos alternos de circulación y 16 m de ancho, dos de ellas longitudinales (dirección oeste-este, uniendo la CV-3017 con la CV-300) y las otras dos transversales (dirección norte-sur, uniendo la CV-3161 con la calle longitudinal sur, con lo que la citada zona verde queda al sur de esta última), generando así un total de seis parcelas para la ubicación de las nuevas edificaciones, cuya distribución la realizará la empresa (pública o privada) adjudicataria de los terrenos según sus propios criterios técnicos, logísticos y económicos, aunque el uso dominante (es decir, entre un 50 y un 100% del techo total) deberá ser en cualquier caso el terciario de oficinas, como bien se indica en la ficha de planeamiento del sector. Los espacios de las parcelas no ocupados por las edificaciones se completarán con plazas de aparcamiento privado y sus correspondientes accesos, ubicando, si hace falta, parte de dicho aparcamiento bajo rasante. En lo que respecta a las acometidas de las redes de servicios, éstas se realizan desde los cruces de los dos viales longitudinales con la CV-3017, formando una red mallada que ocupa el conjunto de las distintas calles que conforman el sector, incluyendo el contorno externo del mismo.

ES-2.1: Plan Parcial. Estudio de Soluciones. Alternativa 1

La conexión directa de los viales a las vías existentes supone una importante ventaja en el sentido en el que esto proporciona un notable ahorro de espacio viario ocupado al no tener viario perimetral, siendo dicho espacio aprovechable como aparcamiento en el interior de las parcelas. Los inconvenientes de esta primera alternativa, al margen de que dichas parcelas tienen individualmente una superficie reducida, se derivan fundamentalmente del hecho de que la CV-300 es una carretera con dos carriles de circulación por sentido y de competencia autonómica, lo que imposibilita que se realice desde ella un acceso directo, precisando de una vía de servicio contigua. Sin los accesos desde la CV-300, las parcelas más orientales (P6 y sobre todo P3) quedan en cierto modo aisladas (esto es, faltas de accesibilidad) por el lado en el que discurre la misma. Para el caso de las otras dos vías, al ser de un único carril por sentido y de competencia municipal sí sería posible la conexión directa del viario con ellas, aunque si se incorporase otro carril como vía de servicio se minimizaría el impacto sobre el tráfico y el consiguiente riesgo que generan los cruces.

Según estos criterios, se plantea una segunda alternativa que consiste en una modificación de la primera por medio de la implantación de viario perimetral en el contorno del sector, junto a las tres carreteras que ejercen de borde del mismo,

de la misma anchura que el resto (16 m), quedando la zona verde ubicada en el mismo espacio que en la alternativa anterior y ocupando la misma superficie, en tanto que las edificaciones también quedarían situadas cuanto menos de manera muy similar. En este caso, además de la reducción de problemas que pueden derivarse del tráfico, se permite que bajo el nuevo viario incluido se instalen las correspondientes redes de servicios, evitando que se utilice el interior de las parcelas y las vías principales para ello. En las rotondas de unión entre la CV-3017 y la CV-3161, y entre ésta y la CV-300, se ubicarían los puntos de entrada y salida del sector.

ES-2.2: Plan Parcial. Estudio de Soluciones. Alternativa 2

Mediante esta alternativa, se mejora en gran medida la accesibilidad en el interior del sector, sobre todo en la zona este que es la que anteriormente quedaba falta de acceso, al disponer de mayor recorrido viario con la implantación del vial perimetral. No obstante, tampoco está legalmente permitido el acceso al sector desde las rotondas, lo que hace completamente inviable la realización de dicha alternativa (aunque los accesos podrían ser ubicados en puntos distintos, siempre y cuando pertenezcan a las vías CV-3017 y CV-3161, lo cual sí estaría permitido). Además, y al contrario que ocurría con la alternativa estudiada previamente, el mencionado vial perimetral ocupa un espacio considerable puesto que se ha planteado como vía independiente de las vías paralelas (es decir, el ancho exclusivo del nuevo vial es de 16 m, sin contar el ya existente ocupado por las vías ya existentes), dejando poco espacio para la ubicación de las edificaciones y los aparcamientos interiores de las parcelas al reducir, aún más si cabe, el tamaño de éstas. En este sentido, el hecho de que las carreteras CV-3017 y CV-3161 hayan sido consideradas como de competencia municipal las convierte en vías urbanas, haciendo que se pueda aplicar el ancho de calle abarcando las mismas, con lo que ello permite minimizar el ancho del viario perimetral y por consiguiente aumentar los espacios parcelarios.

Así pues, esto último sirve de base para el planteamiento de una tercera alternativa, que consiste en la reducción del vial perimetral del sector contiguo a las carreteras municipales hasta una anchura de 10 m (de los cuales 2 m corresponderán a la mediana de separación de carriles e integración viaria conjunta, mientras que los 8 m restantes se utilizarán para la disposición de calzada, aparcamiento en cordón y acera) contados desde los límites externos de dicho sector, permitiendo en este caso, al igual que se proponía para la primera alternativa, la unión de los viales que atraviesan el sector con dichas vías para mejorar la accesibilidad al interior del mismo, aunque únicamente con posibilidad de giros a derechas a fin de minimizar la conflictividad del tráfico (para los cambios de sentido, habría que avanzar entonces hasta las rotondas y, desde las mismas, realizarlos), de tal forma que éstos serían los únicos puntos de entrada o salida del sector. El resto de elementos de la ordenación quedarán

distribuidos de la misma manera que en las dos alternativas anteriores (tanto las calles restantes como la zona verde), con lo que el aumento de espacio parcelario viene dado únicamente por la reducción de dicho viario perimetral.

ES-2.3: Plan Parcial. Estudio de Soluciones. Alternativa 3

A pesar del mencionado aumento de espacio destinado a las parcelas, que permite ganar sitio para el aparcamiento interior y la edificación, éste sigue siendo todavía insuficiente puesto que los recintos de las mismas siguen siendo de dimensiones bastante reducidas. Esto hace pensar en un cambio de configuración parcelaria para obtener el espacio que falta para alojar las edificaciones y los aparcamientos.

En este sentido, hay que decir que por una parte existe en la zona oriental contigua al sector un carril-bici que discurre en paralelo a la carretera CV-300, junto a ésta, y al otro lado de dicho carril-bici se tiene un camino que conecta con suelo no urbanizable pero que puede ser utilizado para ser integrado con el viario del sector al ser independiente de la carretera, lo que permitiría reducir el ancho del vial perimetral en la zona este de dicho sector y así ganar espacio parcelario al otro lado de ese vial. Del mismo modo, la supresión del vial longitudinal (este-oeste) intermedio y la conexión de los espacios parcelarios anteriores dos a dos derivados de dicha supresión provocarían un aumento importante de la superficie de las parcelas, que pasarían a ser únicamente tres (P1, formada por las antiguas P1 y P4; P2, que integraría las anteriores P2 y P5; y P3, en la que se englobarían las previas P3 y P6), al tiempo que permitiría una circulación más ordenada del tráfico interior del sector que en los casos anteriores al quedar mejor definidos los sentidos de circulación (tránsito del vial perimetral en sentido horario y de los dos viales transversales intermedios en sentidos alternos, esto es, en los sentidos opuestos a los de los viales contiguos). Además de ello, también se conseguiría bastante espacio para las parcelas en la zona sur del sector, reduciendo la zona verde (cuya parcela pasaría de llamarse P7 a P4) de tal manera que ésta ocupe únicamente la franja correspondiente a una distancia de 25 m contados desde el límite meridional del sector y en toda la longitud del mismo, cumpliendo así con la condición del círculo mínimo que ha de poder ser inscrito dentro de la zona verde ajardinada en cualquier punto de la misma según lo expresado en el Artículo 3.2 del Apartado III del Anexo IV de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP). El vial perimetral contiguo a la zona verde se desplazaría entonces junto a ella, ganando así el pertinente espacio al otro lado del mismo. Por último, sería posible también conseguir un poco más de espacio en la parcela P3 por su zona nororiental, ampliándola de tal manera que se ajuste al ancho del vial perimetral sin que se realice una transición de ancho gradual (de los 10 m de la zona norte a los 16 m de la zona este), tal y como ocurría en la alternativa anterior.

En otro orden, cabe decir también que los accesos de entrada y salida del sector quedan poco encauzados en dicha alternativa, de tal manera que la ordenación del tráfico puede resultar un poco caótica al tender a producirse, en los cruces, tiempos de espera superiores a los normales, por lo que sería adecuado introducir elementos que regulen el flujo del tráfico en ese sentido.

Así pues, todo lo mencionado en los párrafos anteriores constituye la base de lo que sería la cuarta y definitiva alternativa de ordenación del sector, mediante la que se obtiene una superficie privada bastante mayor que en las dos alternativas anteriores. Las entradas y salidas del sector son prácticamente las mismas que en la tercera alternativa, con el añadido de la conexión del viario perimetral con el camino contiguo al carril-bici y con la eliminación de la salida oeste al suprimirse el vial longitudinal intermedio. En lo que respecta a los elementos de regulación del tráfico, se dispone una media rotonda para canalizar la entrada y salida del sector por la CV-3017 (sin alterar la configuración de ésta), en la zona sudoccidental, convirtiendo así dicho nexo en un acceso de entrada y salida y no únicamente de entrada como antes. Además, se introduce un carril de espera junto a la CV-3161 en toda su extensión para el acceso norte del sector, cuya función sería de carril de deceleración en su primer tramo (hasta el vial transversal de entrada) y de carril de aceleración en el tramo final (desde el vial transversal de salida), enlazando ambos tramos para que dicho carril no quede partido en dos. Finalmente, cabe reseñar que la disposición y configuración del viario perimetral en las zonas norte y oeste del sector se mantiene con respecto a la alternativa anterior.

ES-2.4: Plan Parcial. Estudio de Soluciones. Alternativa 4

2.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ESCOGIDA

La decisión de optar por esta alternativa radica en varios motivos, todos ellos expresados en el análisis anterior pero que se recapitulan a continuación. Por un lado, en la accesibilidad general del sector debida a la inclusión del vial perimetral, de tal manera que se evita que se dejen zonas aisladas. Por otro lado, en la maximización del espacio parcelario para la ubicación de las edificaciones y el aparcamiento privado en cantidad suficiente, a lo cual se contribuye por medio de diversos aspectos como la minimización del ancho viario, con la disposición de calles de sentido único que requieren un menor ancho, o la disminución de la superficie de la franja ajardinada destinada a zona verde. Dicha franja quedará reducida a un ancho de 25 m en toda la zona sur a contar desde el límite meridional del sector, que es el ancho mínimo necesario para inclusión del círculo mínimo definidor de zona ajardinada, según lo expresado

en el Artículo 3.2 del Apartado III del Anexo IV de la LOTUP. Se opta por ocupar toda la banda meridional del sector con la zona verde, en superficie suficiente para el cumplimiento del mínimo exigido, con la idea de producir un efecto barrera de protección del suelo rural no urbanizable adyacente al sector en dicha zona con respecto a las nuevas edificaciones que se van a realizar.

La distribución y configuración viaria va a consistir en un vial perimetral contiguo a las vías que rodean al sector y a la mencionada zona verde dispuesta, atravesado por dos viales transversales, todos ellos de sentido único para la minimización del ancho viario y la consiguiente maximización del espacio parcelario, como se ha dicho previamente. El sentido de circulación de todos ellos viene determinado de forma intuitiva, siendo el recorrido del vial perimetral de sentido horario (coincidiendo con el sentido de circulación de los carriles adyacentes correspondientes a las vías contiguas exteriores) y el de los viales transversales de sentido opuesto a los viales contiguos (esto es, el vial transversal oeste tendrá un recorrido en sentido hacia el sur, mientras que el del vial transversal este será hacia el norte, todo ello en oposición al sentido horario del vial perimetral). En dicho vial perimetral, se colocará una pequeña franja viaria ajardinada de 2 m de ancho junto a los límites del sector, hasta la altura de conexión con el camino contiguo a la zona este, de tal manera que sirva de separación respecto de los carriles de las vías contiguas, al tiempo que permita una integración conjunta entre ambos carriles como un mismo vial.

Finalmente, en lo que se refiere a los accesos al sector, cabe destacar la necesidad de la introducción de elementos reguladores del tráfico para conseguir una entrada y salida de dicho sector de forma controlada, ordenada y canalizada. Así, se dispone una media rotonda de conexión entre la CV-3017 y el sector al sudoeste, enlazando con el giro del vial perimetral de sentido oeste a sentido norte, permitiendo de esta forma el tránsito tanto hacia el interior como hacia el exterior a través de la misma. Del mismo modo, se ubica un carril de espera adyacente a la CV-3161 entre ambas rotondas de unión, con un tramo inicial de deceleración y entrada y un tramo final de salida y aceleración, conectados ambos por otro tramo intermedio que evita que el carril quede dividido en dos partes. Como último aspecto a tener en cuenta, hay que decir que los accesos de entrada y salida al sector se van a realizar únicamente desde los carriles de las vías adyacentes que quedan junto al mismo, esto es, solamente van a ser posibles los giros a derechas en los cruces, todo ello con el fin de minimizar la conflictividad derivada del tráfico que resultaría de los giros a izquierdas en dichos cruces. Así pues, para la realización de los correspondientes cambios de sentido de circulación en las vías CV-3017 y CV-3161, sería necesario desplazarse en ambos casos hasta la respectiva rotonda y hacerlo desde la misma.

2.1.3. UNIDAD FUNCIONAL

La funcionalidad del sector va a ser la de la prestación de unos servicios logísticos y económicos a su área de influencia, por medio de la disposición en su mayoría de un conjunto de oficinas para el desarrollo de las tareas de gestión de la empresa adjudicataria de los terrenos, así como de las superficies que se crean convenientes destinadas a otros usos terciarios compatibles y complementarios como puedan ser la exposición y venta de productos derivados de la misma. Su cercanía al casco urbano del municipio de Albalat dels Sorells y a las vías de la red local metropolitana (CV-300) y la red municipal (CV-3017 y CV-3161) le otorgan una notoria importancia territorial que coadyuva a incentivar la demanda y la afluencia a él.

2.2. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.2.1. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

2.2.1.1. FUNCIÓN TERRITORIAL

El nuevo sector SUZ-5 se encuentra emplazado justo en la zona nororiental del municipio de Albalat dels Sorells, delimitado por tres vías de comunicación de cierta relevancia territorial (en especial la CV-300, que constituye un nuevo eje de ámbito comarcal en l’Horta Nord) a través de las cuales se puede acceder al mismo. Esto le confiere un cierto carácter de importancia estratégica desde el punto de vista logístico, haciendo que potencialmente tenga un destacable peso dentro del sector de los servicios en el ámbito no sólo municipal, sino también supramunicipal (fundamentalmente comarcal y provincial), dada la cercanía geográfica y conexión de las distintas vías confluentes en la zona con otras grandes carreteras de ámbito nacional como son la A-7 y la V-21, y también con los distintos municipios de la comarca de l’Horta Nord y del Área Metropolitana de Valencia. La ubicación del parque empresarial de oficinas va a proporcionar un notable desarrollo logístico y económico del subsector terciario al que sirve, mientras que la disposición complementaria de superficies de otra índole, que se va a realizar de la manera más conveniente posible en función de los intereses de la empresa correspondiente cuyos edificios sean emplazados en el lugar, tendrá el fin de contribuir a dicho desarrollo empresarial dentro de los mencionados ámbitos territoriales.

2.2.1.2. USOS GLOBALES

El uso global exclusivo del sector SUZ-5 va a ser, tal y como está previsto en el planeamiento municipal, el terciario, y dentro de éste, tal y como se indica

igualmente en la ficha de planeamiento, el uso predominante va a ser el de oficinas, con un porcentaje de edificabilidad que oscilará entre un mínimo de un 50% y un máximo de un 100%. El porcentaje restante se destinará a otros usos terciarios alternativos que complementen la actividad empresarial de dichas oficinas.

2.2.1.3. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

La tipología edificatoria del sector será determinada en función tanto de las necesidades empresariales de distribución de superficies edificables como de las pertinentes superficies necesarias para la ubicación de aparcamientos en el interior de las parcelas, aunque la más adecuada, dada la configuración viaria y de acceso a dichas parcelas y también de las citadas necesidades, es, dentro del sistema de ordenación por edificación aislada, la de bloque exento.

2.2.1.4. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA

La ficha de planeamiento establece un índice de edificabilidad bruta máxima de 0,50, que corresponde a una edificabilidad bruta máxima de 25239,00 m² de techo. La disposición de la edificabilidad que se realice sobre las parcelas determinará si va a ser posible materializar la totalidad de la edificabilidad bruta indicada anteriormente.

2.2.1.5. NORMAS ORIENTATIVAS SOBRE IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES

La nueva Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) expresa una serie de criterios para la fijación de dotaciones en los sectores urbanizables. En lo referente a los sectores de uso predominante terciario, en el Artículo 5 del Apartado III del Anexo IV de dicha ley, se establece que se ha de implantar una superficie dotacional de zonas verdes equivalente a un mínimo de un 10% de la superficie computable del sector. Así mismo, la dotación de aparcamientos públicos ha de ser como mínimo de 1 plaza por cada 100 m² de techo terciario, en tanto que la dotación de aparcamientos privados que se requiere es de al menos:

- 1 plaza por cada 25 m² de techo destinado a usos comerciales o recreativos.
- 1 plaza por cada 50 m² de techo destinado a usos hosteleros o similares.
- 1 plaza por cada 100 m² de techo destinado a otros usos (como es el caso de oficinas).

- 1 plaza por cada 40 m² de techo destinado a usos de diferente tipo y cuya proporción no está determinada a priori.

Además, se expresa que no será computada la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante en sectores de uso exclusivo terciario.

2.2.1.6. CÓMPUTO DE RED PRIMARIA

La red primaria del sector se divide en dos tipos. Por una parte, se tiene una red primaria adscrita, que computa únicamente para fijar el área de reparto, esto es, a efectos del establecimiento del aprovechamiento tipo, y por otra existe una red primaria incluida que computa como superficie del sector en el caso de ejecutarse con cargo al mismo. La ficha de planeamiento establece que el sector SUZ-5 no posee ninguna superficie de red primaria adscrita ni incluida.

2.2.1.7. NORMAS DE OBLIGADA OBSERVANCIA RESPECTO AL ANCHO MÍNIMO DEL VIARIO Y EXIGENCIAS MÍNIMAS DE IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS

En la LOTUP, en el Artículo 2.4 del Apartado III del Anexo IV de la misma, viene expresada la anchura mínima que requieren los viales en función del uso global del sector, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía. Así, siendo el uso predominante del sector el terciario y el IEB máximo de 0,50, los viales de sentido único han de tener un ancho mínimo de 16 m y los de doble sentido de 20 m. La sección tipo de los viales de la red secundaria del sector (viales transversales y vial perimetral en su zona este y sur) será la correspondiente a una anchura de 16 m, en la que se tendrá una disposición asimétrica con una zona interior para el tráfico rodado de 4,5 m (mínimo exigible para viales de sentido único de circulación, según el citado artículo de la LOTUP), una zona de aparcamiento en cordón en el lado izquierdo según el sentido de la circulación de 2,5 m y otra de aparcamiento en batería en el lado derecho de 4,5 m, en tanto que las aceras serán de 2 m de ancho (mínimo exigible para cualquier vial de nuevo desarrollo) en la parte izquierda y 2,5 m en la parte derecha. En lo que respecta al vial perimetral en su zona oeste y norte, el ancho específico ocupado por el mismo es de 10 m (aunque unido a las vías adyacentes de doble sentido, con los espacios intermedios, dicho ancho supera los 20 m), en donde 2 m corresponden a la franja viaria ajardinada y los otros 8 m se dividen en 3,5 m de calzada junto a dicha franja, 2,5 m de aparcamiento en cordón a la derecha de la calzada y

2 m de acera a la derecha de este último. No se prevé la disposición de carriles específicos para el paso de bicicletas puesto que se va a aprovechar el carril-bici que pasa entre la CV-300 y la zona este del sector.

En lo que respecta a la implantación de infraestructuras y servicios urbanos, las necesidades a satisfacer por parte del sector serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, zonas de aparcamiento y aceras, además de la correspondiente señalización de cada vial.
- Red mallada de agua potable que abastezca a todas las parcelas edificables (P1, P2 y P3) que conforman el sector, con la correspondiente conexión de entrada desde la red municipal actual.
- Red mallada de riego y baldeos que abastezca a todas las zonas ajardinadas, tanto viarias (medianas junto al vial perimetral y zona central de la media rotonda de unión del sector con la CV-3017) como de zona verde (parcela P4), que forman parte del sector, conectándose desde un pozo que será habilitado al efecto en el interior de la superficie de dicho sector.
- Red de aguas residuales y red de aguas pluviales con carácter separativo y con capacidad suficiente para la evacuación de sus respectivos flujos de agua, también con conexión de salida hacia ambas redes generales actuales, o bien hacia la EDAR Cuenca del Carraixet (aguas residuales) o el punto de vertido en el barranco o colector más cercano (aguas pluviales). Para el desalajo de caudales de lluvia, será necesario que los viales se encuentren peraltados hacia el lado de ubicación de los correspondientes colectores, oscilando dicho peralte entre una pendiente de un 0,4 y un 1,5% hacia ambos lados.
- Red de suministro eléctrico de baja tensión que abastezca a las parcelas edificables, con la conexión correspondiente a la línea de media tensión que atraviesa subterráneamente el sector por medio de uno o varios centros de transformación.
- Red de alumbrado público de baja tensión que ilumine los espacios viarios y de acceso peatonal del sector, igualmente conectada a la línea eléctrica de media tensión anterior a través de alguno de los centros de transformación anteriores.
- Red telefónica y de telecomunicaciones que surta a los edificios que se construyan en el interior de las parcelas edificables, conectada también a la red general.

2.2.1.8. APROVECHAMIENTO TIPO

El aprovechamiento tipo del sector se establecerá en función de la edificabilidad que se materialice en el mismo. En la ficha de planeamiento se

indica un aprovechamiento tipo máximo vinculado a la edificabilidad bruta máxima y cuyo valor es de 0,50 ua / m² de suelo, el cual coincide con el índice máximo de edificabilidad bruta del sector dado que no se tiene red primaria adscrita alguna que incida en el reparto. Menor IEB implicará lógicamente un menor aprovechamiento tipo, puesto que ambos son directamente proporcionales, coincidiendo ambos en todo caso para este sector al no tenerse dicha red primaria adscrita.

2.2.2. CUMPLIMIENTO DE LA FICHA DE PLANEAMIENTO

La ficha de planeamiento establece una serie de parámetros máximos y mínimos que se han de cumplir al desarrollar el sector SUZ-5, como son la edificabilidad bruta (EB), el índice de edificabilidad bruta (IEB) y el aprovechamiento tipo (AT). Además, como en la ficha de planeamiento se expresa que el uso dominante del sector es el terciario de oficinas, la mayor proporción de la edificabilidad (más de un 50%) ha de ser destinada a ese uso, con una edificabilidad restante destinada a otro tipo de terciario compatible con el anterior.

Por otro lado, en lo que se refiere a las condiciones de desarrollo del sector, existe una serie de requisitos relacionados con la ejecución de las redes de servicios que también vienen especificados en la citada ficha, los cuales se exponen a continuación:

- Soterramiento de la línea eléctrica de media tensión que atraviesa el sector, justamente en lo que respecta al tramo que discurre en el interior del mismo.
- Separación de la red pública de riego y baldeos, la cual transportará agua no potable, respecto de la red de suministro de agua potable.
- Garantía del desvío adecuado de las acequias existentes previamente a la actuación a realizar.

Finalmente, habrá que atenerse también a lo dispuesto en las Normas de Integración Paisajística del Plan General del municipio para su adecuación al presente Plan Parcial.

2.2.3. FICHA DE GESTIÓN

A continuación, se expone la ficha de gestión de la única unidad de ejecución que va a conformar el sector (cuya justificación aparece posteriormente en el presente documento) con los diferentes parámetros a tener en cuenta al llevar a cabo la misma:

UNIDAD DE EJECUCIÓN: SUZ-5.1		CÓDIGO: UE-5.1
LOCALIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE SECTORIZADO TERCIARIO	
ÁREA DE REPARTO	AR-8	
PARÁMETROS BÁSICOS DE LA UNIDAD		
SUPERFICIE TOTAL (M ² S)	50478,00	
SUPERFICIE COMPUTABLE (M ² S)	50478,00	
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (M ² S)	0,00	
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (M ² S)	0,00	
SUPERFICIE RED SECUNDARIA INSCRITA (M ² S)	50478,00	
SUPERFICIE PARCELAS EDIFICABLES (M ² S)	29930,65	
EDIFICABILIDAD BRUTA (M ² T)	25239,00	
ÍNDICE DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD BRUTA (M ² T/M ² S)	0,50	
APROVECHAMIENTO TIPO (U.A./M ² S)	0,50	
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO		
MODALIDAD DE GESTIÓN	Pública/privada	
CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN	No se establecen especiales condiciones	
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	<p>El sector SUZ-5 se encuentra ligeramente separado de la superficie urbana actual del municipio, por lo que se realizarán las correspondientes obras de conexión de las nuevas infraestructuras y redes de servicios urbanos a los puntos de las redes principales preexistentes más cercanos a dicho sector. Concretamente, los puntos de unión entre el casco urbano y el sector SUZ-5 son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RED VIARIA: nueva media rotonda junto a la CV-3017 y nuevo carril de espera junto a la CV-3161. - REDES DE ABASTECIMIENTO: <ul style="list-style-type: none"> - Agua potable: C/Valencia hasta carril de entrada de la nueva media rotonda junto a la CV-3017. - Riego y baldeos: pozo habilitado al efecto en el interior de la parcela P4 (zona verde) del sector, junto a la media rotonda anexa a la CV-3017. - Hidrantes contra incendios: se dispondrán seis hidrantes, uno en cada cruce viario, conectados a la red de agua potable. - REDES DE SANEAMIENTO: <ul style="list-style-type: none"> - Aguas residuales: carril de entrada de la nueva media rotonda junto a la CV-3017 hasta C/Crist de les Ànimes. - Aguas pluviales: conexión entre el entorno del punto de cota más baja del sector hasta el punto de vertido junto a la rotonda de entrada desde la CV-300 al casco urbano (C/ Mar). - RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO: <ul style="list-style-type: none"> - Media tensión: entrada y salida siguiendo la línea eléctrica actual, desviándose en el interior del sector bajo la zona verde, el vial perimetral en su zona sur, el vial transversal oeste y el vial perimetral oeste. 	

	<ul style="list-style-type: none"> - Baja tensión: salida desde los CT, con transcurso bajo los viales hasta las edificaciones correspondientes. - Centros de transformación: se dispondrán tres CT en el interior de la zona verde del sector, junto al vial perimetral sur. - RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: salida desde el CT pertinente, con transcurso bajo los viales y la zona verde hasta los puntos de iluminación correspondientes.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial del sector terciario SUZ-5 de Albalat dels Sorells se formula en base a los objetivos expresados en el Plan General para el planeamiento de desarrollo. El primer objetivo es el de garantizar el asentamiento futuro de población sobre nuevas zonas de crecimiento urbano, el cual se ha de conseguir por medio de una adecuada y suficiente oferta de servicios dentro del sector, de tal manera que se fomente la demanda de habitabilidad en los nuevos sectores residenciales (tanto programados como no programados). El segundo objetivo es el de potenciar la distribución equilibrada de equipamientos y dotaciones públicas, supliendo los déficits existentes, lo cual se logra, por una parte, mediante la oferta de los propios servicios del sector, y por otra, por medio del cumplimiento de los correspondientes criterios determinados en la normativa urbanística respecto a las dotaciones públicas (tanto de zonas verdes como de aparcamientos). El tercer objetivo es el de restringir el desarrollo industrial a zonas separadas de las residenciales, el cual es obvio que se consigue pues, además de tratarse de un sector que no va a ser de uso residencial, se prohíbe el uso industrial en el conjunto de la superficie del sector. El cuarto y último objetivo es el de garantizar el acceso adecuado al núcleo urbano desde la red básica metropolitana, que se logra mediante los accesos viarios al mismo a través de las carreteras CV-300, CV-3017 y CV-3161 y sus puntos de unión.

2.3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Mediante la propuesta definitiva, la superficie del sector SUZ-5 se subdivide en 4 parcelas urbanizables (que abarcan una superficie total de 36356,07 m² de suelo), una de ellas ubicada al sur del sector a lo largo de la totalidad del mismo y separada del resto por un vial longitudinal, y las otras 3 (las cuales ocupan un área total de 29930,65 m² de suelo) rodeadas en su exterior por un vial perimetral, del que forma parte el vial longitudinal anterior, y dispuestas en tres

bandas de este a oeste (esto es, separadas entre sí por dos viales transversales). Las tres parcelas englobadas en el interior del vial perimetral (P1, con una superficie de 9437,59 m² de suelo; P2, cuya superficie es de 10202,27 m² de suelo; y P3, con un área de 10290,78 m² de suelo) van a destinarse a distintos usos terciarios en función de las necesidades de la empresa cuya actividad vaya a ser desarrollada en las mismas, habiendo de ser en todo caso el uso mayoritario el terciario de oficinas, tal y como se especifica en la ficha de planeamiento del sector. La parcela P4 restante (la de la zona sur, cuya área es de 6425,42 m² de suelo) se destinará a zona verde ajardinada con el fin de establecer una especie de barrera o zona de transición entre el sector y el suelo no urbanizable exterior de la zona de Mahuella y Teuladella. La accesibilidad al sector se va a realizar a través de elementos reguladores del tráfico como una media rotonda en el acceso oeste, junto a la CV-3017, y un carril de espera en el acceso norte, junto a la CV-3161, tal y como se ha descrito anteriormente, permitiendo en todo caso únicamente los giros a derechas en los cruces, de tal manera que se minimizan los puntos de conflicto del tráfico al entrar y salir del sector. El ancho del vial perimetral es menor en las zonas aledañas de las vías CV-3017 y CV-3161 con la idea de maximizar el espacio parcelario, y en ellas se dispone una franja viaria ajardinada de 2 m que ejerce de elemento separador de carriles e integrador entre dichas vías y el viario perimetral.

2.3.3. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

La distribución de la edificabilidad se va a realizar en base a criterios técnicos, logísticos y económicos (de tipo empresarial), así como otros criterios de otra índole (como puedan ser los medioambientales), situando la misma en las 3 parcelas de la zona central del sector y siendo destinada toda ella a uso terciario, en su mayoría de oficinas aunque con posibilidad de incluir terciario de otro tipo. Entre todas ellas han de completar una edificabilidad bruta máxima de 25239,00 m² de techo.

2.4. RED SECUNDARIA

2.4.1. DEFINICIÓN

La red secundaria del sector SUZ-5 va a estar formada por la totalidad de la superficie del mismo, esto es, 50478,00 m² de suelo, dada la no existencia de red primaria incluida en el mismo. Dentro de ésta, 14124,57 m² corresponden a la red viaria y a los espacios de aparcamiento público, mientras que otros 6422,78 m² son de zonas verdes. El resto de superficies quedan ocupadas por las parcelas terciarias y sus correspondientes edificaciones.

2.4.2. CÓMPUTO

2.4.2.1. CÓMPUTO DE RED PRIMARIA COMO RED SECUNDARIA

La ficha de planeamiento del sector indica, como se ha dicho anteriormente, que no existe ningún tipo de red primaria adscrita al sector ni incluida dentro del mismo, por lo que no ha lugar al cómputo de red primaria como red secundaria.

2.4.2.2. CONDICIONES DIMENSIONALES DE LAS ZONAS VERDES

En cuanto a las zonas verdes establecidas dentro de la red secundaria, cabe decir que las superficies catalogadas como tales deben cumplir una serie de requisitos dimensionales. En concreto, según lo expresado en el Artículo 3.2 del Apartado III del Anexo IV de la LOTUP, dentro de las zonas verdes que se van a establecer como jardines debe poder inscribirse un círculo de 25 m de diámetro en posición tangente a cualquier punto de su perímetro, permitiendo además de ello el cómputo de las áreas que disten menos de 6 m del perímetro de dicho círculo definidor, entendiéndose que las áreas que queden excluidas serán catalogadas como red viaria. Así pues, de la aplicación de esto sobre la parcela P4, que es en la única en la cual se va a ubicar la superficie de zona verde ajardinada, resulta que el área computable como tal va a ser de 6422,78 m² de suelo (lo que equivale a un 99,96% de la superficie total de la citada parcela).

2.4.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES

2.4.3.1. RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Como se ha dicho anteriormente, la LOTUP expresa el requerimiento de un mínimo de un 10% de la superficie total del sector para la disposición de zonas verdes de la red pública secundaria. Además, se establece un porcentaje mínimo recomendado de superficie del suelo total destinada a la red viaria y aparcamientos públicos, que para la edificabilidad bruta máxima expresada en la ficha de planeamiento (IEB de 0,50) se estima en torno a un 22,5%. En la siguiente tabla se muestra una comparativa entre las superficies mínimas exigidas para el suelo dotacional y las superficies resultantes de la ordenación realizada, donde se puede ver que se cumple con los requisitos anteriores:

<i>SUZ-5</i>	Propuesta	Mínimo
--------------	-----------	--------

%ZV	12,72	10,00
ZV	6422,78	5047,80
%(RV+AV)	27,98	22,50
(RV+AV)	14124,57	11357,55
%SD	40,71	32,50
SD	20547,35	16405,35

2.4.3.2. PROPORCIÓN DE OTROS USOS NO TERCIARIOS

Así mismo, la proporción de usos en el sector distintos del uso principal vienen también expresados en los parámetros de uso y tipología de la ficha de planeamiento. En ella figura que el uso exclusivo del sector es el terciario, en su mayoría de oficinas y con posibilidad de incluir terciario compatible de otro tipo, en tanto que se prohíbe explícitamente el uso residencial (a excepción de viviendas destinadas a la residencia de los servicios de vigilancia de la actividad terciaria, aunque éstas también podrían ser consideradas como terciario), el industrial, los almacenes y otros usos no compatibles. Por tanto, según esto la proporción de usos diferentes al terciario será nula en cualquier caso.

2.4.3.3. LÍMITES DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad en el sector queda restringida al interior de las tres parcelas (P1, P2 y P3) establecidas para ello, y en un máximo de techo tal que el indicado en la ficha de planeamiento y mencionado previamente (25239,00 m² de techo). Además, la línea que delimita la zona de protección de la carretera CV-300 invade la parcela P3, generando una superficie, perteneciente a dicha zona de protección, de 419,97 m² de suelo, en la que por ende tampoco será posible emplazar la edificación de dicha parcela (se destinará pues a zona de aparcamiento privado). En cuanto a las alturas, se establecerá igualmente una limitación por impacto ambiental sobre el entorno, siendo preferible que no se supere un número máximo de 4 alturas (PB+3), en consonancia con las edificaciones existentes en el casco urbano de Albalat dels Sorells.

2.4.3.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

La LOTUP, en el Artículo 5 del Apartado III del Anexo IV, expresa las proporciones mínimas de aparcamientos en nuevos sectores de uso dominante terciario, las cuales se han citado anteriormente, dentro de las normas

orientativas sobre implantación de dotaciones. Igualmente, en el Artículo 2.4 del Apartado III del mismo Anexo IV, se define una superficie mínima de 20 m² por cada plaza de aparcamiento público en zona específica al efecto, así como las dimensiones mínimas de dichas plazas en los viales públicos en función de si se encuentran dispuestas en cordón (2,20 m x 4,50 m) o en batería (2,40 m x 4,50 m). Por tanto, de todo ello se deduce que va a ser necesario un mínimo de 253 plazas de aparcamiento público, las cuales ocuparán una superficie mínima de 2846,25 m² de suelo (suponiendo que dichas plazas, tanto en cordón como en batería, tienen unas dimensiones de 2,50 m x 4,50 m), que será ampliamente superada puesto que dicha superficie mínima supone aproximadamente un 5% del viario total y la superficie de aparcamiento público se estima por encima del 25% del mismo (en función de la proporción de 7 m, 4,5 m en batería y 2,5 m en cordón, de ancho de banda sobre 16 m de ancho de calle en los viales independientes, y de 2,5 m de ancho de banda sobre 10 m de ancho de calle en el vial perimetral contiguo a las vías que delimitan exteriormente el sector). Así mismo, se va a precisar un mínimo de 631 plazas de aparcamiento privado (entendiendo que se establece una plaza por cada 40 m² construidos para los casos en que no es posible determinar a priori la proporción exacta de usos a desarrollar dentro del sector), cuya área mínima a ocupar será de 12620,00 m² de suelo (aplicando lo dispuesto para aparcamiento público en zona específica, aunque en este caso se trate de aparcamiento privado), que en principio se dispondrá sobre rasante aunque podría hacerse también bajo rasante si se cree necesario o conveniente.

Por medio de la ordenación realizada, se va a establecer finalmente un total de 310 plazas de aparcamiento público, además de otras 13 plazas que van a quedar en la zona exterior al sector correspondiente a la parte del camino vecino a la CV-300 que se integra con el vial perimetral en la parte oriental. En lo referente a las plazas privadas, se dispondrán sobre rasante en función del espacio que reste de la ubicación de los edificios, habiendo de establecer una parte bajo rasante en caso de que dicho espacio restante sea insuficiente o de que por otros motivos debidamente justificados sea preferible hacerlo (esta elección quedará a criterio de la empresa adjudicataria de las parcelas edificables).

2.5. UNIDADES DE EJECUCIÓN

2.5.1. DELIMITACIÓN

Dado que las parcelas privadas van a ser utilizadas para el desarrollo de la actividad correspondiente a una misma empresa, se va a establecer para el sector

SUZ-5 una sola unidad de ejecución formada por la totalidad de la superficie computable del mismo (que en este caso coincide con su superficie total).

2.5.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

Según lo expresado en el Artículo 49 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Albalat dels Sorells, referente a las condiciones para la redelimitación en los programas de las unidades de ejecución delimitadas en dicho Plan General, se expresan los siguientes puntos:

- 1) Podrá delimitarse en los propios Programas de Actuación Integrada, la Unidad de Ejecución propuesta a los efectos de la programación, si se cumplen las siguientes condiciones:
 - a) Que incorpore la delimitación en su sección completa los viales perimetrales de las manzanas incluidas en el perímetro de la actuación. Por excepción, cuando la Unidad delimitada sea colindante a otras ya delimitadas en el eje de vías públicas, y el aseguramiento de la justa distribución de beneficios y cargas dentro de su ámbito permita reducir superficies de dotaciones públicas de este carácter, podrán incluirse únicamente hasta su eje medio, si justifica el Programa la adecuada dotación de todas las infraestructuras de servicio para su ámbito, y que la ejecución parcial de los mencionados viales no obliga a asumir mayores cargas en la ejecución de la urbanización de las manzanas servidas por el medio vial excluido de la delimitación.
 - b) Que incluya suelo de dotaciones públicas en la proporción necesaria para garantizar que la carga urbanística de las distintas Unidades de Ejecución incluidas en una misma área de reparto no difiere en más de un 15 por 100.
 - c) Que la delimitación de la Unidad de Ejecución no comporte alteración de la ratio de cargas urbanísticas prevista en su área de reparto, a no ser que establezca el Programa previsión para aplicación del canon de urbanización o de las técnicas de gestión urbanística distintas que permitan garantizar el equilibrio entre beneficios y cargas dentro del área de reparto.
- 2) Podrá en el propio Programa redelimitarse la Unidad de Ejecución ya delimitada en el Plan General, o en los posteriores de su desarrollo, si se cumplen las condiciones del anterior apartado, y se justifica, desde el punto de vista del interés público, la mayor bondad de la nueva delimitación.

Así pues, de todo ello se entiende, al revisar punto por punto dichos apartados, que se cumplen las condiciones necesarias respecto a la delimitación de las unidades de ejecución, lo cual resulta obvio al haber establecido tan sólo una unidad de ejecución que abarca todo el sector. Además, cabe decir que lo expresado en el apartado 1.a. se cumple dado que la unidad de ejecución se encuentra delimitada por el propio vial perimetral del sector tanto al Norte como al Oeste y al Este (aunque en esta última zona, una parte de dicho vial perimetral se encuentra fuera de los límites del sector, siendo dicha parte inferior a la mitad).

2.5.3. ÁREAS EXTERNAS A URBANIZAR

Además de la totalidad de la superficie del sector, dentro de las áreas a urbanizar hay que incluir la superficie exterior al mismo correspondiente al tramo del camino vecino a la CV-300 y contiguo a dicho sector por la parte este, el cual va a estar conjuntamente integrado con el vial perimetral a su paso por esa zona y, por tanto, requerirá de un desarrollo urbanístico conjunto. Así mismo, es necesario incluir como área a urbanizar el tramo de la CV-3017 adyacente a la zona verde del sector, y también el consiguiente hasta el interior del casco urbano, dado que bajo el mismo han de discurrir las líneas de los servicios urbanos que han de conectar las redes existentes con la superficie del sector (dicha conexión se realizará a la altura de la media rotonda, pasando bajo la superficie viaria de la misma). También hay que tener en cuenta como superficies a urbanizar los restantes tramos contiguos al sector pertenecientes a las vías CV-3017 y CV-3161, aunque en este caso únicamente a efectos de la señalización necesaria para la ordenación y regulación del tráfico derivada de la actuación a realizar. Por último, cabe decir que como va a ser necesario el soterramiento de la línea eléctrica de media tensión en toda su longitud de paso entre los límites del sector, se requerirá de la actuación de soterramiento correspondiente en los tramos comprendidos entre los postes de transición aérea-subterránea de dicha línea y la entrada y salida del mencionado sector.

2.6. ESTUDIOS DE DETALLE

En el presente Plan Parcial, no se desarrolla estudio de detalle alguno correspondiente al sector SUZ-5, al haberse establecido una sola unidad de ejecución para todo el citado sector (por el motivo expresado anteriormente).

2.7. NORMATIVA URBANÍSTICA

La normativa urbanística en la que se basa el desarrollo del presente Plan Parcial está formada por los siguientes documentos oficiales, tanto de carácter municipal como supramunicipal, todos ellos citados y referidos tanto previa como posteriormente:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunitat Valenciana (RZOU), aprobado por Orden, de 26 de abril de 1999, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Albalat dels Sorells, de 1991 (revisado en 2011), en el que se incluyen las correspondientes Normas Urbanísticas.

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS URBANÍSTICAS

1.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto el establecimiento, de manera normativa, de la forma en que se va a llevar a cabo la ordenación pormenorizada y el desarrollo urbanístico del sector SUZ-5, ubicado al nordeste del municipio de Albalat dels Sorells.

El ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas es, como bien se ha dicho, el sector SUZ-5 perteneciente al municipio de Albalat dels Sorells, quedando dicho sector delimitado de la siguiente manera: al norte y al oeste, respectivamente, por las vías de titularidad municipal CV-3161 y CV-3017; al este, por un camino rural y un carril-bici contiguos a su vez con la carretera de titularidad autonómica CV-300; y al sur, con el suelo no urbanizable perteneciente al término municipal de Valencia (en el entorno de la pedanía de Mahuella).

El contenido y las determinaciones de las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial prevalecerán sobre las que se expresan, con carácter general, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Albalat dels Sorells. Estas últimas serán de aplicación en todo lo referente a aquellos aspectos que no hayan sido previstos en las primeras.

Art.2. TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS BÁSICOS

La terminología y los conceptos básicos a los que se hace referencia en las presentes Normas Urbanísticas son algunos de los que vienen expresados en los diferentes artículos de los que consta el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, de 26 de abril de 1999. En concreto, los términos que aparecen en adelante son los siguientes:

- Cerramientos de parcela (Art. 19): se denominan de este modo a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.
- Parcela mínima (Art. 20): se define así a la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable, la cual queda expresada en m² de suelo.

- Frente de parcela (Art. 21): se denomina de esta manera a la longitud del linde frontal, viniendo expresada en m.
- Círculo inscrito (Art. 22): se denomina así al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela, la cual viene definida por la medida de su diámetro, que se expresa en m.
- Distancia al linde (Art. 28): se define de esta forma a 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, quedando expresada en m.
- Separación entre edificaciones (Art. 31): se define como tal la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, la cual viene expresada en m.
- Coefficiente de ocupación (Art. 33): se denomina así a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela, expresada en porcentaje (%).
- Coefficiente de edificabilidad neta (Art. 40): se entiende por tal la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas, la cual viene expresada en m² de techo por cada m² de suelo.
- Altura reguladora (Art. 42): se denomina de este modo a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, viniendo expresada en m.
- Altura total (Art. 43): se define así a la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones, la cual queda expresada en m.
- Número de plantas (Art. 44): constituyen este parámetro el número de alturas que componen un edificio (incluida la planta baja y el ático, si existe), no considerando a efectos de dicho parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.
- Aprovechamiento bajo cubierta (Art. 49): se denomina de esta manera a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.
- Sótano (Art. 51): se denomina de esta forma 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.
- Semisótano (Art. 52): se denomina así 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.
- Usos globales (Art. 74): se consideran como tales los usos predominantes de las edificaciones de un área determinada, quedando diferenciados en las categorías siguientes: residencial, industrial y terciario.

- Uso terciario (Art. 77): se incluyen en dicho uso todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Art.3. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial tendrá una vigencia indefinida, y cualquier modificación que sea realizada en sus determinaciones quedará establecida en función de lo expresado en los Artículos 63 y 67 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

1.2.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo abarcado por el sector SUZ-5, tal y como se indica en el Artículo 10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Albalat dels Sorells y en la ficha de planeamiento del mismo, tiene la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado en toda su extensión.

Art.5. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo al que pertenece el sector SUZ-5 recibe, así mismo, la calificación de Suelo Terciario, dado que este es el uso global que se va a desarrollar en el interior del mismo, tal y como se indica en el Artículo 10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albalat dels Sorells y en la ficha de planeamiento sectorial.

Art.6. RÉGIMEN GENERAL DE USOS PORMENORIZADOS: DOMINANTE, PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

El uso dominante que se dará en el sector SUZ-5 será el terciario de oficinas.

Los usos permitidos, que complementarían dicho uso dominante, serán los relativos a cualquier otro tipo de terciario que resulte compatible con el uso dominante.

Finalmente, quedarán prohibidos en el sector los usos que sean manifiestamente incompatibles con dicho uso principal, tales como el uso residencial (tanto unitario como múltiple, a excepción de las viviendas destinadas a la residencia de los servicios de vigilancia de la actividad terciaria, las cuales computarán también dentro del terciario), el industrial, el de almacenes y, en general, cualquier otro uso que no se adecue a la actividad desarrollada por el definido como uso principal.

Art.7. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO

Las nuevas parcelas P1, P2 y P3, ubicadas en la parte central del sector SUZ-5, serán propiedad de la empresa o las empresas que vayan a desarrollar la actividad terciaria en ellas, que retribuirán a los propietarios iniciales de las parcelas rústicas, siempre y cuando dicha empresa sea de gestión privada. En caso de que la empresa sea de gestión pública, la titularidad de dichos terrenos corresponderá a la administración de la que la empresa en cuestión sea dependiente.

La titularidad de la nueva parcela P4, destinada a zona verde ajardinada (ZV-VJ), corresponderá al Ayuntamiento de Albalat dels Sorells. Éste será igualmente titular del suelo ocupado por la red viaria y los aparcamientos públicos del sector.

1.2.2. ZONA DE TERCIARIO DE BLOQUE EXENTO

Art.8. ÁMBITO

El ámbito de emplazamiento del terciario de bloque exento es el correspondiente a las tres parcelas (P1, P2 y P3) que quedan en el centro del sector SUZ-5, las cuales se encuentran rodeadas en su conjunto por el viario perimetral y separadas entre sí por los viales transversales que conforman la ordenación pormenorizada de dicho sector.

Art.9. USOS

El uso a desarrollar en estas parcelas es, en todas ellas, el terciario, respecto al cual más de un 50% del techo edificable tendrá que ser necesariamente destinado a oficinas. El techo restante será utilizado para el desarrollo de actividades terciarias compatibles con el citado uso de oficinas.

La planta inferior de los edificios destinados al uso terciario de oficinas podrá ser ocupada, parcial o totalmente, por otros usos terciarios diferentes y compatibles con el mismo. Las plantas superiores, por el contrario, habrán de ser destinadas íntegramente a dicho uso de oficinas, a excepción de los lugares determinados como zonas comunes.

Los usos a los que se destinarán los sótanos serán los de ubicación de las instalaciones y, en su caso y si es requerido, los de aparcamiento privado y trasteros. En caso de existencia de aprovechamientos bajo cubierta, su uso será igualmente el de emplazamiento de instalaciones de la edificación y de trasteros.

Art.10. CONDICIONES DE LAS PARCELAS

El coeficiente máximo global de edificabilidad neta que se establece para las parcelas terciarias es de 1 m² de techo por cada m² de suelo. Así, la superficie mínima total que se ha de destinar a dichas parcelas es de 25239,00 m² de suelo, dividida en tres parcelas cuya superficie mínima individual tendrá que ser de 8413,00 m² de suelo.

Las dimensiones mínimas de cada una de las parcelas edificables serán de 65 m de ancho, medidos entre las correspondientes alineaciones de los viales que atraviesan el sector de Norte a Sur, y de 130 m de largo, medidos entre las correspondientes alineaciones de los viales que atraviesan el sector de Este a Oeste. De igual manera, el círculo inscrito mínimo de dichas parcelas tendrá un diámetro de 65 m, equivalentes al citado ancho o frente mínimo de parcela.

El coeficiente máximo de ocupación de parcela por las edificaciones quedará establecido en un 50% de su superficie, quedando la edificabilidad que en ellas se disponga distribuida en uno o varios edificios por parcela, según las necesidades logísticas y económicas de la nueva empresa propietaria.

La distancia mínima a los lindes de parcela queda establecida en una décima parte de la distancia entre las alineaciones de viales opuestos, siendo, según lo expresado previamente, los mínimos absolutos de 6,5 m respecto a las alineaciones de los viales de dirección Norte-Sur y de 13 m respecto a las alineaciones de los viales de dirección Este-Oeste.

La altura máxima de los cerramientos de parcela será de 2,5 m, pudiendo ser dichos cerramientos opacos en toda su superficie.

La separación entre edificaciones contiguas ubicadas en el interior de una misma parcela vendrá dada por la altura reguladora de cada una de ellas, fijándose una proporción de separación mínima igual a la altura reguladora de la más alta de las edificaciones entre las cuales se establece dicha separación.

Art.11. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Las edificaciones que se ubiquen en las parcelas tendrán un máximo de 4 alturas, distribuidas en una planta baja más otras 3 alturas superiores. La altura máxima reguladora de los edificios queda establecida en 17 m, con una altura máxima de 5 m para la planta baja y de 4 m para el resto de plantas.

Se permite la construcción de sótanos en todos los edificios, cuya función será la de albergar las instalaciones de los mismos, así como, en caso de que proceda, la de aparcamiento privado y trasteros. La construcción de semisótanos y la de aprovechamientos bajo cubierta es opcional en función de las necesidades de uso de cada edificio.

La anchura máxima de los edificios vendrá dada por la funcionalidad y la disposición interior de los mismos, no siendo en cualquier caso superior a los 15 m en edificios cuyo uso principal sea el de oficinas y de 25 m en el caso de edificios destinados principalmente a usos terciarios de otra índole.

Art.12. CONDICIONES FUNCIONALES DE EDIFICACIÓN

La planta inferior de los edificios destinados al uso terciario de oficinas podrá ser ocupada, parcial o totalmente, por otros usos terciarios diferentes y compatibles con el mismo. Las plantas superiores, por el contrario, habrán de ser destinadas íntegramente a dicho uso de oficinas, a excepción de los lugares determinados como zonas comunes.

Los usos a los que se destinarán los sótanos serán los de ubicación de las instalaciones y, en su caso y si es requerido, los de aparcamiento privado y trasteros. En caso de existencia de aprovechamientos bajo cubierta, su uso será igualmente el de emplazamiento de instalaciones de la edificación y de trasteros.

En lo que se refiere a accesos comunes y circulación interior de los edificios, se atenderá a lo dispuesto en las Normas para la accesibilidad y eliminación

de barreras arquitectónicas (establecidas en el Decreto 193/1988 del Gobierno Valenciano) y en las Normas sobre habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobadas por Orden del 28 de junio de 1989. Además, se cumplirán las medidas relativas a la protección contra incendios que quedan expuestas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 (Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios) y en el resto de normativa específica al respecto, así como las exigencias de señalización de seguridad establecidas en el Artículo 104 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albalat dels Sorells.

En todos los edificios de más de dos plantas, incluyendo la planta baja y sin tener en cuenta las plantas bajo rasante, será necesaria la instalación de ascensores, que quedará regulada por el Reglamento de Aparatos Elevadores y otras instrucciones técnicas referentes a ello. El número de ascensores a instalar en cada edificio, así como su tamaño, vendrá dado por las características, necesidades y funcionalidad de los mismos (número de plantas, superficie construida por planta, etc.), todo ello según las determinaciones establecidas en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ITA.

Todos los ascensores tendrán comunicación con la escalera más cercana de manera directa o bien a través de las correspondientes zonas comunes de circulación. Además, desde la entrada del edificio más cercana a cada ascensor, el recorrido hasta el mismo tendrá un ancho libre mínimo de 2 m.

En lo referente a instalaciones de prevención contra los rayos, se atenderá a lo dispuesto en el Artículo 106 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albalat dels Sorells.

Art.13. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS

La dotación mínima de aparcamientos en las parcelas privadas P1, P2 y P3 del sector SUZ-5 es la correspondiente a local polivalente, es decir, de 1 plaza por cada 40 m² de techo construido.

La distribución de las plazas de aparcamiento en las parcelas será, en la medida de lo posible, proporcional a la superficie y a la edificabilidad de cada una de ellas. Dicha distribución se realizará sobre rasante siempre y cuando se disponga de suficiente espacio libre para ello, ubicando las plazas restantes que sean necesarias en plantas de sótano.

1.2.3. ZONA DE INFRAESTRUCTURA. SERVICIO URBANO

Art.14. ÁMBITO

El ámbito de ubicación de la infraestructura de zona verde ajardinada es el que corresponde a la parcela P4 del sur del sector SUZ-5.

El ámbito de emplazamiento de la red viaria y de aparcamientos públicos es el correspondiente a los espacios interparcelarios restantes del sector SUZ-5, así como a los espacios de la parcela P4 de zona verde ajardinada que quedan excluidos como tales.

El ámbito de ubicación de los servicios urbanos es el correspondiente a la zona subterránea de la red viaria y de la zona verde anteriores.

Art.15. USOS

El uso de la parcela P4 del sector SUZ-5 será, a excepción de los espacios excluidos al efecto, el uso público de zona verde ajardinada.

El uso de los espacios del sector SUZ-5 no ocupados por las parcelas P1, P2, P3 y P4, incluyendo los espacios excluidos de esta última, será el uso público de red viaria y aparcamientos.

Art.16. CONDICIONES DE LA PARCELA

La superficie mínima de parcela se establece en 5047,80 m² de suelo, que es el equivalente al 10% de la superficie total del sector.

El frente mínimo de la parcela P4 entre ambos extremos, Este y Oeste, de la misma quedará establecido en 200 m, en tanto que su ancho mínimo será de 25 m, coincidiendo con las necesidades legislativas para que dicha parcela tenga la condición de zona verde ajardinada. Así mismo, el círculo inscrito mínimo de la parcela tendrá 25 m de diámetro, que es el correspondiente al círculo definidor de las zonas verdes ajardinadas según la legislación.

1.3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

1.3.1. ESTUDIOS DE DETALLE

Art.17. ESTUDIOS DE DETALLE

No existen estudios de detalle para la superficie objeto de la actuación, por lo que a toda ella le será de aplicación lo expresado en los correspondientes artículos de las presentes Normas Urbanísticas.

1.3.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art.18. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

En lo referente a las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en la ficha de planeamiento del sector SUZ-5, dentro de las condiciones de desarrollo del mismo, así como en la ficha de gestión que aparece en el presente Plan Parcial, dentro de las condiciones de integración y conexión del sector con su entorno.

La red de riego y baldeos será dispuesta de manera independiente a la red municipal de suministro de agua potable, discurriendo bajo las zonas verdes y los viales junto a las mismas y a las franjas viarias ajardinadas, y junto al carril-bici en la zona Este. Así mismo, se garantizará la continuidad y adecuada reposición de la red de riego previamente existente en el sector fuera de sus límites, por medio de las pertinentes conexiones a la nueva red.

La red de agua potable se ubicará bajo las aceras de las zonas contiguas a las parcelas edificables, disponiendo de este modo tramos dobles de red en los viales transversales para facilitar las acometidas desde cada lado de los mismos a la parcela correspondiente. Se dispondrá, además, un hidrante de incendio en cada cruce viario.

La red de aguas pluviales se dispondrá de manera separada con respecto a la red de aguas residuales, tal y como se especifica en el PGOU municipal. La red de aguas residuales discurrirá por el centro de los viales pertinentes, ubicándose en cualquier caso a una cota del terreno inferior a la del resto de redes de servicios. En tanto, la red de aguas pluviales quedará dispuesta bajo ambos lados de la calzada a fin de no interferir con las demás redes.

La línea eléctrica de media tensión quedará soterrada a su paso por el interior de la superficie del sector. Además, se ubicarán los correspondientes centros de transformación de media a baja tensión, para el suministro eléctrico en baja tensión en el interior del sector, tanto para el abastecimiento de las parcelas edificables como en lo que respecta al alumbrado público. El emplazamiento de dichos centros de transformación se realizará en un lugar tal que permita que se minimice el impacto ambiental que éste va a generar sobre el entorno.

Las conexiones de las redes de servicios del sector con las redes generales (red de aguas residuales, red de agua potable y red de telefonía y telecomunicaciones) se realizarán subterráneamente a través de la vía CV-3017, por medio de un tramo que unirá la toma desde el cruce de ésta con los viales correspondientes del municipio, hasta la entrada al sector por la nueva media rotonda que conecta con el vial perimetral. En lo que respecta a la red de suministro eléctrico y a la de alumbrado público, se conectarán a la red de media tensión a través de los mencionados nuevos centros de transformación.

1.3.3. GESTIÓN URBANÍSTICA

Art.19. OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

La obtención de los terrenos de dominio y uso público se llevará a cabo a través de la reparcelación de los terrenos existentes previamente a la actuación.

Art.20. ÁREAS EXTERNAS A URBANIZAR

El camino vecino a la carretera CV-300 y al carril-bici, adyacente a su vez al límite Este del sector, será adecuado e integrado convenientemente con el vial perimetral de dicho sector, ocupando de esta forma un ancho viario total de 16 m y con una configuración viaria tal como la de los viales de su misma anchura.

Bajo la CV-3017 y a lo largo de todo el tramo comprendido entre el casco antiguo del municipio, en su cruce con la Calle Valencia, y la entrada al sector a través de la media rotonda anexa a dicha vía CV-3017, se realizarán las correspondientes obras de urbanización para la disposición de las conexiones de los nuevos servicios urbanos con las redes generales municipales existentes previamente.

A la entrada y salida del sector se realizarán las correspondientes obras de urbanización para la adecuación de la línea eléctrica de media tensión que atraviesa dicho sector y su soterramiento a su transcurso bajo la superficie del mismo.

Se garantizará la continuidad y adecuada reposición de la red de riego previamente existente en el sector mediante un nuevo recorrido fuera de los límites de éste.

También se ubicará, fuera de los límites del sector, la correspondiente señalización que haga referencia tanto al emplazamiento de la nueva actuación en el interior del mismo como al resto de transformaciones que se realicen en su entorno como consecuencia de dicha actuación y que requieran ser indicadas al respecto.

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

2.1. CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DESTINOS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS (1/2000)

El primer plano de ordenación que se adjunta a continuación muestra la calificación (o uso) y asignación de destinos urbanísticos de las parcelas en las que queda ordenado el sector SUZ-5, la cual corresponde de forma genérica a terciario de manera indeterminada (aunque, como se sabe, de dicho terciario, al menos una parte superior al 50% ha de ser destinada a oficinas).

PP-2.1: Plan Parcial. Planos de Ordenación. Calificación y asignación de destinos urbanísticos de las parcelas

2.2. DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (1/2000)

El siguiente plano muestra la parcela del sector que va a ser reservada para uso dotacional público de la red secundaria, concretamente la parcela P4 cuyo uso va a ser el de zona verde ajardinada (con los condicionantes geométricos mencionados previamente), a fin de cumplir con los estándares dotacionales requeridos para suelo urbanizable de uso dominante terciario, según la LOTUP.

PP-2.2: Plan Parcial. Planos de Ordenación. Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público

2.3. SECCIONES VIARIAS (1/100)

En los planos que se pueden ver a continuación, se muestran las dos secciones tipo de los viales del sector. En el primero aparece la sección viaria genérica ajustada a los mínimos especificados en la LOTUP, correspondiente a los viales transversales y al vial perimetral en su zona Este y Sur, en tanto que en el segundo se puede ver la sección viaria reducida, que se corresponde con los carriles vecinos adyacentes a las vías municipales CV-3017 y CV-3161 (en los que se incluye la mediana separadora).

PP-2.3.1: Plan Parcial. Planos de Ordenación. Sección de viales transversales y vial perimetral (Este y Sur)

PP-2.3.2: Plan Parcial. Planos de Ordenación. Sección de vial perimetral (Oeste y Norte)

2.4. CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA (1/2000)

En el siguiente plano se puede ver la distribución de los espacios de la red viaria del sector, donde quedan definidas las superficies pertenecientes a aceras, zonas de aparcamiento público, zonas para el tráfico rodado y espacios para el acceso de los vehículos al interior de las parcelas.

PP-2.4: Plan Parcial. Planos de Ordenación. Características de la red viaria

2.5. ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS. DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN (1/2000)

El plano que aparece a continuación muestra la determinación de las unidades de ejecución en las que queda dividido el sector para su gestión, que en este caso queda definida en una sola unidad de ejecución en la que queda incluida la totalidad de la superficie computable del sector.

PP-2.5: Plan Parcial. Planos de Ordenación. Determinación de las unidades de ejecución

2.6. DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (1/2000)

El siguiente plano constituye el plano principal que define la ordenación del sector, en el que se muestra la manera en la que quedan definitivamente distribuidas las parcelas que conforman el mismo.

PP-2.6: Plan Parcial. Planos de Ordenación. Definición de la ordenación pormenorizada

2.7. PLANTA VIARIA (1/2000)

Finalmente, en este último plano se muestra cómo queda finalmente distribuida la planta de la red viaria del sector.

PP-2.7: Plan Parcial. Planos de Ordenación. Planta viaria



TRABAJO FINAL
DE GRADO



PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DEL SECTOR
URBANIZABLE TERCIARIO SUZ-5
EN ALBALAT DELS SORELLS
(VALENCIA). ALTERNATIVA
TÉCNICA

02/03. ANTEPROYECTO DE
URBANIZACIÓN

Autor: ANTONIO JESÚS PIERA MORA

Tutor: JOSÉ LUIS MIRALLES GARCÍA

173 – GRADO DE INGENIERÍA CIVIL

CURSO 2017/18 (SEPTIEMBRE 2018)

Índice

Anteproyecto de Urbanización

1) Memoria.

- 1.1) Introducción.
- 1.2) Objeto del Anteproyecto de Urbanización.
- 1.3) Situación geográfica de las parcelas.
- 1.4) Estado actual.
- 1.5) Justificación de las soluciones adoptadas.
 - 1.5.1) Red viaria.
 - 1.5.2) Red de aguas residuales.
 - 1.5.3) Red de aguas pluviales.
 - 1.5.4) Red de abastecimiento de agua potable e hidrantes de incendio.
 - 1.5.5) Red de riego y baldeos.
 - 1.5.6) Red subterránea de suministro de energía eléctrica.
 - 1.5.7) Red de alumbrado público.
 - 1.5.8) Red de telefonía y telecomunicaciones.
 - 1.5.9) Espacios libres: jardinería y mobiliario urbano.
 - 1.5.10) Señalización.
- 1.6) Relación de obras y servicios proyectados.
 - 1.6.1) Dimensionado del firme y supresión de barreras urbanísticas.
 - 1.6.2) Red de aguas residuales.
 - 1.6.3) Red de aguas pluviales.
 - 1.6.4) Red de abastecimiento de agua potable e hidrantes de incendio.
 - 1.6.5) Red de riego y baldeos.
 - 1.6.6) Red subterránea de suministro de energía eléctrica.
 - 1.6.7) Red de alumbrado público.
 - 1.6.8) Red de telefonía y telecomunicaciones.
 - 1.6.9) Espacios libres: jardinería y mobiliario urbano.
 - 1.6.10) Señalización.
- 1.7) Documentos integrantes del Anteproyecto de Urbanización.
- 1.8) Conclusiones.

2) Anejos.

- 2.1) Estado actual. Documentación fotográfica.
- 2.2) Justificación de firmes y supresión de barreras arquitectónicas.
- 2.3) Cálculo de la red de aguas residuales.
- 2.4) Cálculo de la red de aguas pluviales.
- 2.5) Red de abastecimiento de agua potable.
- 2.6) Red de riego, baldeos y contra incendios.
- 2.7) Red subterránea de suministro de energía eléctrica.

- 2.8) Red de alumbrado público.
- 2.9) Red de telefonía y telecomunicaciones.
- 2.10) Espacios libres: jardinería y mobiliario urbano.
- 2.11) Señalización.
- 3) Planos.
 - 3.1) Situación actual (1/2000).
 - 3.2) Planta de la urbanización (1/2000).
 - 3.3) Secciones tipo (1/100).
 - 3.4) Planta de la red de aguas residuales (1/2000).
 - 3.5) Planta de la red de aguas pluviales (1/2000).
 - 3.6) Planta de la red de abastecimiento de agua potable e hidrantes de incendio (1/2000).
 - 3.7) Planta de la red de riego y baldeos (1/2000).
 - 3.8) Planta de la red de media tensión (1/2000).
 - 3.9) Planta de la red de baja tensión (1/2000).
 - 3.10) Planta de la red de alumbrado público (1/2000).
 - 3.11) Planta de la red de telefonía y telecomunicaciones (1/2000).
 - 3.12) Planta de la jardinería y el mobiliario urbano (1/2000).
 - 3.13) Señalización (1/2000).
- 4) Valoración económica.

1. MEMORIA

1.1. INTRODUCCIÓN

La transformación del Sector Urbanizable Terciario SUZ-5 del municipio de Albalat del Sorells para la construcción de los edificios en los que se vayan a desarrollar las actividades necesarias que repercutan en la mejora logística y económica de la zona exige la realización de un proceso previo que se conoce como urbanización. Mediante este proceso, se establece la disposición del conjunto de los diferentes viales y de las distintas redes de servicios a lo largo y ancho de la superficie de dicho sector, así como de los trabajos necesarios para el alojamiento de esas redes bajo la superficie viaria, de tal modo que se produzca la conexión de los citados servicios entre las redes generales de los mismos y las parcelas donde han de ubicarse las nuevas edificaciones. Ello requiere de la redacción de un documento en el que se exprese la forma en que ha de llevarse a cabo el mencionado proceso de urbanización, a través de la indicación de los correspondientes trazados, perfiles y dimensiones de las redes, así como de la metodología de actuación para su realización, y de la disposición de otros elementos que resulten necesarios para el mantenimiento y correcto funcionamiento de dichas redes. El conjunto de lo expresado en este documento servirá para efectuar una valoración económica que quedará mostrada al final del mismo, la cual repercutirá en la distribución de cargas entre los propietarios de las nuevas parcelas.

1.2. OBJETO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

El presente Anteproyecto de Urbanización es el documento, integrante del Programa de Actuación Integrada del sector SUZ-5, que tiene por objeto lo expuesto en el Apartado 1.1 anterior, esto es, la descripción, dimensionamiento y justificación de la red viaria y de las redes de servicios que se precisa implantar en el citado sector, y también de las obras que es necesario llevar a cabo para la transformación del mismo previas al desarrollo constructivo de la edificación, así como la valoración económica de dicho proceso, siendo éste conducente a que las parcelas adquieran la condición de solar, la cual a su vez resulta indispensable para que pueda acometerse la citada edificación en su interior.

1.3. SITUACIÓN GEOGRÁFICA DE LAS PARCELAS

Las parcelas rústicas objeto de transformación se encuentran situadas en el NE del término municipal de Albalat dels Sorells, junto a los términos de los municipios de Emperador, Museros y Valencia (en las inmediaciones de la pedanía de Mahuella). Concretamente, el sector SUZ-5 se encuentra enclavado entre tres vías de comunicación destacadas como son la CV-300, la CV-3017 (travesía del municipio de Albalat dels Sorells) y la CV-3161 (vía de enlace Norte entre la CV-300 y la CV-3017). Así pues, la mencionada CV-3017 servirá de eje conductor, como se verá posteriormente, para la conexión de las nuevas redes de servicios del sector a las redes generales previamente existentes en el municipio, dado que por lo general será el tramo de unión más corto a recorrer para la unión de las citadas redes.

1.4. ESTADO ACTUAL

El suelo que conforma la superficie del Sector Urbanizable Terciario SUZ-5 del municipio de Albalat dels Sorells está constituido por un conjunto de parcelas o fincas de naturaleza rústica, sobre las que se practica, en su gran mayoría, el cultivo de cítricos. Existe en el interior de dicho sector una acequia principal denominada Escorredor del Mol, la cual lo atraviesa de Oeste a Este y sirve como canal de riego más importante para los cultivos de la zona, secundada por un conjunto de acequias más pequeñas que tienen su origen, o bien desembocan, en la primera. Además, se tiene también un muro que atraviesa el sector de Oeste a Este, junto a una estrecha vía que ejerce de servidumbre hacia las diferentes fincas rústicas.

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

1.5.1. RED VIARIA

La decisión de elegir la distribución y configuración de red viaria de la ordenación pormenorizada del sector SUZ-5 aparece justificada dentro de los correspondientes párrafos de la Memoria Justificativa del Plan Parcial del presente Programa de Actuación Integrada. A modo de resumen, se indican a continuación los motivos de dicha elección:

- Inclusión de un vial perimetral para generar una accesibilidad a todos los puntos del sector, evitando que queden zonas aisladas.
- Maximización del espacio destinado a las parcelas edificables para el establecimiento de plazas de aparcamiento en cantidad suficiente en el interior de las mismas.

- Cumplimiento del mínimo ancho viario, con calles de sentido único que establecen una configuración circulatoria intuitiva y ordenada con respecto a las vías que rodean el sector.
- Reducción del ancho viario del vial perimetral junto a las vías municipales CV-3017 y CV-3161, y creación de una mediana separadora y al mismo tiempo integradora de dicho vial perimetral en las citadas vías municipales.
- Establecimiento de una franja destinada a zona verde de ancho mínimo (25 m) para su consideración como tal, ubicándose la misma al sur del sector como barrera para minimizar el impacto ambiental con el entorno rural.
- Creación de unos accesos adecuadamente canalizados desde las vías contiguas al sector para que la circulación entre el interior y el exterior del mismo sea lo más ordenada posible.

Por lo que se refiere al establecimiento de los perfiles longitudinales y las rasantes de los viales del sector, se parte de las cotas y pendientes en los puntos de entrada y salida de los ejes viarios de las vías CV-3017 (acceso Oeste) y CV-3161 (acceso Norte) y el camino vecino a la CV-300 (acceso Este), realizando las correspondientes uniones desde éstos hasta los cruces viarios más cercanos, y también entre el conjunto de dichos cruces viarios, mediante acuerdos, de tal forma que para cada uno de los viales o tramos viarios del sector se tenga una determinada pendiente única. Las cotas de los distintos puntos de cruce del sector y de los accesos al mismo, así como de los puntos altos y bajos de los citados acuerdos longitudinales con cambio de pendiente entre positiva y negativa o al revés, son las que aparecen indicadas en el Plano 3.2, relativo a la “Planta de la urbanización”, adjunto a este Anteproyecto de Urbanización.

En lo que respecta a la formación de la explanada y al dimensionamiento de las secciones de firme, tanto de los viales como del interior de las parcelas edificables, se aplicarán los criterios desarrollados en el Anejo 2.2 del presente Anteproyecto de Urbanización, referente a “Justificación de firmes y supresión de barreras arquitectónicas”. Dichos criterios se resumen acto seguido:

- Establecimiento de la categoría de explanada y de tráfico pesado según lo expuesto en la Norma 6.1-IC del Ministerio de Fomento, para lo cual habrá que tener en cuenta el tipo de suelo sobre el que se actúa (o de suelo de préstamo en las zonas cercanas), las intensidades medias diarias en las vías aledañas al sector y la relación de plazas de aparcamiento establecidas en el interior del mismo.
- Dimensionamiento de las secciones de firme para tráfico rodado según lo expresado en la citada Norma 6.1-IC y en las “Condiciones generales de urbanización” de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albalat dels Sorells, para lo que habrá que tener en cuenta la disponibilidad de áridos en las inmediaciones y que la elección de mezclas bituminosas ha de realizarse en función de lo expresado en dicha Norma 6.1-IC y de otros aspectos.

Las aceras y las zonas de aparcamientos se dimensionarán, de igual modo, siguiendo los criterios expresados en el Anejo 2.2 de este Anteproyecto de Urbanización, así como de lo expuesto en las citadas “Condiciones generales de urbanización” de las Normas Urbanísticas del PGOU municipal, precisando en todo caso de un adecuado tipo de hormigón y de una buena puesta en obra y curado del mismo para su buen funcionamiento durante su vida útil, en particular en lo relacionado con los efectos que el agua pueda ejercer sobre él. Por último, en lo relativo a la supresión de barreras arquitectónicas para la mejora de la accesibilidad en el interior del sector, se seguirá lo indicado en el Art.14 de la Orden 9/6/04 de la Generalitat Valenciana y en el Art.43.3 de dichas Normas Urbanísticas del PGOU del municipio (todo ello referente a espacios públicos).

1.5.2. RED DE AGUAS RESIDUALES

La red de aguas residuales se encontrará, en el ámbito de la superficie del sector SUZ-5, separada de la red de aguas pluviales, tal y como viene indicado expresamente tanto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Albalat dels Sorells como en las Normas de Coordinación Metropolitana de la Generalitat Valenciana para el caso de obras de saneamiento de nueva urbanización, a fin de evitar un sobredimensionamiento del volumen de ampliación necesario en la EDAR “Cuenca del Carraixet”, receptora de estas aguas, para el tratamiento de las mismas, dado que en episodios de lluvia el caudal a tratar en el caso de las redes unitarias sería bastante mayor.

El trazado de la nueva red de aguas residuales discurrirá en un primer tramo en el interior de las parcelas y bajo la superficie de las mismas, dirigiéndose el flujo hacia la zona Sur (vial perimetral Sur) del sector. A partir de ahí, se dispondrán los correspondientes tramos de unión (o acometidas a parcelas) que conectarán las conducciones interparcelarias con los colectores principales de la red pública, quedando ubicados estos últimos bajo el eje viario del citado vial perimetral Sur. Dichos tramos de acometida se conectarán directamente al pozo de registro correspondiente, sin la ubicación de una arqueta intermedia, tal y como viene expresado en la Ordenanza Municipal de Saneamiento para parcelas cuyas aguas residuales son asimilables a domésticas (como las de uso de oficinas y otros usos terciarios compatibles), entroncando así con la red principal. Finalmente, la nueva red de aguas residuales se conectará con la red ya existente en el municipio, dado que el incremento de caudal generado por la nueva actuación se entiende como asumible por dicha red general. Concretamente, el recorrido de salida abarcará en un primer tramo desde el entronque de la última acometida (la correspondiente a la parcela P1) con el correspondiente colector principal, y hasta la salida del sector por la media rotonda junto a la CV-3017, y desde ahí

se prolongará bajo dicha vía hasta su posterior conexión con la mencionada red general municipal de Albalat dels Sorells, aproximadamente a la altura de la confluencia de la misma con la C/ Crist de les Ànimes.

Las uniones entre los colectores secundarios y los principales se llevarán a cabo formando ángulos que en ningún caso superarán los 60°, a fin de facilitar la evacuación de las aguas en todo su recorrido, con unos radios de entrada que deberán ser de al menos 5 ó 6 veces el diámetro del respectivo colector de aguas arriba con menor diámetro. Por otro lado, cabe decir que la necesidad del bombeo radica en el hecho de que la zona de salida de los colectores es la de mayor cota topográfica del terreno y en que se alcanzan profundidades destacables en algunos puntos de la red, a pesar de lo cual esto es preferible a la compensación de cotas del terreno, que generaría un movimiento de tierras bastante mayor que el que se prevé realizar. Así, se ubicarán pozos de bombas en aquellos lugares en que se requiera elevar tanto la cota de los colectores como la de la lámina de agua para conseguir la salida del flujo, en la medida en que quedará reflejado en el Anejo 2.3 de este Anteproyecto de Urbanización, cuya denominación es “Cálculo de la red de aguas residuales”.

En cuanto al perfil de la nueva red, las conducciones tendrán una pendiente longitudinal acorde con los criterios de velocidades del flujo que vienen también expresados en el citado Anejo 2.3, y cuyos valores quedarán en todo caso entre un 0,5 y un 1% en los colectores principales y entre un 2 y un 3% en las acometidas a parcelas (esto último según lo señalado en la Ordenanza de Saneamiento de Albalat del Sorells). Así mismo, la ubicación de la clave de los colectores ha de quedar a una distancia mínima de 1 m bajo la superficie viaria, aunque se precisará de una profundidad mínima mayor para que de este modo la red se encuentre a una cota inferior que la de la red de aguas pluviales (y también del resto de redes de servicio) en los puntos de cruce con todas ellas.

Por lo que se refiere a materiales y diámetros de dichos colectores, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU municipal, utilizando de este modo conducciones de hormigón vibro-comprimido de 300 mm de diámetro en el caso de los colectores principales, dado que es el mínimo diámetro de colector permitido por dicha normativa, en tanto que para los colectores secundarios o de acometida a las parcelas el material será polietileno corrugado SN8 y el diámetro mínimo será de 200 mm, en función de lo expresado en la ya citada Ordenanza de Saneamiento del municipio. El resto de la justificación y cálculos del dimensionamiento de esta red aparecen en el ya referido Anejo anterior.

En lo que respecta al resto de elementos de dicha red, cabe decir que la ubicación de los pozos de registro para el acceso al mantenimiento y limpieza de la misma se realizará centrada con respecto a la de los colectores (esto es, las entradas a los mismos quedarán emplazadas en el centro del espacio rodado viario), en la

forma en que se indica en el correspondiente plano adjunto a este Anteproyecto de Urbanización, denominado “Planta de la red de aguas residuales”. De cualquier forma, se ubicará al menos, como ya se ha dicho previamente, un pozo de registro en cada una de las confluencias de los colectores principales con las acometidas a parcelas, con unos diámetros de los mismos que serán como mínimo de 800 mm en todos los casos.

Por otro lado, en lo referente a las mencionadas acometidas, cabe decir que se emplazarán, además de los respectivos tramos de conexión anteriores y como es obvio, en función de la configuración edificatoria que se adopte en el interior de las parcelas, confluyendo en cualquier caso el conjunto de los diferentes ramales interparcelarios en los citados colectores de salida anteriores. Finalmente, en lo referente a las uniones entre los colectores principales y los secundarios, hay que decir que la clave de estos últimos ha de quedar a una cota igual o superior a la clave de los primeros en los respectivos puntos de conexión, según lo indicado en la Ordenanza de Saneamiento Municipal.

1.5.3. RED DE AGUAS PLUVIALES

La red de aguas pluviales discurrirá con los ejes de los colectores a una distancia media de 0,5 m con respecto a la cara exterior de los bordillos de las aceras, tanto en las zonas contiguas a las parcelas edificables como a las adyacentes a la zona verde, y también junto a las franjas viarias ajardinadas, bajo la línea de unión entre éstas y la calzada, para así hacer que dicha red interfiera lo menos posible con las aceras y, del mismo modo, se puedan emplazar los correspondientes pozos de registro en los lugares adecuados. Por lo demás, las condiciones del trazado de dicha red consistirán en la evacuación de las aguas pluviales por gravedad, de tal manera que el recorrido de salida de los colectores coincida con el recorrido del desagüe de la lluvia en superficie, y dirigiendo así dichas aguas pluviales hacia el punto más bajo del sector. La diferencia con respecto a la red de aguas negras será que el agua de lluvia no será dirigida a la EDAR “Cuenca del Carraixet”, sino que será enviada hasta el barranco o punto de vertido más cercano, con la idea de no sobredimensionar el volumen añadido necesario en dicha EDAR para el tratamiento de las aguas del sector. Además, se requerirá de la ubicación de los pertinentes pozos de bombas para poder evacuar las aguas desde el citado punto más bajo del sector, o de mínima cota, hasta la salida del sector por la zona de la media rotonda junto a la CV-3017, y de ahí hasta el posterior punto de desagüe, que puede ser, en función de la suficiencia de capacidad, a la red de pluviales ya existente en el municipio (a la misma altura, aproximadamente, que la conexión de la red de aguas residuales) o, en caso de no ser posible, directamente al barranco o punto de vertido más cercano.

Los perfiles de la red serán similares a los de la red de aguas negras, realizando las uniones entre colectores por la clave y no por la solera, evitando así posibles curvas de remanso que podrían provocar la obstrucción del flujo. Igualmente, la distancia mínima entre la superficie viaria y la clave de los colectores habrá de ser de 1 m, haciendo que en la zona sur del sector dichos colectores crucen siempre por encima de los de la red residual. La diferencia con respecto a la citada red residual es que en este caso los colectores, que también serán de hormigón vibro-comprimido (o bien de hormigón armado adecuadamente recubierto en caso de grandes diámetros), tendrán en muchos casos diámetros superiores, oscilando entre valores de 300 mm en los más pequeños (o de menor área de influencia aguas arriba) y de 1300 mm en los más grandes (o de aguas abajo), con el objetivo de poder evacuar el agua de lluvia en sus episodios más desfavorables. El resto de la justificación y cálculos relativos al dimensionamiento de esta red de pluviales se muestran en el mencionado Anejo 2.4.

En el caso de esta red, los pozos de registro se ubicarán en los lugares indicados en el correspondiente plano “Planta de la red de aguas pluviales”, adjunto al presente Anteproyecto de Urbanización, y en función del diámetro de cada colector. Dado que la entrada a estos pozos de registro tiene una anchura de 800 mm, para colectores de diámetro igual o inferior dichos pozos quedarán emplazados de forma centrada (en calzada) respecto a los mismos, en tanto que para conducciones de diámetro superior será necesaria su colocación lateral (en acera) en relación con ellos, para su correcto mantenimiento y limpieza. En lo que respecta a las confluencias, las uniones se diseñarán con radios de curvatura del orden de unos 4,5 m, así como con unos ángulos de unión de unos 60°, y realizándose también dichas uniones por la clave de los colectores.

Finalmente, cabe decir que, puesto que las pendientes de los viales (tanto longitudinales como transversales) son relativamente pequeñas, el diseño de los imbornales para la recogida de aguas pluviales se realizará mediante la ubicación de imbornales entre el recorrido de las rigolas (con abertura de unos 50 x 20 cm de superficie), con un área de influencia media de cada uno de ellos de alrededor de unos 300 m², con el objetivo de poder abarcar todo el conjunto del agua de lluvia que ha de ser evacuada en sus episodios más desfavorables. La distribución de los mismos será también la indicada en el posterior plano “Red de aguas pluviales”.

1.5.4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES DE INCENDIO

El diseño de la red de agua potable se realizará en base a una serie de criterios que se especifican posteriormente en el Anejo 2.5 adjunto al presente Anteproyecto de Urbanización, que se denomina “Red de abastecimiento de agua potable e hidrantes de incendio”. Fundamentalmente, cabe reseñar que esta nueva red, que servirá a los edificios de uso terciario y que conectará con la red municipal existente por medio de una conducción que discurrirá desde la C/ Valencia del casco urbano y bajo la CV-3017 hasta la entrada al sector por la media rotonda contigua a dicha vía, ha de ser diseñada en forma de malla con el fin de evitar finales de tramo ramificados que pudieran quedarse sin abastecimiento en caso de averías, abarcando dicha malla el conjunto de las conducciones ubicadas bajo el conjunto de las aceras anexas a las parcelas edificables (bajo todos estos tramos de acera habrá una conducción de agua potable, que se ubicará a una distancia de 0,825 m de las líneas de dichas parcelas y a una profundidad de 0,7 m bajo las mismas, medida entre la superficie viaria y el eje de cada conducción), a fin de que las tomas de agua se efectúen lo más cerca posible del emplazamiento de las nuevas edificaciones y se minimicen así las pérdidas de presión en el suministro hasta las mismas. De igual manera, cabe decir que este diseño se realizará siguiendo el denominado “Método de las distancias mínimas”, apto para obras de nueva urbanización y basado en el hecho de la minimización de la longitud a recorrer por el flujo y, por ende, la minimización de las pérdidas de carga unitarias en toda la red, el cual se detalla en mayor grado en el citado Anejo 2.5.

La red de agua potable estará formada por las conducciones, las cuales serán fundición dúctil dado que es el material más adecuado para tuberías enterradas, y cuyas juntas serán de enchufe y campana con anillo de elastómero. Además de las propias conducciones, la red estará dotada de otros elementos para el control y el buen funcionamiento de la misma como son válvulas (tanto de asiento, utilizadas para la regulación de los caudales, como de compuerta, cuyo empleo estará destinado al aislamiento de tramos para su mantenimiento o reparación), acometidas (colocadas en función de la ubicación de los edificios en las parcelas para minimizar la distancia hasta ellos), ventosas (para la expulsión del aire de dichas conducciones) y desagües (para la evacuación del agua y sobrante y la purga de sedimentos). En esta red, por motivos de disponibilidad de agua para su uso, se ubicarán los hidrantes de incendio necesarios en la red viaria (se calcula que se precisarán unos 6, uno en cada cruce viario, en función del recorrido del mismo y dado que las distancias entre dos de ellos consecutivos no superan los 200 m). Estos hidrantes quedarán ubicados empotrados en el pavimento de las aceras para evitar que supongan un obstáculo en el trasiego de peatones, y serán de tipo 80 mm, con dos bocas de salida de 45 mm y otra de 70 mm, requiriéndose en todos ellos una presión mínima de uso de 10 mca.

La red de agua potable cumplirá, así mismo, una serie de requisitos de uso tales como:

- Intervalos de presiones: en el nudo más desfavorable o más alejado del punto de inyección, que será el nudo denominado como 14 (al NE del sector), la presión a garantizar a pie de calle será de unos 32,00 mca en condiciones normales, es decir, del orden de unos 15 m por encima de la máxima altura a abastecer, que será de unos 17 m (4 plantas con PB de 5 m y plantas superiores de 4 m de altura, tal y como viene especificado en la Memoria Justificativa del Plan Parcial del presente Programa de Actuación Integrada), con unas pérdidas de carga unitarias máximas de unos 5 mca / km, por lo que la presión mínima que se requerirá en el nudo de inyección (nudo 1), de entrada a la red, será de unos 33,91 mca. En caso de situación excepcional de incendio, dicha presión requerida será de 42,00 mca al considerar la presión necesaria en los hidrantes. Por otro lado, la presión máxima se limitará en toda la red a unos 60 mca (siendo recomendable no superar los 40 mca), comprobando para ello las sobrepresiones producidas por golpe de ariete (cierre de válvulas), las cuales se calcularán siguiendo lo indicado en el Anejo 2.5.
- Distribución de caudales: vendrá dada en función de la superficie parcelaria a abastecer por cada tramo de conducción, y también de la longitud a recorrer desde el punto de inyección para el abastecimiento de una misma parcela, siendo en todo caso dicha distribución la que se detalla en el ya mencionado Anejo 2.5.
- Diámetro mínimo: en este caso, y según lo expresado en la NTE-IFA para una población de unos 168 habitantes equivalentes, será de 60 mm, el cual sería suficiente en condiciones normales de suministro, aunque para permitir el paso del caudal de incendios será necesario ampliar dicho diámetro hasta los 175 mm, a excepción de las conducciones de más aguas arriba, que requerirán un diámetro de 200 mm.
- Rangos de velocidades: quedarán establecidos aproximadamente en un margen que oscilará entre un mínimo de 0,3 m / s y un máximo que vendrá dado por la expresión de Mougny (que aparece en el referido Anejo 2.5), donde se relaciona dicha velocidad con el diámetro de la conducción.

Los cálculos para el dimensionamiento de la red de agua potable se realizarán, pues, siguiendo lo expresado previamente, quedando los mismos igualmente detallados en el citado Anejo 2.5.

1.5.5. RED DE RIEGO Y BALDEOS

La red de riego se diseñará de manera análoga a la red de agua potable, pero siguiendo en este caso un recorrido más adecuado a la ubicación de las zonas ajardinadas y partiendo de que el agua de uso será extraída de un pozo habilitado al efecto en la zona verde, junto a la media rotonda. Así, se dispondrán dos

anillos de riego en la forma en que se muestra en el posterior Plano 3.7, adjunto a este Anteproyecto de Urbanización y denominado “Planta de la red de riego y baldeos”: un anillo exterior que abastecerá tanto a la zona verde (donde se realizarán las derivaciones adecuadas para abastecer todos los puntos de la misma) como a las franjas viarias ajardinadas, y un anillo interior que suministrará el caudal de agua necesario para la limpieza de los espacios viarios y el alcantarillado, estando este último anillo ubicado en casi su totalidad bajo la red de agua potable. Ambos recorridos discurrirán a una distancia de 0,825 m de la línea de cada parcela, al igual que las tuberías de la red de agua potable, pero por debajo del nivel de esta última (a unos 0,9 m de profundidad, medida entre la superficie de las aceras y el eje de las tuberías), al coincidir dicho recorrido en determinadas zonas del sector.

Los elementos integrantes de la red de riego son similares a los de la red de agua potable. Además, cabe decir que, a diferencia de la red de agua potable, las conducciones de esta red serán de polietileno dado que se trata de un material más adecuado para ser dispuesto en las zonas de paso.

En el caso de esta red, también han de cumplirse en su diseño, tal y como ocurre con la red de agua potable, una serie de requisitos mínimos para su adecuado funcionamiento, que serán en todo caso similares a los de dicha red de agua potable. En base a los mismos, se realizarán los correspondientes cálculos para su dimensionamiento, los cuales quedan reflejados en el Anejo 2.6, denominado “Red de riego y baldeos”.

1.5.6. RED SUBTERRÁNEA DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La red de suministro de energía eléctrica a las parcelas edificables se diseñará atendiendo a la estimación de necesidades de potencia eléctrica para ellas, las cuales llevarán asociada una determinada intensidad de corriente (teniendo en cuenta que la tensión nominal de distribución eléctrica en baja tensión es de 1 kV), a partir de la cual se efectuará el dimensionamiento de los conductores eléctricos en función de las limitaciones por criterios térmicos de los mismos (intensidad máxima admisible) o por caída de tensión en dicho suministro. El cálculo de la potencia activa total necesaria se realizará según la ITC-BT-10, que expresa en su apartado 4.1 que, para edificios comerciales y oficinas, se requerirá un mínimo de $100 \text{ W} / \text{m}^2$ y planta (o bien, de 3450 W a 230 V y con coeficiente de simultaneidad de cargas de 1). A partir de este resultado se aplicará un coeficiente de simultaneidad de 0,6, basado en lo establecido en la Norma MT 2.03.20 de Iberdrola para uso de oficinas y comercios, y otro coeficiente de 0,8 que indicará que el máximo porcentaje de esta potencia activa que será

suministrada por la red eléctrica será de un 80% del total, dado que el otro 20% restante (como mínimo en caso de uso distinto del residencial), tal y como estipula el Art. 108.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU municipal, habrá de venir generado a través de sistemas de captación solar fotovoltaica. La potencia activa total obtenida se dividirá por el factor de potencia de operación de los receptores, que en principio será de 0,9 para este dimensionamiento, y se tendrá así la potencia aparente total necesaria para distribución de energía eléctrica a los nuevos edificios, que sumada a la potencia aparente necesaria para la red de alumbrado público, constituirá la potencia aparente total del sistema, que se utilizará para la determinación del número de centros de transformación necesarios para el abastecimiento del conjunto de dichas redes.

El resultado de las operaciones anteriores determinará una potencia aparente total mínima de 1386,16 kVA, por lo que se entiende que bastará con un conjunto de tres centros de transformación de 1510,00 kVA en total, siendo dos de ellos (CT1 y CT3) de 630 kVA y otro (CT2) de 250 kVA, para poder al menos suministrar dicha potencia. El CT1 abastecerá a la parcela P1 y a una parte de la parcela P2, mientras que el CT3 lo hará a la parcela P3 y a otra parte de la parcela P2. El CT2 suministrará la electricidad a la parte restante de la parcela P2 y a la red de alumbrado público.

La caída de tensión es otro factor determinante a la hora de diseñar redes eléctricas, limitándose a un máximo, establecido por la ITC-BT-19, de un 1,5% entre los centros de transformación y los cuadros generales de baja tensión, y de un 5% entre estos CGBT y los receptores de las instalaciones. Esto indica que para el diseño se intentará minimizar en la medida de lo posible la distancia de recorrido de la corriente eléctrica a sus respectivos puntos de entrega (a mayor distancia, mayor caída de tensión), por lo que los CT habrán de ubicarse en lugares estratégicos para conseguirlo. Se decide emplazar dichos CT en los lugares indicados en los Planos 3.8 y 3.9 adjuntos a este Anteproyecto de Urbanización, denominados, respectivamente, “Planta de la red de media tensión” y “Planta de la red de baja tensión”.

Por lo que se refiere a los conductores, estarán constituidos como los típicos para este tipo de redes. En el caso de la red de media tensión, quedará soterrada a su paso bajo la superficie del sector, según lo previsto en la Ficha de Planeamiento, realizando la transición aérea-subterránea en los postes ubicados junto al Pou de Sant Benet y al Pou l'Alberenga, y siguiendo un trazado que discurrirá, tal y como se indica en el Plano 3.8, bajo la zona verde, el vial transversal Oeste y el vial perimetral Norte, con una derivación en forma de anillo que efectuará el suministro a los diferentes centros de transformación. La distancia de ubicación de la línea de media tensión bajo el viario será de 0,3 m respecto de las correspondientes líneas de parcela, y la profundidad de su eje respecto de la superficie del pavimento será de 1,2 m, ubicando sobre ellas una placa de

protección de PVC y una cinta señalizadora (estando esta última 10 cm por debajo de la superficie viaria). Los conductores de MT serán tripolares (con neutro) de aluminio, tipo DHV 12/20 kV, en tubo de al menos 100 mm de diámetro, con recubrimiento de etileno propileno de alto módulo con cubierta de poliolefina (HEPRZ1), y tendrán todos ellos una sección de 3 x 240 mm².

En el caso de la red de baja tensión, el trazado de las líneas será ramificado pero parecido a una red mallada, minimizando la distancia de recorrido de la corriente eléctrica a cada punto de entrega con el objetivo de reducir la caída de tensión. Cada CT tendrá asignada una potencia destinada a cada una de las parcelas edificables, lo cual determinará el diseño de esta red, que quedará conforme a lo que se muestra en el Plano 3.9. Cada recorrido viario junto a dichas parcelas estará ocupado por dos líneas de baja tensión, ubicadas a una distancia de 0,2 y 0,4 m, respectivamente, de cada línea de parcela, y a una profundidad entre su eje y la superficie de la acera de 0,7 m, con placa de protección de PVC y cinta señalizadora (también a una profundidad de 10 cm por debajo de la superficie viaria) sobre ellas. Los conductores de BT estarán constituidos por aluminio con recubrimiento de polietileno reticulado (XLPE) y aislamiento 0,6/1 kV, colocados en tubo de al menos 100 mm de diámetro, y con secciones dimensionadas según criterio térmico de tres tipos: (3 x 240 + 1 x 150) mm² (tres conductores de fase de 240 mm² y un conductor neutro de 150 mm²), (3 x 150 + 1 x 95) mm² (lo mismo, pero con fase de 150 mm² y neutro de 95 mm²), y (3 x 95 + 1 x 50) mm² (ídem, pero con fase de 95 mm² y neutro de 50 mm²).

El resto de características de estas redes, así como los cálculos y resultados, son los que vienen en el Anejo 2.7., que se denomina “Red subterránea de suministro eléctrico”.

1.5.7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado público se diseñará en función de las necesidades de visibilidad tanto de la red viaria como del espacio peatonal reservado en la zona verde. Ambos espacios se proyectan para conseguir unas cargas eléctricas mínimas de 1,5 W / m²s, que es uno de los criterios de diseño indicados en el Art. 55 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albalat dels Sorells.

En la red viaria se dispondrá un alumbrado de tipo funcional, teniendo dos tipos de distribución de luminarias en función del ancho de cada vial y de la presencia o no de arbolado o de zonas ajardinadas. Así, en los viales de 16 m de ancho las luminarias (que serán de tipo báculo troncocónico de chapa de acero galvanizado

de 60 mm de diámetro, 4 mm de espesor y 1,5 m de brazo) tendrán una altura de 8 m al no existir arbolado, y su distribución será pareada en ambas aceras para cubrir toda la superficie de los mismos. Por su parte, en el caso de los viales de 10 m de ancho, dichas luminarias (que serán de tipo columna troncocónica de chapa de acero galvanizado, con carcasa de aleación ligera o de poliéster reforzado con fibra de vidrio, reflector de aluminio abrigado y anodizado, y cierre hermético de policarbonato) serán de 12 m de altura por la presencia de las franjas viarias ajardinadas, siendo su distribución de tipo unilateral dado que es suficiente con ello para dar visibilidad a toda la superficie viaria. Estos puntos de luz estarán constituidos por luminarias de una lámpara de vapor de sodio (VSAP) de 100 W en los viales de 16 m de ancho, ubicadas a una interdistancia media (obtenida por cálculos) de 15 m, y por otras análogas de 250 W en los viales de 10 m de ancho, cuya interdistancia media será de 30 m. La iluminancia media requerida en el conjunto de la red viaria será de unos 33 lux, la cual habrá de ser ligeramente mayor en el caso de los cruces viarios (del orden de unos 40 lux), lo cual hará que en dichos cruces la distancia media entre puntos de luz sea algo menor (del orden de un poco menos de 12,5 m en los viales de 16 m de ancho y un poco menos de 25 m en los de 10 m de ancho). Se prevén así un total de 93 puntos de luz de 8 m de altura y de 20 puntos de luz de 12 m de altura, lo que supondrá un consumo de potencia (al multiplicar por un coeficiente de 1,8 relativo al consumo de lámparas de descarga) en el alumbrado de la red viaria de 25740,00 W.

En la zona verde, la iluminancia media requerida será de 10 lux, disponiendo en ella de unos pequeños espacios peatonales de 2 m de ancho donde se ubicará un alumbrado de tipo ambiental, con luminarias (de tipo columna, con características similares a las de la red viaria) de una lámpara VSAP de 50 W con una altura de 5 m colocadas unilateralmente, entre las cuales existirá una interdistancia media de 12 m. La previsión total en dicha zona verde será de 48 puntos de luz, que se traducirán en un consumo de potencia (también después de multiplicar por el coeficiente de 1,8) de 4320,00 W.

Con todo ello, la potencia total consumida será de 30060,00 W, de la cual un máximo de un 70% deberá ser suministrada por la red eléctrica, mientras que al menos el 30% restante deberá ser suministrado por medio de un sistema de captación fotovoltaica incorporado en las luminarias (según lo expresado en los criterios de diseño del Art. 55 de las Normas Urbanísticas del PGOU municipal). Así pues, la potencia total suministrada por la red eléctrica será de 21042,00 W, de los cuales 18018,00 W serán consumidos por los puntos de luz de la red viaria, mientras que los otros 3024,00 W lo serán por los de la zona verde. Esta potencia activa total supone, teniendo en cuenta un factor de potencia de diseño de 0,9, una potencia aparente total de 23,38 kVA, la cual se reducirá hasta los 22,08 kVA mediante la incorporación de condensadores de 1/6 de la potencia nominal de cada lámpara que permitirán la compensación de energía reactiva,

disminuyendo ésta y aumentando el factor de potencia por encima de 0,95. El suministro de estos 22,08 kVA se llevará a cabo desde el CT2, puesto que está ubicado de forma céntrica en la superficie del sector y ello hará que la distancia máxima se reduzca, haciendo así que disminuya también la caída de tensión máxima de la red.

En cuanto a las características de la red, se tiene que el trazado de la red bajo la superficie viaria discurrirá por debajo de las aceras a una profundidad de 0,5 m desde la superficie viaria hasta el eje de la conducción, el cual se encontrará a su vez a una distancia de 0,8 m respecto al borde de la acera en cuestión. En el caso de la zona verde, la red quedará ubicada también a una profundidad de 0,5 m de la superficie, y a una distancia de 0,2 m respecto del borde de la zona peatonal. La sección de los conductores de esta red quedará dimensionada, al igual que las redes de media tensión y de baja tensión anteriores, por criterios de intensidad máxima admisible y de caída de tensión máxima, siendo suficiente con que dicha sección sea de 6 mm². Dichos conductores serán de cobre con aislamiento y cubierta de PVC, con tensión nominal 0,6/1 kV y designación de tipo VV, e irán alojados en el interior de tubo de PVC rígido o flexible de 110 mm de diámetro exterior y al menos 90 mm de diámetro interior. El resto de características y dimensiones de la red atenderán a lo expresado en la ITC-BT-07, la ITC-BT-09 y la ITC-BT-21.

En lo referente al cuadro de maniobra y protección quedará ubicado junto al CT (o más bien, integrado en éste), será de poliéster reforzado con fibra de vidrio, tendrá un grado de protección mínimo IP55 y estará dividido en sendos compartimentos donde se tendrán el equipo de medida y el cuadro de alumbrado. Las características de estos compartimentos y de la puesta a tierra de la red, así como los cálculos de la misma y otros aspectos a tener en cuenta de ella, aparecen un poco más detalladas en el Anejo 2.8, “Red de alumbrado público”.

1.5.8. RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

La nueva red de telefonía del sector SUZ-5 quedará conectada a la red general existente en el punto de conexión que se encuentra en el cruce entre la C/ Roll (junto a la rotonda de salida del casco urbano de Albalat dels Sorells hacia Emperador, Museros y Moncada) y la CV-3017, discurriendo bajo esta última hasta la entrada al sector por la media rotonda que queda junto a ella, puesto que es el recorrido más directo hasta el mismo, tal y como ocurre con el resto de redes de servicios a implantar. Dentro del área del sector, la red telefónica quedará dispuesta a unos 0,45 m de profundidad medida entre la superficie viaria y la coronación del prisma de canalización, únicamente en aquellos tramos laterales que sean contiguos a las parcelas edificables, dado que es a ellas a las

que se va a prestar este servicio. Así mismo, la localización de los tramos de red con respecto al ancho viario dependerá del espacio disponible bajo las aceras, ya que se dará prioridad en ellas al paso de las demás redes de servicios, por lo que en los tramos de acera de 2,5 m de ancho la red quedará ubicada en el hueco disponible en el interior de las mismas, a una distancia media similar entre la red de agua potable y la de alumbrado público (0,45 m de la primera y 0,425 m de la segunda, medidas entre ejes de redes), en tanto que en los tramos de ancho de acera de 2 m la red se colocará bajo las zonas de aparcamiento al no existir espacio suficiente bajo las aceras, a una distancia de unos 0,675 m (respecto al eje del prisma de canalización) de la cara exterior del bordillo de dichas aceras.

En lo referente a las redes de telecomunicaciones, al estar de alguna forma asociadas a la red telefónica por ser dependientes de la misma empresa o compañía, quedarán dispuestas conjuntamente con la misma, de tal manera que se aprovecha mejor el espacio disponible para ello. Así pues, el recorrido realizado por las redes de telecomunicaciones y por la red de telefonía será el mismo.

Se planifica una red para un mínimo de 2628 líneas, con cabida para un total de 3200 líneas (pares), de distribución proporcional según la superficie de las parcelas a las que sirven (entre 828 y 1008 pares hasta P1, entre 896 y 1092 pares hasta P2 y entre 904 y 1100 pares hasta P3), con un total de 8 armarios de interconexión de 800 pares y otros 6 armarios de distribución de 600 pares.

1.5.9. ESPACIOS LIBRES: JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Los espacios destinados a zonas ajardinadas son los ya conocidos e indicados en el Plan Parcial del presente Programa de Actuación Integrada, esto es, la zona verde al Sur del sector (parcela P4), que sirve como barrera amortiguadora del impacto ambiental que genera la actuación en su entorno rural, y las medianas separadoras de la nueva y citada actuación con respecto a las vías anexas junto a las que se integra, así como el ajardinamiento de la isleta central de la media rotonda que sirve como acceso al sector desde y hacia la CV-3017. Además, es posible, aunque no necesario dado que se trata de un sector de uso no residencial, la ubicación de algo de arbolado sobre las aceras del mismo, además de que este hecho provocaría un incremento y el consiguiente encarecimiento de la red de riego. Las especies que han de cultivarse en estos espacios serán algunas de las típicas de la zona, tal y como viene expresado en la ficha de planeamiento del sector, entre las que se encontrarían fundamentalmente las correspondientes a la serie valenciana del coscojar mediterráneo: árboles como la coscoja, el lentisco,

el palmito, el algarrobo o el pino carrasco; arbustos como el espino negro, el aladierno, el torvisco, el acebuche o el enebro de la miera; y especies herbáceas como la grama, la zarzaparrilla, la rubia o la madreSelva. Igualmente, mediante la urbanización de la zona verde deberá garantizarse la plena accesibilidad a ella de personas con movilidad reducida, conforme a lo previsto en la Orden de la Conselleria de Territorio y Vivienda, de fecha 9 de junio de 2004.

En lo que se refiere al mobiliario urbano, también habrán de seguirse los criterios indicados en la citada Orden del Consell de 2004. Se ubicará, además de las luminarias de la red de alumbrado público, el mobiliario urbano que se adecue a los diferentes espacios del sector, destacando entre el mismo la colocación de bancos, papeleras o incluso alguna barandilla en la zona verde, que faciliten el acceso y el descanso de los asistentes. Así mismo, en las zonas viarias quedará emplazado el mobiliario propio de ellas y que sea de necesidad o interés colectivo, tal como contenedores y/o papeleras, bolardos o algún panel informativo, al margen de las ya citadas luminarias y de la preceptiva señalización vertical. La justificación de la ubicación y configuración de la jardinería y el mobiliario urbano se encuentra en el correspondiente Anexo 2.10, denominado “Espacios libres: jardinería y mobiliario urbano”.

1.5.10. SEÑALIZACIÓN

La señalización que se precisará colocar en el sector tendrá como objetivo la correcta percepción e interpretación de la distribución viaria y de espacios en el mismo y en su entorno, así como una adecuada orientación en su superficie, de tal manera que se mejore con ello la seguridad vial. Esta señalización será de dos tipos:

- Señalización horizontal: también englobada bajo el nombre de “marcas viales”, será la que se disponga sobre la superficie viaria, la cual estará pintada en color blanco para conseguir una adecuada percepción de la misma en circunstancias de baja visibilidad (circulación nocturna de vehículos). Su función será, por una parte, la de la indicación de líneas divisorias o líneas que definen carriles o arceles, de tal manera que se produce con ello un encauzamiento y mejor ordenación del tráfico que afluye al sector. De igual modo, se indicará también mediante dichas líneas la separación de las zonas de aparcamiento, tanto en la red viaria pública como en el interior de las parcelas edificables, respecto de la zona de tráfico rodado. Por último, se establecerán las correspondientes marcas indicativas de la ubicación de paradas obligatorias (stops) y de pasos peatonales.

- Señalización vertical: será la que se coloque empotrada en el pavimento en poste, y puede ser relativa a diferentes aspectos de la ordenación del tráfico en el interior del sector como pueden ser: prohibición de circulación en un sentido de un vial, prohibición de giro hacia otro vial de sentido prohibido de circulación, paradas obligatorias (stops), pasos peatonales, sentido único de circulación en un vial, dirección obligatoria de circulación a la finalización de un vial, carril de paso obligatorio, velocidad máxima de circulación, ubicación de aparcamientos privados (en las entradas a los mismos), y señales de referencia sobre las entradas y salidas del sector y el emplazamiento de espacios tanto del interior como del exterior del mismo.

La justificación de otros aspectos de la señalización es, en todo caso, la que aparece expuesta en el correspondiente Anejo 2.11, denominado “Señalización”.

1.6. RELACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS PROYECTADOS

1.6.1. DIMENSIONADO DEL FIRME Y SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

Las obras que se requieren para la transformación de la superficie del sector y de las zonas contiguas pertinentes son las siguientes:

- Actividades previas: antes de llevar a cabo las obras propias para el desarrollo de la red viaria y de las parcelas, es preciso la realización de otras actividades como es el caso del desvío y reposición de las acequias preexistentes en el interior del sector hacia las parcelas rústicas anexas al mismo, tal y como viene expresado en su ficha de planeamiento.
- Despeje y desbroce del terreno: se removerá la tierra vegetal en toda la superficie del sector y en las zonas de accesos (con lo que la superficie removida será ligeramente superior a los 50478,00 m² de suelo del sector), de la cual se aprovechará la parte correspondiente que sea susceptible de ello para el relleno de las zonas verdes públicas y de las franjas viarias ajardinadas, gestionando el desecho de los residuos vegetales generados de acuerdo con su naturaleza, y quedando en todo caso prohibida su incineración “in situ”, tal y como se indica expresamente en la ficha de planeamiento del sector. En la misma, también se dice que se precisará de la ubicación de una zona específica para el acopio de materiales, siendo preferible que el acopio de la tierra vegetal extraída se realice en la parcela P4 dado que es la que se va a destinar a zona verde y, por tanto, la reutilización de dicha tierra se llevará a cabo en casi su totalidad en el interior de la misma. Las condiciones de dicha reutilización serán las indicadas en el correspondiente apartado relativo a “Espacios libres de jardinería”.

- Excavación del terreno del subsuelo: el terreno existente bajo la capa vegetal se removerá, en general y para toda la superficie del sector, hasta la cota donde se apoyará el relleno posterior para la formación de la explanada, salvo en los viales donde se precise ubicar la red de aguas residuales y la red de aguas pluviales, donde la excavación de las zanjas correspondientes para el alojamiento de los mismos se efectuará hasta la cota de solera de las conducciones. Dichas cotas vendrán dadas en función de lo expresado a tal efecto en los Anejos 2.2, 2.3 y 2.4 de este Anteproyecto de Urbanización, de tal manera que el movimiento de tierras que se va a generar será de entre unos 100000 y unos 150000 m³ de suelo. A la hora de realizar la excavación, se tomarán las medidas necesarias en relación con la estabilización de taludes, sobre todo en las zanjas de ubicación de las redes de saneamiento y pluviales, a fin de garantizar la seguridad en los trabajos. Así mismo, y tal y como se expresa en la ficha de planeamiento del sector, se ha de establecer un área específica para el acopio de materiales (tanto de los extraídos como de los de relleno posterior), para lo cual se utilizará preferiblemente la superficie destinada a la parcela P1 por su mejor accesibilidad con respecto a las vías CV-3017 y CV-3161, y también se han de ubicar áreas específicas para el aparcamiento temporal de la maquinaria de obra y para labores de limpieza y mantenimiento, que se realizarán preferentemente en la superficie destinada a la parcela P2. Por razones de espacio y comodidad, el desecho de los materiales excavados, que se realizará en principio hasta el vertedero más cercano en función de la disponibilidad de éste para ello, se llevará a cabo previamente a la recogida y transporte del material de relleno, a fin de disponer de este modo de superficie suficiente para el acopio de este último previo a su colocación.
- Relleno y formación de la explanada para apoyo del firme: tras la disposición de las conducciones de las redes de saneamiento y pluviales y el relleno de zanjas, se extenderá el relleno que conformará la obra de tierra subyacente del firme (importado desde el terreno más cercano y apto para ello, en un volumen total similar al excavado previamente), realizándose en dos capas: una primera capa formada por el material de préstamo sin tratar, la cual se asentará sobre el macizo de apoyo cuya cota de coronación se encontrará al menos 30 cm por encima de la máxima altura de la capa freática, y que será extendida y compactada, al 100% del Proctor Modificado, hasta un espesor de 60 cm; y una segunda capa formada por el mismo material de préstamo estabilizado “in situ” con cal (tipo S-EST1), que habrá de ser extendida y compactada, al 100% del Proctor Modificado, hasta un espesor de 30 cm. La extensión de este relleno se realizará de manera uniforme a lo largo y ancho de toda la superficie del sector a excepción de las zonas de ubicación de las aceras y determinadas áreas parcelarias anexas, donde se precisarán los espacios correspondientes para el alojamiento de las diferentes redes de servicios que han de discurrir bajo las mismas (en esta fase se llevará a cabo el soterramiento de la línea de media tensión que atraviesa el sector), por lo

que en dichas zonas las capas anteriores se extenderán únicamente hasta la cota sobre la cual se han de colocar esas redes.

- Extensión de las capas de firme: se extenderá y compactará, por orden, cada una de las capas de firme, tanto en las zonas de tráfico rodado como en las de aparcamiento, en función de lo expresado en el Anejo 2.2 de este Anteproyecto de Urbanización. La capa de zahorra artificial se compactará al 100% del Proctor Modificado, mientras que el hormigón de la zona de aparcamientos tendrá las correspondientes juntas.
- Relleno de zanjas y pavimentación de aceras: tras la disposición de las distintas redes de servicios, se procederá al relleno de zanjas a lo largo y ancho de todo el sector, a excepción de aquellas zonas que precisen de la ubicación de las pertinentes arquetas, imbornales, pozos de registro y otros elementos constituyentes de las citadas redes, y posteriormente se realizará la pavimentación de aceras por capas, según lo expresado en el mencionado Anejo 2.2.

1.6.2. RED DE AGUAS RESIDUALES

Por lo que respecta a la composición de la red de aguas residuales, constará por un lado de dos tramos enlazados de colector principal de hormigón vibro-comprimido con diámetro de 300 mm, emplazados bajo el eje del vial perimetral Sur (uno en el tramo central y otro aguas abajo en el tramo occidental hasta la salida del sector, desde donde se prolonga hasta la correspondiente conexión con la red general) y discurriendo en contrapendiente con respecto a la de la superficie viaria del mismo. Por otra parte, se dispondrán tres acometidas principales a cada una de las parcelas edificables del sector (que serán de PE corrugado SN8 y cuyo diámetro será de 200 mm), dos de las cuales (procedentes de las parcelas P2 y P3) verterán sus aguas al tramo de colector principal de aguas arriba y la otra (procedente de la parcela P1) que hará lo propio al tramo de colector de aguas abajo (en la unión de ambos tramos de colector principal). En cada una de las uniones entre colectores se habrá de colocar un pozo de registro (con entrada superior centrada respecto al punto de unión entre colectores y de 800 mm de diámetro). Además, cabe decir que aguas arriba de dichas acometidas (esto es, bajo el interior de los espacios parcelarios) habrá que ubicar los correspondientes tramos de desagüe procedentes de las edificaciones, colocados en función de la disposición espacial de las mismas, y que entroncarán con esas acometidas.

La implantación de las conducciones que van a conformar la nueva red residual, así como de los pozos de bombeo que sean necesarios, se realizará por lo general, como bien se ha expresado antes, entre las fases de excavación y relleno del movimiento de tierras, llevándose a cabo en todo caso esta colocación una vez

se tenga la adecuada disponibilidad del terreno en relación con la cota de ubicación de la solera de esos conductos, con una compactación del terreno previa al emplazamiento de los mismos y otra posterior, tras el correspondiente relleno hasta la pertinente cota.

1.6.3. RED DE AGUAS PLUVIALES

En lo relativo a la composición de la red de aguas pluviales, estará constituida por un conjunto de colectores de hormigón vibro-comprimido (o bien de hormigón armado en caso de grandes diámetros), ubicados hacia los laterales de los respectivos viales, que irán aumentando su diámetro en el trayecto del flujo hacia aguas abajo y en la medida en que vayan confluyendo unos con otros, recogiendo cada uno de ellos el caudal de lluvia procedente de su área de influencia y de las de aguas arriba. Así, se prevé la instalación de los siguientes tramos de colector, en función del diámetro de cada uno de ellos (que irá a su vez ligado al área de influencia de los mismos y a los tramos que se tengan aguas arriba):

- 3 tramos de colector de Ø300 mm: el primero de ellos, P4, ubicado a lo largo del lado izquierdo (según el sentido de circulación de vehículos, que será en este caso opuesto al de desagüe del flujo) del vial transversal Oeste; el segundo, P8, que estará ubicado en el lado derecho (también coincidiendo el sentido de circulación y el de desagüe) del vial perimetral Este; y el tercero, P9, que se encontrará en el lado derecho (también en sentido de circulación y también opuesto al de evacuación del agua) del vial perimetral Sur, junto a la parcela P3.
- 2 tramos de colector de Ø350 mm: el primero, P1, emplazado en el lado derecho (según sentido de circulación y de desagüe) del vial perimetral Oeste; y el segundo, P5, que tendrá un primer tramo también en el vial perimetral Sur, en el mismo lado que P2 y con el mismo sentido de desagüe, que continuará por el lado izquierdo (en este caso, coincidiendo el sentido de circulación viaria con el de desagüe de pluviales) del vial transversal Este.
- 2 tramos de colector de Ø400 mm: el primero, P2, quedará colocado a lo largo del lado derecho (según el sentido de circulación y en sentido contrario al de desagüe) del tramo del vial perimetral Sur contiguo a la parcela P1, y se prolongará por el lado derecho (también según el sentido de circulación y en sentido opuesto al de desagüe) del vial transversal Oeste, y el cual confluirá con el colector P1; y el segundo, P14, que quedará ubicado en el lado izquierdo (con el mismo sentido de circulación viaria y de desagüe) del viario perimetral que comprende desde la media rotonda de entrada al sector junto a la CV-3017 hasta la zona del final de la franja viaria ajardinada (contigua al carril-bici que separa el sector de la CV-300).

- 3 tramos de colector de Ø700 mm: el primero, P3, que se encontrará aguas abajo de P1 y P2 y con el sentido de desagüe según el de circulación del vial perimetral Norte (en el lado derecho del mismo); el segundo, P11, emplazado en el lado derecho (en el sentido de circulación y opuesto al de desagüe) del vial perimetral Este; y el tercero, P13, que se encontrará a lo largo del tramo viario que comprenderá desde la media rotonda, pasando por el vial perimetral Sur (en su lado izquierdo, junto a la parcela P4) y cuyas aguas desembocarán, conjuntamente con las del colector P9, en el colector P11 anterior.
- 1 tramo de colector de Ø800 mm: P6, ubicado aguas abajo de la confluencia de P3 con P4, y en el mismo lado de la calle y sentido que el primero (junto a la parcela P2).
- 1 tramo de colector de Ø900 mm: P7, que estará aguas abajo de la confluencia de P5 con P6, con el sentido de desagüe según el de circulación del vial perimetral Norte, y en su lado derecho.
- 2 tramos de colector de Ø1100 mm: el primero, P10, que quedará ubicado aguas abajo de la confluencia de los colectores P7 y P8, y también en el lado derecho, en este caso del vial perimetral Este; y el segundo, P12, que se encontrará aguas abajo de la confluencia de P10 y P11, el cual cruzará el vial perimetral Este de derecha a izquierda (según el sentido de circulación viaria), confluyendo así con el colector P14.
- 1 tramos de colector de Ø1300 mm: P15, que se constituirá como el colector de salida, desde aguas abajo de la confluencia de P12 y P14 hasta el final, el cual quedará donde proceda según lo expresado previamente (el diámetro de este último colector podría aumentarse en función de la necesidad de evacuación de las aguas sin tener posibles problemas de entrada en carga a la hora de realizar el bombeo desde los lugares dispuestos al efecto a lo largo del mismo).

La implantación de estos colectores, así como del resto de elementos que han de conformar la red de aguas pluviales (pozos de registro, imbornales, depósitos de retención y pozos de bombeo, todos ellos en función de lo expresado en el apartado anterior 1.5.3 y en el correspondiente Anejo 2.4), se llevará a cabo de manera análoga a lo expuesto para la red de aguas residuales, pero teniendo en cuenta en este caso que los conductos se han de ubicar con la solera a cota superior que los anteriores, por lo que dicha ubicación se realizará posteriormente a la de los primeros según la cronología del proceso constructivo.

1.6.4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES DE INCENDIO

La red de agua potable constará de una tubería de suministro entre el punto de conexión (mediante toma en carga) a la red general municipal existente, ubicado en la zona de unión de la travesía de la CV-3017 con la C/ Vallet del casco urbano de Albalat dels Sorells, y el nudo de inyección a la nueva red (punto 1), la cual será de 200 mm de diámetro para poder transportar el caudal punta requerido con una velocidad adecuada. Igualmente, aguas abajo de dicha tubería se dispondrán, únicamente bajo las aceras contiguas a las parcelas edificables, el resto de conducciones que dirigirán el agua hasta las acometidas a las distintas parcelas, formando un recorrido mallado para conseguir caminos alternativos en caso de avería de algún tramo de red, y cuyo diámetro será también de 200 mm en las dos tuberías de aguas abajo de la bifurcación el nudo 1, y de 175 mm en el resto. A lo largo de dicha red y en puntos estratégicos (cruces viarios) quedarán ubicados los hidrantes de incendio.

De forma análoga a la colocación y puesta en obra del resto de redes, la red de agua potable quedará dispuesta en la ubicación especificada al efecto, previa compactación del terreno inferior y con la compactación posterior del terreno una vez hayan quedado dispuestas las conducciones, y su desarrollo tendrá lugar igualmente cuando se tenga la pertinente disponibilidad de ese terreno en relación con la cota de ubicación de la solera de dichas conducciones (la cual será de aproximadamente unos 0,73 m bajo la superficie viaria), esto es, una vez se hayan desarrollado los trabajos de colocación y relleno del resto de redes que han de ubicarse a cota inferior a la de ésta, siendo dichas redes, además de las de aguas residuales y aguas pluviales, la red soterrada de media tensión y la red de riego, baldeos y contra incendios. Así mismo, habrá que tener en cuenta la ubicación de las correspondientes arquetas para albergar las válvulas e hidrantes de incendio en el desarrollo del proceso constructivo.

1.6.5. RED DE RIEGO Y BALDEOS

La red de riego y baldeos partirá del interior del sector, concretamente del pozo ubicado en la zona verde (ver plano “Planta de la red de riego y baldeos”), y tendrá una derivación principal y otras dos derivaciones secundarias hacia la zona verde, además de otra derivación que abastecerá la red de baldeos y parte del riego de la franja viaria ajardinada. Los diámetros de las tuberías de riego son los expresados en el correspondiente Anejo 2.6 y en el plano 3.7.

La colocación y puesta en obra de esta red será similar a la de la red de agua potable, pero estando en este caso la cota de solera de las conducciones a un nivel inferior al de las anteriores (entre unos 0,9 m y unos 0,95 m por debajo la superficie viaria), realizándose dicho proceso de ubicación de la misma una vez se haya llevado a cabo el de las redes de aguas residuales y aguas pluviales, y el

de la red soterrada de media tensión. De igual modo, se tendrá en cuenta la ubicación de las arquetas para el alojamiento de las válvulas a la hora de llevar a cabo el desarrollo constructivo de dicha red. Previamente a todo esto, habrá que efectuar la excavación del pozo para la extracción del agua para el riego, la cual se intentará que no supere los 5 m de profundidad.

1.6.6. RED SUBTERRÁNEA DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

En lo que respecta a la red de suministro de energía eléctrica, se van a llevar a cabo tres tipos de obras: las relativas a la red de media tensión, las de la red de baja tensión y la construcción de los centros de transformación. Entre las primeras, se tiene fundamentalmente el soterramiento de la línea principal de MT, que es la previamente existente en el sector, en el tramo comprendido entre los postes eléctricos ubicados en el Pou de Sant Benet y en el Pou l'Alberenga. El nuevo tramo soterrado, que discurrirá bajo la zona verde y parte de la red viaria del sector, tendrá una longitud total de 350,4398 m, de los que 241,5783 m serán los incluidos en el interior de la superficie de dicho sector. La derivación de la red de MT para el abastecimiento a los CT, en forma de anillo, tendrá una longitud soterrada total de 190,0308 m. Las líneas se colocarán a una profundidad de 1,2 m, por lo que su desarrollo durante el proceso constructivo se efectuará después de los de las redes de aguas residuales y de aguas pluviales (cuya cota de solera de los conductos es menor), y previamente al del resto de redes de servicios. Por tanto, habrá que verificar, a la finalización de esta parte del proceso y antes de la continuación del mismo, que la puesta a tierra de la red se encuentra en perfectas condiciones, y que los conductos están perfectamente ubicados y aislados a fin de evitar cualquier tipo de contacto eléctrico. Antes de la colocación de la cinta de señalización, se intentará indicar el emplazamiento de esta red por medio de otras señales similares.

En cuanto a la red de baja tensión, los trabajos se limitarán a la ubicación de los respectivos cuadros generales de baja tensión (dentro de los CT) y de los conductores que suministrarán la energía eléctrica a las parcelas edificables. El total de la red de distribución en BT comprenderá un total de 2790,7083 m, de los que 258,6690 m corresponderán a líneas de enlace entre los CT y las demás líneas, y el resto pertenecerán a esas otras líneas de distribución bajo viario hasta las parcelas, colocadas de forma doble en paralelo con separación de 0,2 m entre ejes. La profundidad de dichas líneas será de 0,7 m, la misma que la de la red de agua potable y similar a la de la red telefónica, por lo que el desarrollo constructivo de éstas se habrá de realizar más o menos al mismo tiempo que el de las otras (preferiblemente antes). Eso sí, también habrá que verificar las condiciones de seguridad frente a contactos eléctricos tras la puesta en obra,

tanto en lo relativo a la puesta a tierra de la red como a la ubicación y aislamiento de los cables, y de igual modo colocar señales indicativas del emplazamiento de la red antes de la colocación de la cinta de señalización, si bien no está previsto que la red de BT entre en funcionamiento hasta que no finalice el proceso de urbanización (y en especial, hasta que no se ubiquen los centros de transformación).

Los CT quedarán emplazados en los correspondientes espacios asignados según los planos correspondientes. Estos CT tendrán unas dimensiones de 3,28 m de largo, 2,38 m de ancho y alrededor de unos 2 m de altura, con una profundidad de 0,56 m respecto al nivel de la superficie del pavimento de la zona verde, con un área pavimentada al exterior de los mismos que abarcará hasta los 40 cm contiguos a ellos. El desarrollo de las obras pertenecientes a dichos CT tendrá lugar una vez finalizadas el resto de obras que han de llevarse a cabo en la zona verde, y es recomendable que su puesta en funcionamiento no tenga lugar hasta la finalización de la urbanización completa.

1.6.7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El desarrollo de la red de alumbrado público tendrá lugar en tres fases: por un lado, la ubicación de las conducciones, arquetas y demás elementos ubicados bajo la superficie viaria; por otro, la colocación de las luminarias en los puntos habilitados al efecto; y por otro, el emplazamiento del cuadro de maniobra y protección (en el interior del CT2). El desarrollo constructivo de las conducciones, cuya profundidad será de 0,5 m tanto en la red viaria como en la zona verde, se producirá más o menos al mismo tiempo, aunque más bien después, que el de la red de baja tensión y el de la de agua potable, dado que se encuentra a una menor profundidad. Previamente a la ubicación de las conducciones, se realizará la pertinente excavación para poder emplazar la cimentación de los puntos de luz. Tras la ubicación de las conducciones y las arquetas, se llevará a cabo la colocación de las luminarias, desde la citada cimentación a la cota adecuada, la colocación de los tubos de unión y la puesta a tierra, hasta el emplazamiento de los soportes y las lámparas y la sujeción mediante placa de base y pernos. El cuadro de maniobra y protección se construirá de manera simultánea al CT2, y tendrá unas dimensiones 1,75 x 0,75 x 0,30 m, siendo necesaria una adecuada puesta a tierra antes de su entrada en funcionamiento, que será a la vez que la del citado CT2, esto es, una vez finalizadas las obras de urbanización.

1.6.8. RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

Dado que la profundidad de ubicación de la solera de los prismas de canalización de las redes de telefonía y de telecomunicaciones será aproximadamente la misma que para la red de agua potable, la red eléctrica de baja tensión y algo por debajo de la red de alumbrado público, su disposición sobre el terreno y puesta en obra podrá realizarse de manera simultánea a cualquiera de estas últimas, que será en todo caso posterior al emplazamiento de otras redes ubicadas a mayor profundidad como las de aguas residuales y aguas pluviales o al soterramiento de la red de media tensión. Igualmente, se tendrá en cuenta al efectuar el desarrollo constructivo de la red la colocación de las pertinentes arquetas necesarias para llevar a cabo las labores de mantenimiento y reparación de la misma. En cuanto a los armarios de interconexión y de distribución, su colocación tendrá lugar una vez hayan finalizado los trabajos viarios en zanja.

1.6.9. ESPACIOS LIBRES: JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Las zonas destinadas a la ubicación de ajardinamiento serán las indicadas anteriormente, las cuales tendrán que ser acondicionadas previamente a tal efecto para el emplazamiento de la vegetación adecuada. Así, los cultivos de huerta serán sustituidos por otros también autóctonos pero más propios de las zonas urbanas, tales como los expresados con anterioridad. La parcela P4 será así mismo utilizada para el acopio de la tierra vegetal que sea extraída en el proceso de despeje y desbroce que sea aprovechable en dichos espacios, puesto que en esta área de zona verde se va a materializar la mayor parte del ajardinamiento. Se rellenarán en primer lugar las zonas de las medianas viarias y de la media rotonda (salvo que existan zonas donde se puedan mantener estas especies y sean compatibles agrícola y estéticamente con las que se implanten en su entorno, en cuyo caso puede ser preferible mantenerlas), mientras que de forma posterior se realizará el relleno de la zona verde desde el espacio liberado al efecto hasta la zona de acopio. En caso de que exista un sobrante importante de tierra vegetal, será desechado de manera adecuada en la medida en que se precise para habilitar el espacio necesario para las operaciones de nuevas plantaciones.

El mobiliario urbano será ubicado de manera genérica cimentado bajo el pavimento en que se encuentre (a excepción de los contenedores) y sobre todo en las bandas laterales de los espacios de tránsito peatonal, tanto en la zona verde como en el caso de las zonas viarias. Así pues, dicho mobiliario se emplazará a la par que el extendido de las correspondientes capas finales del pavimento de

acera y de zona verde. En caso de que se extienda sobre las áreas peatonales de dicha zona verde algún tipo de pavimento blando, éste tendrá un grado de compactación de al menos un 90% del Proctor Modificado, de conformidad con lo expresado en el Artículo 15.c de la Orden 9/6/2004, ya mencionada con anterioridad.

1.6.10. SEÑALIZACIÓN

La ubicación de las diferentes señales en el interior del sector es la que se muestra en el plano 3.13 adjunto al presente Anteproyecto de Urbanización, denominado “Señalización”, en donde las señales horizontales aparecen grafiadas sobre lo que sería la superficie de la calzada, mientras que las señales verticales vienen referidas cada una de ellas por un número, indicándose en la leyenda del propio plano la relación de números y señales. Dichas señales serán colocadas al final del proceso general de la actuación, tanto en el caso de las horizontales, una vez se haya extendido y compactado toda la capa de firme de calzada y zonas de aparcamiento, como en el de las verticales, después de la pavimentación de las aceras y del relleno de las zonas ajardinadas, y habiendo dejado en ellas los correspondientes huecos para su enclave.

1.7. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

El presente documento, denominado Anteproyecto de Urbanización, se divide a su vez en un conjunto de documentos en los que se desarrollan los distintos aspectos que han de tenerse en cuenta en el mismo. Dichos documentos son los que se describen a continuación:

- Memoria: es el documento que recopila la información más importante en relación con la urbanización a ejecutar en el sector SUZ-5, en la cual viene indicado el objeto del citado Anteproyecto y la justificación de las soluciones que se han adoptado para el desarrollo de dicha urbanización, así como la metodología para la realización de la misma.
- Anejos: son los diferentes documentos, asociados a cada una de las redes de servicios, además de a la ordenación de los espacios del sector, en los cuales viene especificada, con mayor grado de detalle, la justificación del desarrollo de las mismas, y en donde quedan indicados de manera más pormenorizada los cálculos que conducen a su dimensionamiento.

- Planos: son los documentos gráficos en los que se puede visualizar el trazado en planta de las distintas redes de servicios, y en donde vienen indicadas las magnitudes más destacadas relativas a cada una de ellas, estableciendo del mismo modo, en algunos de ellos, ciertos aspectos de detalle como la ubicación precisa y la forma de determinados elementos de las redes, o también la señalización a emplear en el interior del sector.
- Valoración económica: es el documento en el que, en base a determinados métodos homologados, se indica de manera aproximada el coste que va a suponer la urbanización del sector SUZ-5 en relación con la disposición de las distintas redes de servicios y las obras asociadas a ellas. En este caso, se utilizará el método indicado en la “Guía de urbanización para el diseño y formulación de Programas de Actuaciones Integradas”, del Colegio Técnico de Arquitectos de Valencia.

1.8. CONCLUSIONES

En líneas generales, en esta Memoria del presente Anteproyecto de Urbanización se realiza una descripción de las obras de urbanización y justificación de la realización de las mismas que resulta lo suficientemente detallada para un documento como éste, quedando completada y desarrollada dicha descripción con la información, metodología y expresiones de cálculo que figuran en los diferentes Anejos que lo componen, así como con la descripción gráfica que se muestra en los correspondientes Planos adjuntos y con la estimación de la valoración económica de dichas obras, sirviendo esta última de base para la distribución de las cargas de urbanización a las que tendrá que hacer frente cada propietario y que quedarán especificadas en el Proyecto de Reparcelación adjunto a este Programa de Actuación Integrada. Los aspectos que no han sido considerados en suficiente profundidad serán desarrollados cuando se redacte de manera oficial el Proyecto de Urbanización de este PAI.

2. ANEJOS

En lo sucesivo, se recogen una serie de Anejos en los que se va a reflejar de manera más detallada la descripción de la Actuación Integrada y de la ubicación de las distintas redes de servicio en el interior del sector SUZ-5, así como los cálculos en los que se basa el dimensionamiento de dichas redes y que permite posteriormente estimar el coste de las mismas. Estos Anejos serán, según el orden en que aparecen, los siguientes: 2.1) Estado actual (documentación fotográfica); 2.2) Justificación de firmes y supresión de barreras arquitectónicas; 2.3) Cálculo de la red de aguas residuales; 2.4) Cálculo de la red de aguas pluviales; 2.5) Red de abastecimiento de agua potable; 2.6) Red de riego, baldeos y contra incendios; 2.7) Red subterránea de suministro eléctrico; 2.8) Red de alumbrado público; 2.9) Red de telefonía y telecomunicaciones; 2.10) Espacios libres (jardinería y mobiliario urbano); 2.11) Señalización.

3. PLANOS

3.1. SITUACIÓN ACTUAL (1/2000)

En el listado de planos del presente Anteproyecto de Urbanización, se muestra en primer lugar el plano de ubicación del sector en su estado actual, el cual representa lo ya mostrado previamente en las vistas aéreas del plano fotográfico.

AU-3.1: Anteproyecto de Urbanización. Situación actual

3.2. PLANTA DE LA URBANIZACIÓN (1/2000)

A continuación, se muestra el plano de la planta de la urbanización, donde se definen las cotas de los puntos clave del sector (cruces y puntos altos y bajos de los acuerdos longitudinales), y donde se distinguen los diferentes tipos de elementos de que se compone la red viaria (zona de tráfico rodado asfáltica en color gris, zona de aparcamientos de hormigón de color marrón con las correspondientes marcas viales, rigolas en las zonas de contacto de los aparcamientos con las aceras, y pavimento de aceras en color rojo en las zonas de cruce de viales y en color gris para el resto de las mismas), así como los elementos que conforman la zona verde (espacios arbolados y espacio para el tránsito de peatones).

AU-3.2: Anteproyecto de Urbanización. Planta de la urbanización

3.3. SECCIONES TIPO (1/100)

Acto seguido, se exponen una serie de nueve planos que definen las secciones de los distintos tramos viarios que forman parte del sector en función de las redes de servicios que discurren por cada uno de ellos y de las características de las mismas, en los que se observan las secciones transversales de los mismos según el ancho viario, y en los cuales se indica la pendiente a cada lado de ellos. La vista de cada tramo viario se realiza según el sentido del tráfico rodado (hacia el interior del dibujo). El colector R5 indica la longitud hasta el punto de conexión con la red general municipal.

AU-3.3.1: Anteproyecto de Urbanización. Sección tipo del vial perimetral Este (tramo Sur)

AU-3.3.2: Anteproyecto de Urbanización. Sección tipo del vial perimetral Sur (tramo Este)

AU-3.3.3: Anteproyecto de Urbanización. Sección tipo del vial transversal Este

AU-3.3.4: Anteproyecto de Urbanización. Sección tipo del vial perimetral Sur (tramo Centro)

AU-3.3.5: Anteproyecto de Urbanización. Sección tipo del vial transversal Oeste

AU-3.3.6: Anteproyecto de Urbanización. Sección tipo del vial perimetral Sur (tramo Oeste)

AU-3.3.7: Anteproyecto de Urbanización. Sección tipo del vial perimetral Oeste

AU-3.3.8: Anteproyecto de Urbanización. Sección tipo del vial perimetral Norte

AU-3.3.9: Anteproyecto de Urbanización. Sección tipo del vial perimetral Este (tramo Norte)

3.4. PLANTA DE LA RED DE AGUAS RESIDUALES (1/2000)

El siguiente plano corresponde a la red viaria en la que aparece grafiada la red de saneamiento de aguas residuales en su zona Sur (vial perimetral Sur), distinguiendo en ella los distintos elementos que la componen: colectores (para los que se indican las dimensiones, esto es, longitud y diámetro), pozos de registro (todos ellos de 800 mm de diámetro) y pozos de bombeo.

AU-3.4: Anteproyecto de Urbanización. Planta de la red de aguas residuales

3.5. PLANTA DE LA RED DE AGUAS PLUVIALES (1/2000)

A continuación, aparece el plano correspondiente a la ubicación de la red de aguas pluviales bajo la red viaria, donde se muestran, de manera análoga a la red de aguas residuales, los elementos que la conforman: colectores (con sus medidas), pozos de registro (también de 800 mm de diámetro), pozos de bombeo e imbornales (estos últimos diseñados para una medida de la entrada del agua de lluvia de 50 x 20 cm). El colector P15 indica la longitud hasta la conexión con el punto de vertido más accesible.

AU-3.5: Anteproyecto de Urbanización. Planta de la red de aguas pluviales

3.6. PLANTA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES DE INCENDIO (1/2000)

En este otro plano, se tiene la red viaria y el trazado que efectúa la red de agua potable bajo la misma, quedando igualmente grafiados los distintos elementos de la misma: conducciones (con sus medidas de longitud y diámetro), arquetas (en las que se alojan las válvulas, ventosas, desagües y demás elementos accesorios de la red) e hidrantes de incendio (ubicados, como se observa, en cada uno de los seis cruces viarios del sector). El tramo AP0 indica la longitud hasta el punto de conexión con la red general municipal.

AU-3.6: Anteproyecto de Urbanización. Planta de la red de abastecimiento de agua potable e hidrantes de incendio

3.7. PLANTA DE LA RED DE RIEGO Y BALDEOS (1/2000)

Acto seguido, se tiene el plano con el trazado de las conducciones de la red de riego (en línea continua), efectuado tanto en el interior de la zona verde como a lo largo de la red viaria para acceder a las franjas viarias ajardinadas, y también con el trazado de la red de limpieza viaria y del alcantarillado (en línea discontinua), observándose en el mismo la ubicación del pozo de suministro a dicha red en el espacio de la zona verde anexo a la media rotonda. Las conducciones quedan igualmente definidas por sus medidas, y también aparecen las arquetas donde se emplazan los accesorios de dicha red (únicamente en la red de riego, puesto que en la de baldeos coinciden con las de la red de agua potable al coincidir el trazado).

AU-3.7: Anteproyecto de Urbanización. Planta de la red de riego y baldeos

3.8. PLANTA DE LA RED DE MEDIA TENSIÓN (1/2000)

El siguiente plano muestra la ubicación de la red de media tensión que abastece al sector tras su soterramiento (en color anaranjado), con la derivación en anillo que accede a los tres centros de transformación (también grafiados en el plano). Para cada tramo de esta red, se indican igualmente la longitud y, en este caso, la sección de los conductores (en los tramos de entrada y salida del sector, las distancias indicadas son hasta los puntos de transición aérea-subterránea de la línea).

AU-3.8: Anteproyecto de Urbanización. Planta de la red de media tensión

3.9. PLANTA DE LA RED DE BAJA TENSIÓN (1/2000)

De igual modo, se muestra este otro plano con el trazado de las distintas líneas de la red de baja tensión que dan suministro eléctrico a los distintos puntos del sector, las cuales parten de sus correspondientes CT. Se indican también las dimensiones de los conductores que conforman cada línea (longitud y sección).

AU-3.9: Anteproyecto de Urbanización. Planta de la red de baja tensión

3.10. PLANTA DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO (1/2000)

A continuación, se muestra el plano de la red viaria con el trazado de las líneas de la red de alumbrado público (que incluyen sus medidas de longitud y sección), las cuales parten inicialmente del correspondiente CT (donde también aparece grafiado el pertinente cuadro de maniobra y protección). Se observa igualmente la posición de los puntos de luz de dicha red (para los cuales se indica la potencia nominal de la lámpara que opera en cada uno de ellos), así como la ubicación de las arquetas en las bifurcaciones de las líneas y en los cambios de dirección de las mismas.

AU-3.10: Anteproyecto de Urbanización. Planta de la red de alumbrado público

3.11. PLANTA DE LA RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES (1/2000)

En este otro plano, se tiene el trazado de la red de telefonía y telecomunicaciones, con los distintos tramos de línea (que incluyen su longitud y la horquilla de pares

de cada uno de ellos) y las arquetas tipo H, ubicándose estas últimas tanto en las bifurcaciones como en las entradas a las parcelas (donde se emplazan los armarios de distribución). El tramo 0 indica la distancia hasta la ubicación de los correspondientes armarios de interconexión, donde se une la red de suministro al sector con la red general.

AU-3.11: Anteproyecto de Urbanización. Planta de la red de telefonía y telecomunicaciones

3.12. PLANTA DE LA JARDINERÍA Y EL MOBILIARIO URBANO (1/2000)

Acto seguido, se muestra el plano con la vista en planta de las zonas ajardinadas y el mobiliario urbano. En la zona verde se distingue el área destinada al tránsito de peatones (en color marrón) del resto de la zona verde (donde también se puede ver la ubicación de los CT). En cuanto al mobiliario urbano, en la leyenda vienen indicados los distintos tipos de elementos incluidos en el sector: bancos (en el espacio peatonal de la zona verde), papeleras (las del interior de la zona verde son de madera, en tanto que las emplazadas en la red viaria son metálicas), cercas (delimitadoras del espacio que separa la red viaria del interior de las cuatro parcelas), contenedores (rectangulares y circulares, en función del tipo de residuos a recoger, ubicados todos ellos en la red viaria y junto a las entradas a las parcelas edificables) y bolardos (que se ubican tanto en el entorno de los pasos peatonales como junto a las entradas a las citadas parcelas edificables).

AU-3.12: Anteproyecto de Urbanización. Planta de los espacios libres (jardinería y mobiliario urbano).

3.13. SEÑALIZACIÓN (1/2000)

Por último, se muestra un plano con un listado de señales verticales numeradas y su emplazamiento en el espacio viario del sector y junto a las entradas al mismo según el número indicado. La señalización horizontal es la que aparece sobre los distintos tramos viarios (pasos peatonales, stops, líneas de separación de los aparcamientos y las zonas de tráfico rodado, etc.).

AU-3.13: Anteproyecto de Urbanización. Señalización

4. VALORACIÓN ECONÓMICA

Para la estimación del coste de las obras de urbanización en el ámbito de desarrollo de la actuación integrada, se van a tener en cuenta las indicaciones de la “Guía de urbanización para el diseño y formulación de Programas de Actuaciones Integradas”, publicada en 1995 por el Colegio Técnico de Arquitectos de Valencia. En ella, se expone un determinado método de cálculo, a nivel de Anteproyecto de Urbanización, de dicho coste en función de los elementos y parámetros más importantes del proceso de urbanización, así como de los precios unitarios vigentes para los mismos, que son los que aparecen en la base de datos de la página web del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE). Las partidas que van a formar parte de esta valoración económica, y respecto a las cuales viene expresado el citado método de cálculo, son las que desglosan acto seguido, correspondiéndose las mismas con las partes en que se divide el proceso de urbanización, y explicando para cada una de ellas la forma aproximada de obtención de dicho coste de urbanización:

- Movimiento de tierras: para esta partida, hay que tener en cuenta que es necesario efectuar un vaciado del terreno y un posterior relleno y compactación con otro tipo de suelo de mejores prestaciones, dado que ese terreno inicial es, como se ha visto previamente, inadecuado para la cimentación del firme. Además, se contabilizarán los bulbos de servicios de forma diferenciada del resto de la actuación con el fin de evitar duplicidad de mediciones, por lo que entre las subpartidas se establecerá la excavación de zanjas para la ubicación de las redes de servicios urbanos del sector de manera independiente respecto a la excavación del terreno en el resto de dicha actuación, en tanto que el relleno de zanjas (en función del tipo de suelo y los medios utilizados), como se verá más adelante, quedará incluido dentro de la partida correspondiente a cada red de servicios en particular. No se incluirán en esta partida las edificaciones colindantes (puesto que no existen), las entibaciones ni las obras complementarias. De igual modo, se atenderá a la sección tipo de las aceras según su ancho y el conjunto de las redes de servicios albergadas bajo las mismas. Así pues, el movimiento de tierras estará formado en este caso por las siguientes subpartidas: limpieza y desbroce del terreno con medios mecánicos; excavación a cielo abierto (o vaciado), en función del tipo de terreno y medios; transporte del terreno excavado y escombros a vertedero, según el tipo de terreno, los medios empleados y la inclusión o no de carga; relleno y compactación posterior con suelo mejorado, en función del tipo del mismo y los medios utilizados; y excavación en zanja, según el tipo de terreno y los medios usados.
- Firmes y pavimentación: para la valoración de las zonas pavimentadas, se han de tener en cuenta las secciones de firme expuestas en el correspondiente Anejo 2.2, tanto en el caso del firme asfáltico como en el del firme de hormigón, así como los suelos estabilizados utilizados para el cimiento de ambos tipos de firme. Además, habrá que ver también las secciones del pavimento de aceras (diferenciando entre el pavimento estándar y el pavimento táctil), y las de las zonas de bordillos y

rigolas, todo ello también en función de lo expresado en el citado Anejo 2.2. Los precios unitarios de cada subpartida vendrán dados, para las secciones de firme asfáltico, de hormigón y aceras, en €/ m² (los cuales habrán de multiplicarse por la superficie de cada subpartida), mientras que en el caso de los bordillos y las rigolas, dichos precios unitarios se expresarán en €/ m (a multiplicar por la longitud total de cada uno de los dos).

- Red de aguas residuales: en el caso de esta red, la valoración económica se realizará en función de sus distintos componentes: conducciones (los más importantes), arquetas, pozos de registro y pozos de bombeo. En lo que respecta a las primeras, su coste se evaluará por unidad de longitud de las mismas (€/ m, teniendo en cuenta el material que las conforma y su diámetro), en tanto que en lo referente a los demás, su medición se realizará por unidades de cada uno de ellos. Además de éstos, se incluirá también en el cálculo de costes de la red la acometida a la red general (también por medio del correspondiente pozo de registro) y el hormigón de la cimentación (que será de tipo HM-20/B/20/I).
- Red de aguas pluviales: de manera análoga a la red de aguas residuales, el coste de urbanización de la red de aguas pluviales vendrá dado en función de los elementos que la componen: conducciones (principalmente), arquetas, pozos de registro, pozos de bombeo e imbornales. A excepción de las conducciones, cuyo coste se calculará por unidad de longitud de las mismas, el resto de elementos tendrán un coste por unidad de cada uno. También se tendrá en cuenta, al igual que en el caso de la red de aguas residuales, la acometida a la red general y el hormigón de cimentación (del mismo tipo que el anterior).
- Red de abastecimiento de agua potable e hidrantes de incendio: para la valoración de la red de agua potable, también se tendrán en cuenta los distintos elementos que la conforman: conducciones (fundamentalmente), arquetas, hidrantes y elementos complementarios (válvulas, ventosas, etc.). El coste de la instalación de las primeras vendrá dado, como es sabido, por unidad de longitud (€/ m, en función del material y diámetro de cada una de ellas), y el de las arquetas y los hidrantes se calculará en función del número de unidades de los mismos (€/ ud), incluyendo en las arquetas el coste de su llave de paso correspondiente; el coste de los demás (elementos auxiliares y accesorios), tal y como se indica en la “Guía de urbanización” del CTAV, vendrá dado como una parte proporcional del obtenido para las conducciones, la cual quedará establecida en un 50%.
- Red de riego y baldeos: de forma análoga a la red de agua potable, la red de riego tendrá un coste estimado en función de los siguientes componentes: conducciones (especialmente), arquetas y accesorios de red (válvulas, ventosas, etc.). Las primeras, con un coste calculado por unidad de longitud de las mismas (€/ m), mientras que las segundas (que también incluirán el coste de la llave de paso) tendrán un coste por cada unidad (€/ ud); el coste del resto de elementos auxiliares y accesorios se calculará de igual manera que para la red de agua potable.
- Red subterránea de suministro eléctrico: para la valoración de la red eléctrica, se calculará el coste de urbanización en función de los diferentes elementos que forman parte de la misma, teniendo en cuenta por una parte el tendido y

soterramiento de la línea de MT que atraviesa inicialmente el sector (línea principal) y la derivación en anillo de dicha MT para el suministro a los centros de transformación, y por otra parte las ramificaciones (líneas eléctricas) en BT derivadas de la primera, así como también el coste de los CT (en número de unidades) necesarios para la conversión de MT en BT. En el caso de las líneas de MT y BT (que se medirán por unidad de longitud de las mismas, es decir, en €/m), habrá que tener en cuenta también los tramos de cruces viarios, puesto que en ellos la sección transversal de las zanjas será diferente a la del resto (los conductos irán envueltos en hormigón en lugar de arena).

- Red de alumbrado público: de manera similar a la red eléctrica, se calcula el coste de esta red según sus componentes, teniendo en cuenta que dicha red parte de uno de los CT y se desarrolla en su totalidad en BT: líneas eléctricas (conductores y canalizaciones en las que se alojan, así como el tipo de sección de zanja de la cual forman parte – en función de si discurren por acera o por calzada –, medidos todos ellos en €/m), puntos de luz según tipo de soporte (báculo o columna, medidos en número de unidades), arquetas (número de ellas según sean de registro o de cruce), cuadros de maniobra y protección e inclusión o no de reductor de flujo (ambos en unidades). No se añade en este caso el CT al haber sido incluido previamente en la red eléctrica.
- Red de telefonía y telecomunicaciones: su coste viene igualmente determinado según sus componentes: líneas de telefonía y/o de telecomunicaciones (incluidas dentro de sus correspondientes prismas de canalización, cuya medición se realizará en €/m), arquetas (número de ellas según tipo D, H o M), armarios (número de ellos según sean de interconexión o de distribución) y acometidas a la red general (también en unidades).
- Espacios públicos (jardinería y mobiliario urbano): dentro de la parte de jardinería, se tendrán en cuenta tanto la plantación de las nuevas especies vegetales (según número de unidades) como el relleno de los espacios correspondientes (zona verde y franjas viarias ajardinadas) con tierra vegetal (el cual se incluirá dentro del conjunto de las operaciones de plantación), así como la pavimentación del espacio destinado a zona peatonal dentro de la citada zona verde. Por otro lado, en la parte relativa al mobiliario urbano, el coste será calculado por unidad de cada uno de los distintos elementos a implantar: bancos, papeleras, barandillas, contenedores, bolardos y paneles informativos (se excluyen las luminarias, que están incluidas en la red de alumbrado público, y las señales verticales, que se consideran dentro de la señalización).
- Señalización: para el cálculo del coste de urbanización de esta última partida, se tendrán en cuenta dos subpartidas: por un lado, la señalización horizontal o marcas viales, cuyo coste vendrá dado por unidad, metro lineal o metro cuadrado, en función del tipo de marca; y por otro, la señalización vertical, que tendrá un coste por unidad de cada una y en las que se incluirán las propias señales (que se valorarán según el tipo de las mismas), los postes de apoyo de éstas y su montaje.

En función de todo lo expresado para las distintas partidas anteriores, se presenta a continuación la valoración aproximada de la actuación integrada en su conjunto, desglosándola en las diferentes partidas y subpartidas citadas previamente, y todo ello, como también se ha dicho, siguiendo lo expresado en la “Guía de urbanización” del CTAV:

Partidas y subpartidas	Precio (€)		Partidas y subpartidas	Precio (€)
<i>Movimiento de tierras</i>			<i>Red de aguas residuales</i>	
Limpieza y desbroce	28184,29		Bombas de pozos	4965,72
Vaciado	329245,94		Acometida a red existente	959,59
Transporte a vertedero	458393,44		<i>Subtotal</i>	<i>103092,56</i>
Relleno y compactación	83890,28		<i>Red de aguas pluviales</i>	
Excavación en zanja	100206,84		Conducciones	1144632,78
Excavación de pozo	15,61		Pozos de registro	20188,49
<i>Subtotal</i>	<i>999936,40</i>		Bombas de pozos	25570,00
<i>Firmes y pavimentación</i>			Imbornales	13672,02
Suelo estabilizado de cemento	107191,65		Acometida a red existente	959,59
Firme asfáltico	1004487,53		<i>Subtotal</i>	<i>1205022,88</i>
Firme de hormigón	98313,08		<i>Red de abastecimiento de agua potable e hidrantes de incendio</i>	
Pavimento de acera estándar	91535,93		Conducciones	45340,56
Pavimento de acera táctil	12886,94		Arquetas	1648,87
Bordillos	30420,16		Hidrantes	1264,82
Rigolas	20909,40		Elementos auxiliares y accesorios	22670,28
<i>Subtotal</i>	<i>1365744,69</i>		<i>Subtotal</i>	<i>70924,53</i>
<i>Red de aguas residuales</i>			<i>Red de riego y baldeos</i>	
Conducciones	90088,22		Conducciones	18974,21
Pozos de registro	7079,03		Arquetas	929,88
Partidas y subpartidas	Precio (€)		Partidas y subpartidas	Precio (€)
<i>Red de riego y baldeos</i>			<i>Red de telefonía y telecomunicaciones</i>	
Elementos auxiliares y accesorios	9487,10		Prismas de canalización	34455,83

<i>Subtotal</i>	29391,19	Arquetas	615,75
Red subterránea de suministro eléctrico		Armarios	164,93
Línea de MT	12320,11	Acometidas a red existente	544,95
Línea de MT (cruce de calzada)	1847,40	<i>Subtotal</i>	35901,02
Líneas de BT	75321,81	Espacios libres (jardinería y mobiliario urbano)	
Líneas de BT (cruce de calzada)	613,07	Plantación de especies	9708,85
CT	100202,80	Bancos	4130,62
<i>Subtotal</i>	190305,19	Papeleras	2649,40
Red de alumbrado público		Cercas	148591,16
Puntos de luz	111008,66	Contenedores	17006,87
Conductores	17327,51	Bolardos	17625,38
Canalizaciones	4660,00	<i>Subtotal</i>	199712,28
Arquetas	1746,39	Señalización	
Cuadro de maniobra y protección	3035,68	Señalización horizontal	3127,46
Reductor de flujo	7412,31	Señalización vertical	13629,08
<i>Subtotal</i>	145190,55	<i>Subtotal</i>	16756,54
		Total	4361977,83

A su vez, se descomponen seguidamente algunas de estas subpartidas en función de los elementos o conjuntos de elementos que las forman, a fin de dar una mejor idea de los precios de cada uno de ellos:

- **Movimiento de tierras:**
 - o Relleno y compactación: 83890,28 €
 - Formación de terraplén: 63264,21 €
 - Acabado y refino de talud: 13271,21 €
 - Escarificado y compactación: 7354,86 €
- **Firmes y pavimentación:**
 - o Firme asfáltico: 1004487,53 €
 - Zahorra artificial: 233080,50 €
 - Capa base: 323293,84 €
 - Capa intermedia (binder): 202591,68 €
 - Capa de rodadura: 210365,04 €
 - Riego de imprimación: 15632,87 €

- Riegos de adherencia: 19523,60 €
 - Firme de hormigón: 98313,08 €
 - Zahorra artificial: 24564,67 €
 - Capa de firme de hormigón: 72100,84 €
 - Riego de imprimación: 1647,57 €
 - Pavimento de acera estándar: 91535,93 €
 - Sin refuerzo de mallazo: 82856,49 €
 - Con refuerzo de mallazo: 8679,44 €
- **Red de aguas residuales:**
 - Conducciones: 90088,22 €
 - Tubos Ø = 200 mm: 5026,87 €
 - Tubos Ø = 300 mm: 85061,35 €
- **Red de aguas pluviales:**
 - Conducciones: 1144632,78 €
 - Tubos Ø ≤ 400 mm: 495714,46 €
 - Tubos Ø ≤ 800 mm: 170877,99 €
 - Tubos Ø ≤ 1000 mm: 835,51 €
 - Tubos Ø ≤ 1200 mm: 61730,96 €
 - Tubos Ø ≤ 1500 mm: 415473,86 €
- **Red de abastecimiento de agua potable e hidrantes de incendio:**
 - Arquetas: 1648,87 €
 - Arquetas: 1272,76 €
 - Llaves de paso: 376,11 €
- **Red de riego y baldeos:**
 - Arquetas: 929,88 €
 - Arquetas: 271,74 €
 - Llaves de paso: 658,14 €
- **Red subterránea de suministro eléctrico:**
 - CT: 100202,80 €
 - CT de 250 kVA: 30153,93 €
 - CT de 630 kVA: 70048,87 €
- **Red de alumbrado público:**
 - Puntos de luz: 111008,66 €
 - Luminarias de vial funcional de 100 W: 56753,12 €
 - Luminarias de vial funcional de 250 W: 15371,68 €
 - Luminarias de vial ambiental de 50 W: 38883,87 €
- **Espacios libres (jardinería y mobiliario urbano):**

- Plantación de especies: 9708,85 €
 - Coníferas: 2805,94 €
 - Árboles perennifolios: 5720,67 €
 - Palmáceas: 879,81 €
 - Arbustos: 133,71 €
 - Plantas trepadoras: 168,73 €
- Papeleras: 2649,40 €
 - Papeleras de madera: 1759,22 €
 - Papeleras metálicas: 890,18 €
- Contenedores: 17006,87 €
 - Contenedores circulares: 1993,77 €
 - Contenedores rectangulares: 15013,09 €
- **Señalización:**
 - Señalización horizontal: 3127,46 €
 - Marca vial longitudinal: 1536,89 €
 - Marca vial horizontal: 1590,56 €
 - Señalización vertical: 13629,08 €
 - Señal viaria: 7206,57 €
 - Postes y montaje: 6422,51 €

Por tanto, el porcentaje que supone cada partida con respecto al PEM hallado es el que se muestra a continuación:

- Movimiento de tierras: 999936,40 € (22,92%)
- Firmes y pavimentos: 1365744,69 € (31,31%)
- Red de aguas residuales: 103092,56 € (2,36%)
- Red de aguas pluviales: 1205022,88 € (27,63%)
- Red de abastecimiento de agua potable e hidrantes de incendio: 70924,53 € (1,63%)
- Red de riego y baldeos: 29391,19 (0,67%)
- Red de suministro de energía eléctrica: 190305,19 € (4,36%)
- Red de alumbrado público: 145190,55 € (3,33%)
- Red de telefonía y telecomunicaciones: 35901,02 € (0,82%)
- Espacios libres (jardinería y mobiliario urbano): 199712,28 € (4,58%)
- Señalización: 16756,54 € (0,38%)

El PEM estimado será incrementado en un 10% para tener en cuenta posibles partidas, subpartidas, elementos u otro tipo de imprevistos no recogidos en los cálculos, con lo que el PEM será de **4798175,62 €**. Al incluir los gastos generales (13% del PEM) y el beneficio industrial (6%), se obtiene el valor total de los costes de urbanización, que será de **5709828,99 €**. Finalmente, al dividir por la edificabilidad del sector, se obtienen las cargas de urbanización, las cuales serán de **226,23 € / m²t**.



TRABAJO FINAL
DE GRADO



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DEL SECTOR
URBANIZABLE TERCIARIO SUZ-5
EN ALBALAT DELS SORELLS
(VALENCIA). ALTERNATIVA
TÉCNICA**

**03/03. PROYECTO DE
REPARCELACIÓN**

Autor: ANTONIO JESÚS PIERA MORA

Tutor: JOSÉ LUIS MIRALLES GARCÍA

173 – GRADO DE INGENIERÍA CIVIL

CURSO 2017/18 (SEPTIEMBRE 2018)

Índice

- 1) Memoria.
 - 1.1) Introducción general.
 - 1.1.1) Antecedentes.
 - 1.1.2) Bases legales y justificación de la actuación.
 - 1.1.3) Contenido del proyecto de reparcelación.
 - 1.1.4) Descripción de la unidad reparcelable.
 - 1.1.5) Situación urbanística de los terrenos objeto de la reparcelación.
 - 1.2) Criterios de definición y valoración de los derechos afectados.
 - 1.2.1) Criterios generales de definición de los derechos de los titulares de los terrenos aportados.
 - 1.2.2) Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados.
 - 1.3) Criterios de valoración de las parcelas resultantes.
 - 1.3.1) Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes.
 - 1.3.2) Valoración de las parcelas resultantes.
 - 1.4) Criterios de adjudicación.
 - 1.5) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse.
 - 1.5.1) Criterios generales de valoración de indemnizaciones.
 - 1.5.2) Criterios específicos de valoración de indemnizaciones.
- 2) Relación de propietarios y relación de fincas aportadas.
 - 2.1) Relación nominal de los propietarios y otros interesados.
 - 2.2) Relación e información de las fincas aportadas.
 - 2.2.1) Descripción de las fincas aportadas.
 - 2.2.2) Fichas de las fincas aportadas.
 - 2.3) Valoración de las fincas.
- 3) Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.
 - 3.1) Adjudicación de las parcelas resultantes. Aplicación de los criterios.
 - 3.1.1) Reconocimiento de derechos.
 - 3.1.2) Reglas para la adjudicación de las parcelas. Reparto de la edificabilidad asignada por el planeamiento.
 - 3.2) Parcelas resultantes.
 - 3.2.1) Descripción de las fincas resultantes.
 - 3.2.2) Fichas de las fincas resultantes.
 - 3.3) Valoración de las parcelas resultantes.
 - 3.4) Localización de terrenos de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento.
 - 3.4.1) Viales de dominio y uso público municipal.
 - 3.4.2) Zonas verdes de dominio y uso público municipal.

- 4) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o derruirse para la ejecución del Plan.
 - 4.1) Cuadro general de indemnizaciones.
- 5) Cuenta de liquidación provisional.
 - 5.1) Concepto de cuenta de liquidación provisional.
 - 5.1.1) Carga urbanística total.
 - 5.1.2) Compensación en metálico por diferencias en las adjudicaciones, ya sean excesos o defectos.
 - 5.1.3) Indemnizaciones.
 - 5.2) Análisis económico-financiero.
 - 5.2.1) Partidas que componen la cuenta de liquidación provisional.
 - 5.2.2) Carga urbanística total. Su distribución.
 - 5.2.2.1) Liquidación a favor del Agente Urbanizador.
 - 5.2.2.1.1) Excesos de adjudicación.
 - 5.2.2.1.2) Indemnizaciones deudoras.
 - 5.2.2.1.3) Carga urbanística total.
 - 5.2.2.2) Liquidación a favor del Propietario.
 - 5.2.2.2.1) Defectos de adjudicación.
 - 5.2.2.2.2) Indemnizaciones acreedoras.
 - 5.2.2.2.3) Carga urbanística total.
 - 5.3) Cuenta de liquidación provisional.
 - 6) Memoria para la imposición de cuotas de urbanización.
 - 6.1) Bases legales y tramitación.
 - 6.2) Programación de las obras de urbanización y de la actuación integrada.
 - 6.3) Programación de las cuotas de cada una de las fincas adjudicadas de acuerdo con su cuenta de liquidación provisional.
 - 7) Planos.
 - 7.1) Situación (1/2000).
 - 7.2) Estructura de la propiedad (1/2000).
 - 7.3) Ordenación del sector (1/2000).
 - 7.4) Indemnizaciones (1/2000).
 - 7.5) Parcelas resultantes (1/2000).
 - 7.6) Superposición de las parcelas aportadas y resultantes (1/2000).

1. MEMORIA

1.1. INTRODUCCIÓN GENERAL

1.1.1. ANTECEDENTES

La parcela objeto de la actuación, la cual comprende la superficie total del sector SUZ-5, se encuentra catalogada según el PGOU de Albalat dels Sorells como zona urbanizable para uso terciario de oficinas y otros usos compatibles, hecho éste derivado de la necesidad de desarrollo logístico y económico dentro del ámbito supramunicipal, tanto comarcal como provincial, lo que conduce a la transformación del estado inicial (actual) de las parcelas rústicas a otro estado (nueva ordenación) que permita el desarrollo de la actividad que pretende ser implantada, llevándose a cabo todo ello por medio del presente Proyecto de Reparcelación.

1.1.2. BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Este Proyecto de Reparcelación queda redactado de acuerdo con lo expresado en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP). La finalidad del mismo es la realización de un reparto equitativo de beneficios y cargas de urbanización dentro de su ámbito de aplicación, de acuerdo con lo indicado en el Artículo 80 de la citada Ley, que dice lo siguiente:

Artículo 80. Reparcelación: definición, finalidad y vinculación al plan.

La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho, y tiene por objeto:

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- c) Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando estas a sufragar las cargas de urbanización.
- d) Adjudicar a la administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.
- e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.
- f) Compensar en metálico a los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.
- g) Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforme al plan o programa.
- h) Concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.

1.1.3. CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El contenido del presente Proyecto de Reparcelación del sector SUZ-5 vendrá dado según lo indicado en el Artículo 91 de la LOTUP:

Artículo 91. Contenido documental del Proyecto de Reparcelación.

- 1) El contenido de la reparcelación se concretará en un Proyecto de Reparcelación, que constará de los siguientes documentos:
 - a) Memoria.
 - 1º) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren.
 - 2º) Descripción de la unidad reparcelable.
 - 3º) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
 - 4º) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización, de acuerdo con el Artículo 84.2 de esta Ley.
 - 5º) Criterios de adjudicación.
 - 6º) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
 - 7º) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.
 - b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.
 - c) Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación. Reglamentariamente se determinarán los derechos que deben ser tenidos en cuenta y su tratamiento en el seno de la reparcelación.
 - d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de los adjudicatarios.
 - e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
 - f) Cuenta de liquidación provisional, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.
 - g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización, en los términos establecidos en la presente Ley.

- h) Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica.
- 2) Dicha documentación podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.
- 3) La documentación del Proyecto, gráfica y escrita, deberá expresar y justificar los extremos que sean relevantes para justificar y explicar la propuesta, valoración de derechos, preexistencias y adjudicaciones, así como la coherencia con el planeamiento y la cuenta de liquidación provisional. La documentación gráfica identificará con precisión las fincas de origen, su estado inicial y las parcelas de resultado en relación con el plan. La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas deben ser uniformes y unívocas en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual, ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique con claridad y precisión.

1.1.4. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

La unidad reparcelable del Sector Urbanizable Terciario SUZ-5 de Albalat dels Sorells quedará establecida en función de lo expresado en el Artículo 81.3 de la LOTUP, que señala lo siguiente:

Artículo 81. Modalidades, iniciativa y ámbito reparcelable.

- 3) El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. Si, respecto a una misma unidad de ejecución, se gestionan varias reparcelaciones, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a los afectados de haberla tramitado en un solo expediente.

Con carácter general, los suelos rotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable; no obstante, podrán incluirse a los efectos de regularización de fincas, y se incluirán, en su caso y lugar, las correlativas reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el Registro de la Propiedad.

En lo que respecta a la presente actuación, la unidad reparcelable posee una superficie que se corresponde con la de la unidad de ejecución establecida en este Programa de Actuación Integrada, la cual a su vez coincide con la que tiene, según el PGOU municipal, el sector SUZ-5, y que se computa en 50478,00 m²s. Dicha unidad reparcelable está formada por un conjunto de fincas rústicas, que son las que se muestran en el correspondiente plano 7.2 adjunto al presente Proyecto de Reparcelación (el cual se denomina “Estructura de la Propiedad”), y siendo la superficie aportada a la reparcelación por parte de cada una de ellas

la que aparece indicada posteriormente en el Apartado 2.2 del mismo, coincidiendo con la parte de la superficie de dichas parcelas que queda incluida dentro de la superficie del sector, siendo la superficie restante de las mismas objeto de expropiación por parte del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells al quedar intercalada entre la parte correspondiente a la superficie del sector y las vías de comunicación contiguas al mismo (CV-300, CV-3017 y CV-3161), en los términos expresados en la legislación vigente y cuyo desarrollo no será objeto de este Proyecto de Reparcelación. El área del sector se transformará así en una serie de cuatro parcelas resultantes del proceso de reparcelación (definidas en el plano adjunto 7.5, denominado “Parcelas resultantes”), de las cuales tres serán edificables y la otra será destinada a zona verde, siendo el área restante la correspondiente a la red viaria. Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del sector SUZ-5 fijan un índice de edificabilidad neta máximo de 1 m²t por cada m²s de parcela edificable, quedando así establecida la superficie mínima de parcela edificable en 8413,00 m²s, y habiendo de materializar en el conjunto del sector un máximo 25239,00 m²t (dado que el aprovechamiento tipo máximo es de 0,5 m²t / m²s).

1.1.5. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA REPARCELACIÓN

El sector SUZ-5 se encuentra catalogado, según el PGOU municipal, como suelo urbanizable no programado, lo cual requiere de la redacción del presente Programa de Actuación Integrada, en donde se incluye este Proyecto de Reparcelación, como documento jurídico que sirva de base para la transformación del mismo.

1.2. CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS AFECTADOS

1.2.1. CRITERIOS GENERALES DE DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS TITULARES DE LOS TERRENOS APORTADOS

Los criterios a aplicar para la definición de los derechos de los titulares de los terrenos objeto de la reparcelación son los indicados en el Artículo 82 de la LOTUP, el cual especifica lo siguiente:

Artículo 82. Derechos de los afectados por la reparcelación.

Los propietarios tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria, con las siguientes precisiones:

- a) En caso de retribución en especie, la adjudicación al propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al urbanizador en pago de cargas de urbanización.
- b) Si, conforme al plan, las diversas fincas de origen presentan aprovechamientos tipo heterogéneos, corresponderá a cada propietario recibir adjudicaciones proporcionales a su respectivo aprovechamiento subjetivo.
- c) Si las fincas de origen provienen de zonas discontinuas de distinto valor de repercusión, la adjudicación se corregirá para preservar la equivalencia, conforme al Artículo 78.4 de esta Ley.
- d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de un propietario consista en una reserva de aprovechamiento en vez de ser un terreno.

1.2.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS APORTADOS

La valoración de los derechos de los propietarios de las parcelas aportadas a la reparcelación se realizará teniendo en cuenta que el aprovechamiento se considera homogéneo para todas ellas y con un valor de $0,5 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$, y que además existen dos porciones cuya área total es de $835,81 \text{ m}^2\text{s}$ que son de titularidad municipal y que, por tanto, no generan derechos edificables, lo que supone que la superficie neta de parcelas aportadas es de $49642,19 \text{ m}^2\text{s}$. Por ello, se aplicará al valor del aprovechamiento tipo un coeficiente corrector que tenga en cuenta esta circunstancia, por lo que los derechos de cada propietario serán afectados por dicho coeficiente, que será de 1,01683665.

1.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

1.3.1. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Los criterios de valoración de las parcelas resultantes son los señalados en el Artículo 84 de la LOTUP, que queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 84. Valoración de bienes y derechos.

- 1) Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de tercero.
- 2) Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en los términos establecidos en el Artículo 74.1 de esta Ley mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.
- 3) En defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo.

1.3.2. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Para la valoración de las parcelas resultantes, se establece un módulo de valoración que se obtiene mediante la diferencia entre el módulo de repercusión del sector SUZ-5, el cual queda definido en la Memoria Justificativa del PGOU de Albalat dels Sorells y cuyo valor es de 695,66 € / m²t, y las cargas de urbanización derivadas de la actuación, el valor de las cuales se ha calculado en 226,23 € / m²t, con lo que el valor de dicho módulo de valoración resulta ser de **469,43 € / m²t**. Este módulo se multiplicará por la edificabilidad correspondiente a cada una de estas fincas resultantes, obteniendo el valor de las mismas.

1.4. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios para la adjudicación de las parcelas resultantes son los que se detallan en el Artículo 85 de la LOTUP, en el que se expresa lo siguiente:

Artículo 85. Reglas para distribuir las adjudicaciones.

- 1) Las parcelas se adjudicarán en la forma que acuerden los propietarios.
- 2) En defecto de acuerdo, las adjudicaciones se realizarán según las siguientes reglas:
 - a) La parcela se adjudicará al mismo propietario de la finca de origen si esta engloba toda la superficie de aquella y su dueño tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación consolidada previsto en el Artículo 193 y siguientes de esta Ley.
 - b) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.

- c) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.
Esta misma regla se aplicará, en cuanto a los derechos no adjudicados, cuando el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.
- d) Será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios, que la adjudicación en proindiviso, y esta última será preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso, se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.
- e) Si la cuantía de los derechos de los propietarios, una vez deducida la retribución al urbanizador, en su caso, no alcanzase el quince por cien de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los derechos no adjudicados a los que se refiere el apartado c anterior no alcancen dicho tanto por ciento.
- f) Salvo en el caso de edificación consolidada regulado en el Artículo 193 y siguientes de esta Ley, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de los derechos de los adjudicatarios. El propietario a quien se adjudique un exceso deberá desembolsar su pago en la primera cuota de urbanización.
- g) Si existen parcelas sobrantes, tras la aplicación de las anteriores reglas, podrán adjudicarse en proindiviso a los propietarios cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del apartado e.

1.5. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE

1.5.1. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

En lo referente a la valoración de indemnizaciones, el Artículo 144.2 de la LOTUP, en su apartado a), establece lo siguiente:

Artículo 144. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.

- 2) Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:
 - a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

Así mismo, el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, expresa en lo relativo a ello, en su Artículo 98, lo que aparece a continuación:

Artículo 98 RD 3288/1978:

- 1) Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.
- 2) Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.
- 3) La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.
- 4) Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto.

1.5.2. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

Los criterios específicos de valoración de indemnizaciones vendrán dados por la utilización del denominado “Método de capitalización de rentas” según lo expresado en el Artículo 7 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo), mediante el cual se valorará la pérdida de la productividad agrícola de las parcelas rústicas iniciales objeto de transformación al cesar la explotación de los terrenos. El Artículo 9 del citado Real Decreto indica la forma de proceder al respecto, del cual se extraen su dos primeros apartados:

Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

- 1) La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en

su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona. En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, y siempre que en la zona exista información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural, la renta real o potencial podrá calcularse a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario. La renta real o potencial se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = C_A + DM$$

Donde:

R = Renta anual o potencial de explotación, en euros por hectárea.

C_A = Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario por el uso de la tierra, en euros por hectárea.

DM = Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural (aparcero, enfiteuta o similar), en euros por hectárea.

- 2) Cuando como consecuencia de las magnitudes técnicas o económicas utilizadas en el cálculo, la renta real o potencial difiera sustancialmente de los valores de rentabilidad medios de las explotaciones de su misma naturaleza, esta circunstancia deberá justificarse documentalmente.

En lo referente al muro contiguo a la servidumbre de paso a las parcelas, su valoración vendrá dada por los precios unitarios, relativos a demolición de muros y destrucción de plantaciones, obtenidos de la base de datos del Instituto Valenciano de la Edificación, los cuales se multiplicarán por la medición correspondiente para tener el precio en cuestión, tal y como se ha operado previamente en el caso de la valoración de las obras de urbanización.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS

2.1. RELACIÓN NOMINAL DE LOS PROPIETARIOS Y OTROS INTERESADOS

La designación de los propietarios de cada una de las fincas aportadas al proceso de reparcelación, así como de las fincas resultantes que les corresponden a cada uno de ellos, se realizará por medio de letras mayúsculas, siguiendo un orden alfabético coincidente con el orden numérico indicado en función de las dos cifras finales de la referencia catastral de dichas parcelas de origen. Esta relación viene reflejada en la posterior descripción de las fincas, tanto en el caso de las aportadas al proceso como en el de las resultantes del mismo.

2.2. RELACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

2.2.1. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

A continuación se va a proceder a una descripción de los aspectos más importantes de las distintas fincas que se aportan al proceso de reparcelación, tales como el número establecido para cada una de ellas según el planeamiento y el Registro de la Propiedad, la ubicación de las mismas con respecto a la superficie de la unidad de ejecución y a su entorno, su superficie total, la superficie de cada una de las mismas que se aporta a la reparcelación y el número de referencia catastral de cada una de ellas. Así pues, éstas son las fincas objeto del proceso de reparcelación sobre el que trata el presente Proyecto:

- Finca nº 15: ubicada en la zona oriental de la unidad de ejecución, cercana a la CV-300, entre la Acequia del Escorredor del Mol (al Norte) y la parte final del camino de servicio a las parcelas de la zona (al Sur), al Norte de la finca nº 31, al Este de la finca nº 19, al Oeste de la finca nº 47 y al Sur de las fincas nº 43 y nº 46. Posee una superficie total de 2287,9397 m²s, los cuales se encuentran incluidos de manera íntegra dentro de la superficie del sector SUZ-5, y corresponde al propietario A. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700015.
- Finca nº 17: sita en la zona sudoriental de la unidad de ejecución, cerca de la CV-300 y al Sur de la parte final del camino de acceso a las parcelas de la zona, al Este de la finca nº 37, al Oeste de las fincas nº 31 y nº 32 y al Sur de la finca nº 19. Su superficie total es de 1320,8804 m²s, de los que 1283,7527 m²s se encuentran incluidos en el interior de la superficie del sector SUZ-5, y pertenece al propietario B. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700017.

- Finca nº 18: emplazada en la zona meridional de la unidad de ejecución, junto al término municipal de Valencia y al Sur del camino de servicio a las parcelas, al Este de la finca nº 21, al Oeste de la finca nº 37 y al Sur de la finca nº 45. Tiene una superficie total de 2632,6781 m²s, de los cuales 2495,4604 m²s se encuentran dentro de la superficie del sector SUZ-5, y su propietario es C. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700018.
- Finca nº 19: ubicada en la zona centro-oriental de la unidad de ejecución, entre la Acequia del Escorredor del Mol y el camino de servicio a las parcelas del lugar, al Norte de las fincas nº 17 y nº 37, al Este de la finca nº 45, al Oeste de la finca nº 15 y al Sur de las fincas nº 28 y nº 46. Posee una superficie total de 2656,3282 m²s, incluida de forma íntegra en el interior del área del sector SUZ-5, y corresponde al propietario D. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700019.
- Finca nº 20: sita en la zona centro-occidental de la unidad de ejecución, entre la Acequia del Escorredor del Mol y el citado camino de servicio, al Norte de la finca nº 21, al Este de las fincas nº 25 y nº 26, al Oeste de la finca nº 45 y al Sur de las fincas nº 39, nº 40 y nº 41. Su superficie total es de 5303,4071 m²s, la cual se encuentra incluida íntegramente dentro de la superficie del sector SUZ-5, y pertenece al propietario E. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700020.
- Finca nº 21: emplazada en la zona meridional de la unidad de ejecución, junto al término municipal de Valencia y al Sur del camino de acceso, al Este de las fincas nº 23 y nº 24, al Oeste de la finca nº 18 y al Sur de la finca nº 20. Tiene una superficie total de 4280,2361 m²s, de los cuales 4057,8841 m²s se encuentran en el interior de la superficie del sector SUZ-5, y su propietario es F. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700021.
- Finca nº 23: ubicada en la zona sudoccidental de la unidad de ejecución, junto al término municipal de Valencia y a la CV-3017 (cerca del Pou de Sant Benet), al Oeste de la finca nº 21 y al Sur de la finca nº 24. Posee una superficie total de 1763,4558 m²s, de los cuales 1657,0176 m²s forman parte de la superficie del sector SUZ-5, y corresponde al propietario G. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700023.
- Finca nº 24: sita en la zona sudoccidental de la unidad de ejecución, junto a la CV-3017 y a la entrada al camino de servicio a las parcelas de la zona, al Norte de la finca nº 23, al Oeste de la finca nº 21 y al Sur de la finca nº 25. Su superficie total es de 1714,0468 m²s, los cuales se encuentran incluidos de manera íntegra en el interior de la superficie del sector SUZ-5, y pertenece al propietario H. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700024.

- Finca n° 25: emplazada en la zona occidental de la unidad de ejecución, junto a la CV-3017 y a la entrada al camino de servicio, al Norte de la finca n° 24, al Oeste de la finca n° 20 y al Sur de la finca n° 26. Tiene una superficie total de 2904,2489 m²s, que están incluidos íntegramente dentro de la superficie del sector SUZ-5, y su propietario es I. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700025.
- Finca n° 26: ubicada en la zona occidental de la unidad de ejecución, junto a la CV-3017 y a la Acequia del Escorredor del Mol, al Norte de la finca n° 25, al Oeste de la finca n° 20 y al Sur de las fincas n° 27 y n° 39. Posee una superficie total de 1621,7453 m²s, que se encuentran incluidos de forma íntegra en el interior de la superficie del sector SUZ-5, y corresponde al propietario J. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700026.
- Finca n° 27: sita en la zona noroccidental de la unidad de ejecución, junto al cruce entre la CV-3017 y la CV-3161 y al Norte de la Acequia del Escorredor del Mol, al Norte de la finca n° 26 y al Oeste de la finca n° 39. Su superficie total es de 3196,5141 m²s, de los cuales 3108,6589 m²s están incluidos dentro del área del sector SUZ-5, y pertenece al propietario K. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700027.
- Finca n° 28: emplazada en la zona nororiental de la unidad de ejecución, entre la CV-3161 (al Norte) y la Acequia del Escorredor del Mol (al Sur), al Norte de las fincas n° 19 y n° 45, al Este de la finca n° 42 y al Oeste de la finca n° 46. Tiene una superficie total de 2404,3977 m²s, que se encuentra incluida de forma íntegra dentro de la superficie del sector SUZ-5, y su propietario es L. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700028.
- Finca n° 31: ubicada en la zona sudoriental de la unidad de ejecución, junto a la CV-300 y la parte final del camino de servicio, al Norte de la finca n° 32, al Este de la finca n° 17 y al Sur de las fincas n° 15 y n° 47. Posee una superficie total de 590,4588 m²s, la cual está incluida íntegramente dentro de la superficie del sector SUZ-5, y corresponde al propietario M. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700031.
- Finca n° 32: sita en la zona sudoriental de la unidad de ejecución, junto al término municipal de Valencia y a la CV-300, al Este de la finca n° 17 y al Sur de la finca n° 31. Su superficie total es de 1995,0106 m²s, de los que 1914,4827 m²s quedan incluidos de manera íntegra en el interior de la superficie del sector SUZ-5, y pertenece al propietario N. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700032.
- Finca n° 37: emplazada en la zona meridional de la unidad de ejecución, junto al término municipal de Valencia y al camino de servicio a las parcelas de la

zona, al Este de la finca n° 18, al Oeste de la finca n° 17 y al Sur de la finca n° 19. Tiene una superficie total de 1287,4091 m²s, de los cuales 1239,9012 m²s se encuentran incluidos en el interior del área del sector SUZ-5, y su propietario es Ñ. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700037.

- Finca n° 39: ubicada en la zona noroccidental de la unidad de ejecución, junto a la CV-3161 y a la Acequia del Escorredor del Mol, al Norte de las fincas n° 20 y n° 26, al Este de la finca n° 27 y al Oeste de la finca n° 40. Posee una superficie total de 2100,5871 m²s, de los cuales 1971,4886 m²s forman parte del área del sector SUZ-5, y corresponde al propietario O. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700039.
- Finca n° 40: sita en la zona septentrional de la unidad de ejecución, entre la CV-3161 y la Acequia del Escorredor del Mol, al Norte de la finca n° 20, al Este de la finca n° 39 y al Oeste de la finca n° 41. Su superficie total es de 2020,3839 m²s, de los cuales 1911,3871 m²s se encuentran incluidos en el interior del área del sector SUZ-5, y pertenece al propietario P. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700040.
- Finca n° 41: emplazada en la zona septentrional de la unidad de ejecución, entre la CV-3161 y la Acequia del Escorredor del Mol, al Norte de las fincas n° 20 y n° 45, al Este de la finca n° 40 y al Oeste de la finca n° 42. Tiene una superficie total de 2390,2192 m²s, de los cuales 2261,4885 m²s están incluidos dentro de la superficie del sector SUZ-5, y su propietario es Q. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700041.
- Finca n° 42: ubicada en la zona septentrional de la unidad de ejecución, entre la CV-3161 y la Acequia del Escorredor del Mol, al Norte de la finca n° 45, al Este de la finca n° 41 y al Oeste de la finca n° 28. Posee una superficie total de 1494,3322 m²s, de los que 1423,0429 m²s se encuentran incluidos en el interior del área del sector SUZ-5, y corresponde al propietario R. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700042.
- Finca n° 43: sita en la zona nororiental de la unidad de ejecución, junto al cruce entre la CV-300 y la CV-3161 y al Norte de la Acequia del Escorredor del Mol, al Norte de las fincas n° 15 y n° 47 y al Este de la finca n° 46. Su superficie total es de 1547,3301 m²s, que se encuentra incluida íntegramente en el interior de la superficie del sector SUZ-5, y pertenece al propietario S. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700043.
- Finca n° 45: emplazada en la zona central de la unidad de ejecución, entre la Acequia del Escorredor del Mol (al Norte) y el camino de servicio (al Sur), al Norte de la finca n° 18, al Este de la finca n° 20, al Oeste de la finca n° 19 y al Sur de las fincas n° 28, n° 41 y n° 42. Tiene una superficie total de

2719,1117 m²s, que se encuentra incluida íntegramente dentro del área del sector SUZ-5, y su propietario es T. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700045.

- Finca n° 46: ubicada en la zona nororiental de la unidad de ejecución, entre la CV-3161 y la Acequia del Escorredor del Mol, al Norte de las fincas n° 15 y n° 19, al Este de la finca n° 28 y al Oeste de la finca n° 43. Posee una superficie total de 2255,7667 m²s, la cual se encuentra incluida de forma íntegra dentro de la superficie del sector SUZ-5, y corresponde al propietario U. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700046.
- Finca n° 47: sita en la zona oriental de la unidad de ejecución, junto a la CV-300 y a la Acequia del Escorredor del Mol, al Norte de la finca n° 31, al Este de la finca n° 15 y al Sur de la finca n° 43. Su superficie total es de 312,8461 m²s, la cual está íntegramente en el interior de la superficie del sector SUZ-5, y pertenece al propietario V. La referencia catastral de esta finca es 46009A00700047.

Además, hay que citar que las superficies de titularidad pública que se tienen en el interior del sector son de 621,7877 m²s en el caso del camino de servicio a las parcelas y de 214,0205 m²s en el caso de la franja contigua a la CV-300 y al carril-bici, sumando entre ambas un área total de 835,8082 m²s.

2.2.2. FICHAS DE LAS FINCAS APORTADAS

Seguidamente se adjuntan las fichas de las fincas aportadas a la reparcelación cuya descripción acaba de realizarse:

Ficha de la finca n° 15

Ficha de la finca n° 17

Ficha de la finca n° 18

Ficha de la finca n° 19

Ficha de la finca n° 20

Ficha de la finca n° 21

Ficha de la finca n° 23

Ficha de la finca n° 24

Ficha de la finca n° 25

Ficha de la finca n° 26

Ficha de la finca n° 27

Ficha de la finca n° 28

Ficha de la finca n° 31

Ficha de la finca n° 32

Ficha de la finca n° 37

Ficha de la finca n° 39

Ficha de la finca n° 40

Ficha de la finca n° 41

Ficha de la finca n° 42

Ficha de la finca n° 43

Ficha de la finca n° 45

Ficha de la finca n° 46

Ficha de la finca n° 47

2.3. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS APORTADAS

Para la valoración en € de las fincas aportadas, se han de aplicar los criterios de valoración expuestos en la Memoria del presente Proyecto de Reparcelación, esto es, se ha de multiplicar la superficie aportada de cada parcela por el aprovechamiento tipo del sector, lo que conduce a los resultados de la siguiente tabla, en m² de techo edificable y, al multiplicar por el módulo de repercusión reducido (469,43 €/ m²t) de la unidad de ejecución, en €:

Parcela	Superficie resultante (m ² s)	Derechos de edificabilidad (m ² t)	Valoración de la parcela (€)
15	2287,9397	1163,2305	546054,82
17	1283,7527	652,6834	306388,91
18	2495,4604	1268,7378	595583,08
19	2656,3282	1350,5259	633976,85
20	5303,4071	2696,3494	1265746,21
21	4057,8841	2063,1026	968481,45
23	1657,0176	842,4581	395474,78
24	1714,0468	871,4528	409085,74
25	2904,2489	1476,5734	693147,25
26	1621,7453	824,5250	387056,46
27	3108,6589	1580,4992	741933,09
28	2404,3977	1222,4399	573849,45
31	590,4588	300,2001	140922,80
32	1914,4827	973,3581	456923,10
37	1239,9012	630,3885	295923,02
39	1971,4886	1002,3409	470528,51
40	1911,3871	971,7842	456184,28
41	2261,4885	1149,7822	539741,80
42	1423,0429	723,5011	339632,83

Parcela	Superficie resultante (m ² s)	Derechos de edificabilidad (m ² t)	Valoración de la parcela (€)
43	1547,3301	786,6910	369296,03
45	2719,1117	1382,4462	648961,18
46	2255,7667	1146,8731	538376,20
47	312,8461	159,0567	74665,92
Otras	835,8082	0,0000	0,00
Total	50478,0000	25239,0000	11847933,75

3. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES
3.1. ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.
APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS
3.1.1. RECONOCIMIENTO DE DERECHOS

Anteriormente, se ha realizado una valoración de los derechos, en m² de techo edificable, de las fincas aportadas al proceso de reparcelación, siguiendo los criterios expuestos en el Art. 84 de la LOTUP. Estos derechos conforman el denominado aprovechamiento objetivo del sector, el cual coincide con la edificabilidad del mismo, esto es, 25239,00 m²t. Sin embargo, al Ayuntamiento de Albalat dels Sorells se le habrá que realizar una cesión de un porcentaje de dicho aprovechamiento objetivo, el cual se establecerá en un 10%, como suele ser habitual en la mayoría de procesos urbanísticos (un total de 2523,90 m²t). Así pues, el aprovechamiento subjetivo total del conjunto de los propietarios concurrentes al proceso de reparcelación será de un 90% del total (o lo que es lo mismo, 22715,10 m²t). Con el fin de que el reparto de cargas y beneficios entre los distintos propietarios sea lo más equitativo posible, se le asignará en dicho reparto a cada propietario un aprovechamiento subjetivo igual al 90% del aprovechamiento objetivo de su parcela, obtenido anteriormente. Por tanto, los derechos asignados a cada propietario serán los que aparecen en la siguiente tabla:

Propietario	Superficie aportada (m ² s)	Derechos de edificabilidad (m ² t)	Valoración de los derechos (€)
A	2287,9397	1046,9074	491449,34
B	1283,7527	587,4151	275750,02
C	2495,4604	1141,8640	536024,77
D	2656,3282	1215,4733	570579,17
E	5303,4071	2426,7144	1139171,59
F	4057,8841	1856,7924	871633,31
G	1657,0176	758,2123	355927,30
H	1714,0468	784,3075	368177,17
I	2904,2489	1328,9160	623832,52
J	1621,7453	742,0725	348350,81
K	3108,6589	1422,4492	667739,78
L	2404,3977	1100,1959	516464,51
M	590,4588	270,1801	126830,52

Propietario	Superficie aportada (m ² s)	Derechos de edificabilidad (m ² t)	Valoración de los derechos (€)
N	1914,4827	876,0223	411230,79
Ñ	1239,9012	567,3496	266330,72
O	1971,4886	902,1068	423475,66
P	1911,3871	874,6058	410565,86
Q	2261,4885	1034,8040	485767,62
R	1423,0429	651,1510	305669,55
S	1547,3301	708,0219	332366,43
T	2719,1117	1244,2016	584065,06
U	2255,7667	1032,1858	484538,58
V	312,8461	143,1510	67199,33
Ayto.	835,8082	2523,9000	1184793,38
Total	50478,0000	25239,0000	17557762,74

3.1.2. REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS. REPARTO DE LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR EL PLANEAMIENTO

Dado que las parcelas que resultan del proceso de reparcelación son bastante mayores que las iniciales, se tratará de asignar a cada propietario el aprovechamiento que le corresponde dentro de una misma parcela de las tres, y si es posible en la más cercana a la ubicación de la parcela inicial de cada uno de dichos propietarios. De igual modo, tal y como expresa el Art. 85.2.d de la LOTUP, al ser necesaria la adjudicación en proindiviso en alguna de estas nuevas parcelas, se tratará de que en cada una de ellas haya el menor número posible de propietarios (comuneros), lo cual, si se realiza en función del número de fincas iniciales (un total de 23) y del tamaño de cada una de las parcelas P1, P2 y P3, dará como resultado que en la parcela P1, que es la más pequeña, se materializarán los derechos de 7 de los propietarios concurrentes, mientras que en las parcelas P2 y P3, se hará lo propio con 8 de esos propietarios en cada una de ellas.

Por otra parte, habrá que buscar también que se les pueda materializar la totalidad de los derechos correspondientes y, en caso de que no sea posible, se estará a lo dispuesto en el Art. 85.2.e de la citada LOTUP, donde viene expresado que en caso de que el exceso o defecto de adjudicación de los derechos de los propietarios no llegue al 15% del total de edificabilidad de la parcela adjudicable

de menor aprovechamiento, dicha adjudicación podría ser sustituida por una indemnización en metálico. En todo caso, en la medida en que se produzca un buen ajuste de los derechos de adjudicación, la porción de derechos sobrantes de cada parcela será la parte cedida, como se ha dicho previamente, al Ayuntamiento de Albalat dels Sorells.

Con todo ello, se obtendrá la adjudicación que se refleja en el siguiente apartado 3.2, “Parcelas resultantes”, cuyas superficies y derechos edificables son los que aparecen posteriormente en la parte de “Valoración de las parcelas resultantes”. Además, cabe reseñar que la distribución de la edificabilidad en las parcelas resultantes se realizará, en principio, de manera proporcional al total, por lo que la edificabilidad que va a materializarse en cada parcela va a ser de: 7958,24 m²t (P1), 8603,06 m²t (P2) y 8677,70 m²t (P3). Finalmente, se define el coeficiente de edificabilidad neta global del sector SUZ-5 en función de la superficie total de las parcelas edificables, el cual será entonces de:

$$IEN = \frac{S_{\text{SECTOR}}}{S_{\text{PARCELA SEDIFICABLES}}} \cdot IEB = \frac{50478,0000}{29930,6509} \cdot 0,5 = 0,843249286$$

3.2. PARCELAS RESULTANTES

3.2.1. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

Acto seguido, se va a proceder, tal y como se ha hecho con las parcelas iniciales, a una descripción de las características más destacables de las diferentes fincas resultantes del proceso de reparcelación aplicado al sector SUZ-5, tales como el emplazamiento de las mismas con respecto a la superficie de la unidad de ejecución y a su entorno, su superficie total y la relación de propiedad que se establece para éstas. Por lo tanto, éstas son las fincas que se obtienen tras la reparcelación:

- Parcela P1: ubicada en toda la franja Oeste de la unidad de ejecución, siendo rodeada por el vial perimetral Oeste, la media rotonda anexa a la CV-3017, el vial perimetral Sur y el vial transversal Oeste, y abarcando parte de las fincas aportadas nº 20, nº 21, nº 24, nº 25, nº 26, nº 27 y nº 39. La superficie total de esta parcela resulta ser de 9437,59 m²s, la cual será asignada, dado el reparto obtenido, a los siguientes propietarios: G, H, I, J, K, O y P. Además, al Ayuntamiento de Albalat dels Sorells le será cedido en esta parcela un aprovechamiento de 1145,57 m²t.
- Parcela P2: sita en toda la franja Centro de la unidad de ejecución, cuyos frentes serán colindantes con el vial perimetral Norte, el vial perimetral Sur, el vial transversal Este y el vial transversal Oeste, y la cual abarcará parte de

las fincas aportadas nº 18, nº 20, nº 21, nº 40, nº 41, nº 42 y nº 45. La superficie total de esta parcela resulta ser de 10202,27 m²s, la cual será asignada a los propietarios siguientes: B, C, E, F, M, N, Ñ y V. El aprovechamiento sobrante cedido al Ayuntamiento del municipio será de 733,57 m²t.

- **Parcela P3:** emplazada en toda la franja Este de la unidad de ejecución, en medio del conjunto viario formado por el vial perimetral Este, el vial perimetral Sur y el vial transversal Este, y abarcando parte de las fincas aportadas nº 15, nº 17, nº 19, nº 28, nº 31, nº 32, nº 37, nº 43, nº 45 y nº 46. La superficie total de esta parcela resulta ser de 10290,78 m²s, cuya propiedad recaerá en los sujetos restantes: A, D, L, Q, R, S, T y U. En este caso, a la Administración municipal le será cedido un aprovechamiento de 644,75 m²t.
- **Parcela P4:** ubicada en toda la franja Sur de la unidad de ejecución, junto a la media rotonda y el vial perimetral Sur, siendo adjudicada de manera íntegra al Ayuntamiento de Albalat dels Sorells al ser destinada a espacio de zona verde.

Además de estas parcelas, se tendrá el consiguiente espacio sobrante de conexión entre las mismas en la unidad de ejecución, que se destinará a red viaria y aparcamientos públicos y que, por tanto, también será cedido a la Administración local.

3.2.2. FICHAS DE LAS FINCAS RESULTANTES

A continuación vienen adjuntadas las fichas de las fincas que resultan del proceso de reparcelación y que acaban de ser descritas:

Ficha de la parcela P1

Ficha de la parcela P2

Ficha de la parcela P3

Ficha de la parcela P4

3.3. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Para la valoración de las fincas resultantes, tanto en m² de techo edificable como en el correspondiente precio asociado en €, se ha de proceder de manera análoga al caso de las fincas aportadas, obteniendo de este modo los resultados que se muestran en la siguiente tabla:

Parcela	Superficie resultante (m ² s)	Derechos de edificabilidad (m ² t)	Valoración de la parcela (€)
P1	9437,5942	7958,2446	5536232,42
P2	10202,2737	8603,0600	5984804,73
P3	10290,7830	8677,6954	6036725,59
P4	6425,4189	0,0000	0,00
RV	14121,9302	0,0000	0,00
Total	50478,0000	25239,0000	17557762,74

3.4. LOCALIZACIÓN DE TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

3.4.1. VIALES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO MUNICIPAL

El espacio no parcelario del sector será destinado, como ya es sabido, a red viaria y de aparcamientos públicos para el acceso a las parcelas, por lo que su superficie habrá de ser cedida de manera obligatoria al Ayuntamiento de Albalat dels Sorells. Dicha superficie es en principio de 14121,93 m²s, aunque a ella se le añade una escasa porción de la parcela de la zona verde que queda excluida de su definición como tal a la hora de aplicar los estándares dotacionales establecidos en la LOTUP para su consideración (cuya superficie es de 2,64 m²s), con lo que el total de la superficie de esta red viaria resulta ser de 14124,57 m²s.

3.4.2. ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO MUNICIPAL

De igual manera, se establece el correspondiente espacio destinado a la zona verde del sector, que, como ya es sabido, será la parcela P4. Su superficie es, en principio, de 6425,42 m²s, pero dado que hay que excluir de esta superficie la parte que no es considerada como tal según los estándares dotacionales de la LOTUP, esto es, los 2,64 m²s citados previamente (los cuales pasarán a tener la consideración de viario), la superficie oficial de zona verde será de 6422,78 m²s.

4. VALORACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

4.1. CUADRO GENERAL DE INDEMNIZACIONES

Las indemnizaciones por demolición de construcciones, destrucción de plantaciones o extinción de derechos seguirán los criterios generales y específicos establecidos previamente en la Memoria de este Proyecto de Reparcelación. En el caso del sector SUZ-5, se tiene por una parte el muro contiguo al camino de acceso a las parcelas rústicas que se encuentran al Sur de la acequia del Escorredor del Mol (ubicado entre las fincas nº 19 y nº 45), cuya altura es de unos 2 m y cuya demolición ha quedado valorada en 828,21 €. Igualmente, se tiene el conjunto de plantaciones correspondientes a los distintos cultivos que se desarrollan a lo largo y ancho de la superficie del sector y cuya actividad cesará al llevar a cabo la reparcelación, cuya valoración ha sido estimada, según el método de capitalización de rentas, en **69881,92 €**, desglosadas según tipos de cultivos: 8097,77 € en el caso de los eriales, 8432,12 € en el caso de las tierras de cultivos varios y 53352,04 € en el caso de los naranjos. Al no tenerse datos exactos al respecto, se tomarán los precios medios por unidad de superficie que aparecen en la página web del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación: 0,69 € / m²s para los eriales, 1,81 € / m²s para las tierras de cultivos varios, y 3,59 € /m²s para los naranjos) para la obtención de lo anterior.

Así pues, las indemnizaciones que percibirá cada propietario en función de ello son las que aparecen expresadas en la siguiente tabla:

Propietario	Superficie de parcela (m ² s)	Tipo de cultivo	Indemnización (€)
A	2287,9397	Er	1171,55
B	1283,7527	Er	676,36
C	2495,4604	Tc	2212,64
D	2656,3282	Tc	2232,51
E	5303,4071	Na	11339,57
F	4057,8841	Na	9151,86
G	1657,0176	Na	3770,56
H	1714,0468	Na	3664,92
I	2904,2489	Na	6209,77
J	1621,7453	Na	3467,56
K	3108,6589	Tc	2686,51

Propietario	Superficie de parcela (m ² s)	Tipo de cultivo	Indemnización (€)
L	2404,3977	Er	1231,18
M	590,4588	Er	302,35
N	1914,4827	Er	1021,56
Ñ	1239,9012	Er	659,22
O	1971,4886	Er	1075,62
P	1911,3871	Er	1034,55
Q	2261,4885	Na	5110,69
R	1423,0429	Er	765,18
S	1547,3301	Tc	1300,45
T	2719,1117	Na	5813,91
U	2255,7667	Na	4823,20
V	312,8461	Er	160,19
Otros	835,8082	Er	0,00
Total	50478,0000	--	69881,92

5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

5.1. CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

5.1.1. CARGA URBANÍSTICA TOTAL

El cálculo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación se realiza en base a otros tres factores. El primero de ellos es la carga urbanística total, correspondiente a la cuota de los gastos totales de urbanización que ha de sufragar cada propietario en función del porcentaje del aprovechamiento subjetivo que le haya sido adjudicado al mismo en el reparto. El presupuesto de gastos de urbanización de la presente actuación es el que aparecía al final del Anteproyecto de Urbanización asociado a la misma, concretamente en el apartado 4, denominado “Valoración económica”, en el cual se incluía la parte que corresponde al beneficio que ha de ser percibido por el agente urbanizador al llevar a cabo dicha actuación, y cuyo valor es de 5709828,29 €. Así pues, en este caso la distribución de cargas de urbanización entre los propietarios concurrentes al proceso de reparcelación vendrá dada según lo indicado en la siguiente tabla:

Propietario	Porcentaje de reparto (%)	Gastos de urbanización (€)		Propietario	Porcentaje de reparto (%)	Gastos de urbanización (€)
A	4,6089	263158,09		M	1,1894	67914,38
B	2,5860	147656,82		N	3,8566	220203,19
C	5,0269	287027,06		Ñ	2,4977	142613,04
D	5,3509	305530,02		O	3,9714	226759,99
E	10,6833	609996,18		P	3,8503	219847,13
F	8,1743	466736,53		Q	4,5556	260115,68
G	3,3379	190589,63		R	2,8666	163677,94
H	3,4528	197149,11		S	3,1170	177973,41
I	5,8504	334045,78		T	5,4774	312751,36
J	3,2669	186532,62		U	4,5441	259457,56
K	6,2621	357556,95		V	0,6302	35983,46
L	4,8435	276553,05		Ayto.	0,0000	0,00
				Total	100,0000	5709828,99

5.1.2. COMPENSACIÓN EN METÁLICO POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES, YA SEAN EXCESOS O DEFECTOS

En el caso de algunos propietarios, como se ha visto anteriormente, es probable que el derecho reconocido y el derecho adjudicado en el proceso de reparcelación no coincidan, o que no les sea adjudicado ningún derecho de edificabilidad, dadas las condiciones establecidas para dicho proceso. Esto hace que sea necesario que se efectúe una indemnización o compensación en metálico, a fin de retribuir bien sea al propietario o al urbanizador por esa diferencia de derechos (el segundo caso sería el que viene expresado en el Art. 85 de la LOTUP). En el proceso de reparcelación realizado para el Sector Urbanizable Terciario SUZ-5 de Albalat dels Sorells, a los distintos propietarios se les asigna su correspondiente aprovechamiento subjetivo, el cual se materializa íntegramente en el conjunto de las parcelas del sector dado que en todos los casos se consigue materializar esos derechos en una misma parcela, por lo que no existirá exceso ni defecto de adjudicación para ninguno de ellos y no habrá que realizar ninguna compensación económica. No obstante, se tendrá un defecto de adjudicación para el caso del Ayuntamiento de Albalat del Sorells, compensado mediante la cesión del aprovechamiento correspondiente por parte de cada propietario.

5.1.3. INDEMNIZACIONES

Las indemnizaciones como tales son las compensaciones económicas que han de efectuarse a determinados propietarios por los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que existan previamente en sus terrenos y que hayan de ser demolidos o extinguidos para poder ejecutar la actuación. Estos derechos son los que se han mostrado anteriormente, siendo los propietarios de los mismos sus beneficiarios en la medida en que les afecten, en tanto que el pago de los mismos lo realizará el conjunto de todos los propietarios que concurran a la reparcelación en función del porcentaje de derechos que les hayan sido adjudicados en el reparto. Por tanto, la distribución de estas indemnizaciones, tanto deudoras como acreedoras, respectivamente, es la que se muestra posteriormente, concretamente en los apartados 5.2.2.1.2 y 5.2.2.2.2 del presente Proyecto de Reparcelación.

5.2. ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO

5.2.1. PARTIDAS QUE COMPONEN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La cuenta de liquidación provisional está conformada por las tres partidas expresadas anteriormente. Por un lado se tienen los gastos de urbanización que ha de ejercer cada propietario en proporción a los derechos que le hayan sido adjudicados en la reparcelación; por otra parte, se tienen las compensaciones en metálico a realizar por diferencia de adjudicaciones, esto es, entre los derechos adjudicados y los reconocidos; y por último, se tienen las indemnizaciones por destrucciones o extinciones en el proceso de transformación que ha de llevarse a cabo para la realización de la actuación. Estas dos últimas partidas forman lo que se denomina cuota de reparcelación, es decir, el conjunto de cuotas a abonar o percibir por parte de los propietarios que se derivan expresamente del proceso de reparcelación. Dichas partidas se desglosan a su vez en dos partes, como se va a ver a continuación, diferenciando así los gastos que se realizan a favor del agente urbanizador y los que se realizan a favor de los propietarios de las parcelas.

5.2.2. CARGA URBANÍSTICA TOTAL Y SU DISTRIBUCIÓN

5.2.2.1. LIQUIDACIÓN A FAVOR DEL AGENTE URBANIZADOR

5.2.2.1.1. EXCESOS DE ADJUDICACIÓN

Los excesos de adjudicación son aquellos derechos aportados a la reparcelación que se reparten o adjudican entre determinados propietarios por encima de los derechos reconocidos anteriormente a los mismos. Estos excesos suponen un coste adicional que los propietarios que se benefician de ellos han de retribuir al agente urbanizador, el cual ha de quedar plasmado, dentro de la cuenta de liquidación provisional y en la parte de compensaciones en metálico, en la correspondiente columna del “Debe”. Para el presente Proyecto, en función de lo expresado previamente, los propietarios cederán a la Administración local el correspondiente aprovechamiento, lo que se traducirá en la inclusión en ese “Debe de la cantidad correspondiente a dicho aprovechamiento. El resultado es el que se muestra en la siguiente tabla:

Propietario	Exceso de adjudicación (m ² t)	Coste adicional por adjudicación (€)	Propietario	Exceso de adjudicación (m ² t)	Coste adicional por adjudicación (€)
A	116,32	54605,48	M	30,02	14092,28
B	65,27	30638,89	N	97,34	45692,31
C	126,87	59558,31	Ñ	63,04	29592,30
D	135,05	63397,69	O	100,23	47052,85
E	269,63	126574,62	P	97,18	45618,43
F	206,31	96848,15	Q	114,98	53974,18
G	84,25	39547,48	R	72,35	33963,28
H	87,15	40908,57	S	78,67	36929,60
I	147,66	69314,72	T	138,24	64896,12
J	82,45	38705,65	U	114,69	53837,62
K	158,05	74193,31	V	15,91	7466,59
L	122,24	57384,95	Ayto.	0,00	0,00
			Total	2523,90	1184793,38

5.2.2.1.2. INDEMNIZACIONES DEUDORAS

Las indemnizaciones deudoras son aquellos costes de indemnización por derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones en los terrenos de los propietarios, que han de ser sufragados por el conjunto de los mismos al realizar la reparcelación, de tal manera que los propietarios abonarán el coste correspondiente de manera proporcional a los derechos que les sean adjudicados. Estos costes serán percibidos por el agente urbanizador, que posteriormente habrá de retribuir a los propietarios de los derechos que hayan de ser indemnizados, y aparecerá en la cuenta de liquidación provisional dentro de la parte de indemnizaciones por destrucciones y en la columna del “Debe”. En el caso del sector SUZ-5, la indemnización total por estos conceptos supone un coste que quedará distribuido entre el conjunto de los propietarios según lo indicado en esta tabla:

Propietario	Porcentaje de reparto (%)	Cuota de indemnización (€)		Propietario	Porcentaje de reparto (%)	Cuota de indemnización (€)
A	4,6089	3220,76		M	1,1894	831,20
B	2,5860	1807,15		N	3,8566	2695,04
C	5,0269	3512,89		Ñ	2,4977	1745,42
D	5,3509	3739,35		O	3,9714	2775,29
E	10,6833	7465,67		P	3,8503	2690,68
F	8,1743	5712,33		Q	4,5556	3183,53
G	3,3379	2332,60		R	2,8666	2003,23
H	3,4528	2412,88		S	3,1170	2178,20
I	5,8504	4088,35		T	5,4774	3827,73
J	3,2669	2282,95		U	4,5441	3175,47
K	6,2621	4376,10		V	0,6302	440,40
L	4,8435	3384,70		Ayto.	0,0000	0,00
				Total	100,00	69881,92

5.2.2.1.3. CARGA URBANÍSTICA TOTAL

La carga urbanística total a favor del agente urbanizador se obtiene de la suma de los dos conceptos anteriores, por lo que de lo expuesto en las dos tablas precedentes se extraen los siguientes resultados:

Propietario	Coste adicional por adjudicación (€)	Cuota de indemnización (€)	Carga urbanística a favor del agente urbanizador (€)
A	54605,48	3220,76	57826,24
B	30638,89	1807,15	32446,05
C	59558,31	3512,89	63071,20
D	63397,69	3739,35	67137,03
E	126574,62	7465,67	134040,29
F	96848,15	5712,33	102560,48
G	39547,48	2332,60	41880,08
H	40908,57	2412,88	43321,46

I	69314,72	4088,35	73403,07
Propietario	Coste adicional por adjudicación (€)	Cuota de indemnización (€)	Carga urbanística a favor del agente urbanizador (€)
J	38705,65	2282,95	40988,60
K	74193,31	4376,10	78569,41
L	57384,95	3384,70	60769,65
M	54605,48	831,20	14923,48
N	30638,89	2695,04	48387,35
Ñ	59558,31	1745,42	31337,73
O	63397,69	2775,29	49828,14
P	126574,62	2690,68	48309,11
Q	96848,15	3183,53	57157,71
R	39547,48	2003,23	35966,52
S	40908,57	2178,20	39107,80
T	69314,72	3827,73	68723,84
U	38705,65	3175,47	57013,09
V	74193,31	440,40	7906,99
Otros	57384,95	0,00	0,00
Total	1184793,38	69881,92	1254675,30

5.2.2.2. LIQUIDACIÓN A FAVOR DEL PROPIETARIO

5.2.2.2.1. DEFECTOS DE ADJUDICACIÓN

Los defectos de adjudicación son aquellos derechos aportados a la reparcelación que se reparten o adjudican posteriormente a otros propietarios diferentes de quienes los aportan inicialmente, de tal manera que a estos últimos les serán adjudicados unos derechos inferiores a los reconocidos previamente. Ello ocurre en aquellos casos de propietarios que aportan parcelas cuyas superficies son inferiores a la superficie mínima establecida por Ley para les sea aplicable la adjudicación en suelo. Estos defectos suponen un coste mediante el cual los propietarios que pierden esos derechos que poseían anteriormente habrán de ser compensados, el cual habrá de quedar reflejado, dentro de la cuenta de liquidación provisional y en parte de compensaciones en metálico (por diferencia de adjudicaciones), en la pertinente columna “Haber”. Así pues,

según lo anterior, se van a generar defectos de adjudicación en el caso de la Administración local, el cual va a ser compensado mediante la cesión de los derechos de aprovechamiento proporcionales de cada uno de los propietarios. He aquí la tabla donde ello se expresa:

Propietario	Defecto de adjudicación (m ² t)	Compensación por defecto de adjudicación (€)		Propietario	Defecto de adjudicación (m ² t)	Compensación por defecto de adjudicación (€)
A	0,00	0,00		M	0,00	0,00
B	0,00	0,00		N	0,00	0,00
C	0,00	0,00		Ñ	0,00	0,00
D	0,00	0,00		O	0,00	0,00
E	0,00	0,00		P	0,00	0,00
F	0,00	0,00		Q	0,00	0,00
G	0,00	0,00		R	0,00	0,00
H	0,00	0,00		S	0,00	0,00
I	0,00	0,00		T	0,00	0,00
J	0,00	0,00		U	0,00	0,00
K	0,00	0,00		V	0,00	0,00
L	0,00	0,00		Ayto.	2523,90	-1184793,38
				Total	2523,90	-1184793,38

5.2.2.2.2. INDEMNIZACIONES ACREEDORAS

Las indemnizaciones acreedoras son aquellos costes de indemnización por destrucciones o extinciones de derechos en las parcelas aportadas a la reparcelación, mediante los cuales los propietarios de aquellas parcelas en las que se produzcan dichas destrucciones o extinciones de derechos habrán de ser retribuidos por la pérdida de los mismos. Esta retribución será sufragada por el agente urbanizador, a partir de las cuotas de indemnización aplicadas anteriormente al conjunto de los propietarios concurrentes a la reparcelación, debiendo de indicarse en la cuenta de liquidación provisional dentro de la parte de indemnizaciones por destrucciones y en la columna del “Haber”. Por tanto, en vista de lo expresado en el cuadro general de indemnizaciones expuesto antes se tiene que estas compensaciones serán las mostradas en esta nueva tabla:

Propietario	Porcentaje de reparto (%)	Indemnización a percibir (€)		Propietario	Porcentaje de reparto (%)	Indemnización a percibir (€)
A	4,6089	-1171,55		M	1,1894	-302,35
B	2,5860	-676,36		N	3,8566	-1021,56
C	5,0269	-2212,64		Ñ	2,4977	-659,22
D	5,3509	-2232,51		O	3,9714	-1075,62
E	10,6833	-11339,57		P	3,8503	-1034,55

Propietario	Porcentaje de reparto (%)	Indemnización a percibir (€)	Propietario	Porcentaje de reparto (%)	Indemnización a percibir (€)
F	8,1743	-9151,86	Q	4,5556	-5110,69
G	3,3379	-3770,56	R	2,8666	-765,18
H	3,4528	-3664,92	S	3,1170	-1300,45
I	5,8504	-6209,77	T	5,4774	-5813,91
J	3,2669	-3467,56	U	4,5441	-4823,20
K	6,2621	-2686,51	V	0,6302	-160,19
L	4,8435	-1231,18	Ayto.	0,0000	0,00
			Total	100,00	-69881,92

5.2.2.2.3. CARGA URBANÍSTICA TOTAL

La carga urbanística total a favor de los propietarios se obtiene, de forma análoga a la favorable al agente urbanizador, como la suma de los dos conceptos expuestos previamente (defectos de adjudicación e indemnizaciones acreedoras), de tal manera que se obtienen unos resultados tales como los siguientes:

Propietario	Compensación por defecto de adjudicación (€)	Indemnización a percibir por destrucciones (€)	Carga urbanística a favor de los propietarios (€)
A	0,00	-1171,55	-1171,55
B	0,00	-676,36	-676,36
C	0,00	-2212,64	-2212,64
D	0,00	-2232,51	-2232,51
E	0,00	-11339,57	-11339,57
F	0,00	-9151,86	-9151,86
G	0,00	-3770,56	-3770,56
H	0,00	-3664,92	-3664,92
I	0,00	-6209,77	-6209,77
J	0,00	-3467,56	-3467,56
K	0,00	-2686,51	-2686,51
L	0,00	-1231,18	-1231,18
M	0,00	-302,35	-302,35

N	0,00	-1021,56	-1021,56
Propietario	Compensación por defecto de adjudicación (€)	Indemnización a percibir por destrucciones (€)	Carga urbanística a favor de los propietarios (€)
Ñ	0,00	-659,22	-659,22
O	0,00	-1075,62	-1075,62
P	0,00	-1034,55	-1034,55
Q	0,00	-5110,69	-5110,69
R	0,00	-765,18	-765,18
S	0,00	-1300,45	-1300,45
T	0,00	-5813,91	-5813,91
U	0,00	-4823,20	-4823,20
V	0,00	-160,19	-160,19
Ayto.	-1184793,38	0,00	-1184793,38
Total	-1184793,38	-69881,92	-1254675,30

5.3. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La función de la denominada cuenta de liquidación provisional viene descrita en el Artículo 90.1 de la LOTUP en la forma en que sigue:

Artículo 90. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.

- 1) La cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores de las liquidaciones y estableciendo la obligatoriedad de liquidar estas antes de que se proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. A quien resulte acreedor neto, se le indemnizará antes de inscribir en el Registro de la Propiedad la reparcelación, respondiendo el urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente. El secretario del Ayuntamiento certificará el hecho de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos.

El cálculo de la cuenta de liquidación provisional se realiza en función de las tres partidas que la componen, por diferencia entre los gastos de urbanización y las cuotas de reparcelación particulares de cada propietario. Esas cuotas de reparcelación son el resultado de la suma de los saldos deudores (correspondientes a los costes por excesos de adjudicación y por destrucciones, los cuales figuran en

positivo) y acreedores (que corresponden a las compensaciones por defectos de adjudicación y por destrucciones, que aparecen en negativo). Al resultado obtenido hay que añadirle la cantidad correspondiente al IVA del 21% para así obtener las cuotas finales a pagar por cada propietario. Según esto, el resultado de la aplicación de esto a las parcelas del sector SUZ-5 es el siguiente:

Propietario	Carga urbanística a favor del agente urbanizador (€)	Carga urbanística a favor de los propietarios (€)	Cuota de reparcelación (€)	Gastos de urbanización (€)	Cuota de liquidación provisional (€)
A	57826,24	-1171,55	56654,69	263158,09	319812,78
B	32446,05	-676,36	31769,68	147656,82	179426,51
C	63071,20	-2212,64	60858,56	287027,06	347885,62
D	67137,03	-2232,51	64904,52	305530,02	370434,54
E	134040,29	-11339,57	122700,72	609996,18	732696,91
F	102560,48	-9151,86	93408,62	466736,53	560145,15
G	41880,08	-3770,56	38109,52	190589,63	228699,15
H	43321,46	-3664,92	39656,54	197149,11	236805,66
I	73403,07	-6209,77	67193,30	334045,78	401239,08
J	40988,60	-3467,56	37521,04	186532,62	224053,66
K	78569,41	-2686,51	75882,89	357556,95	433439,84
L	60769,65	-1231,18	59538,46	276553,05	336091,51
M	14923,48	-302,35	14621,13	67914,38	82535,51
N	48387,35	-1021,56	47365,80	220203,19	267568,98
Ñ	31337,73	-659,22	30678,50	142613,04	173291,54
O	49828,14	-1075,62	48752,52	226759,99	275512,51
P	48309,11	-1034,55	47274,56	219847,13	267121,69
Q	57157,71	-5110,69	52047,02	260115,68	312162,70
R	35966,52	-765,18	35201,34	163677,94	198879,28
S	39107,80	-1300,45	37807,34	177973,41	215780,76
T	68723,84	-5813,91	62909,93	312751,36	375661,29
U	57013,09	-4823,20	52189,89	259457,56	311647,45
V	7906,99	-160,19	7746,79	35983,46	43730,25

Propietario	Carga urbanística a favor del agente urbanizador (€)	Carga urbanística a favor de los propietarios (€)	Cuota de reparcelación (€)	Gastos de urbanización (€)	Cuota de liquidación provisional (€)
Ayto.	0,00	-1184793,38	-1184793,38	0,00	-1184793,38
Total	1254675,30	-1254675,30	0,00	5709828,99	5709828,99

6. MEMORIA PARA LA IMPOSICIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

6.1. BASES LEGALES Y TRAMITACIÓN

La imposición de las correspondientes cuotas de urbanización a todos los propietarios concurrentes a la reparcelación se ha de realizar en base a lo expresado en el Artículo 149 de la LOTUP, en el cual se indica lo siguiente:

Artículo 149. Pago de la retribución al urbanizador.

- 1) Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en suelo, el pago se realiza en el Proyecto de Reparcelación.
- 2) Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del urbanizador.
- 3) Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero sólo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el Registro de la Propiedad. En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.
- 4) Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a los afectados antes de su aprobación administrativa.
- 5) Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del urbanizador al propietario, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en período voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la Administración, quien la acordará si procede.
- 6) Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.
- 7) La Administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al urbanizador.
- 8) En lo no previsto en este Artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos

respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

6.2. PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

El desarrollo de las obras de urbanización y de la actuación integrada vendrá dado en función de lo especificado anteriormente en el Anteproyecto de Urbanización, teniendo en cuenta que por lo general el conjunto de redes de servicios se implantará de mayor a menor profundidad de ubicación de las mismas respecto de la superficie viaria final, y que el tiempo de duración de cada subconjunto o partida de obras se dará según el volumen y la complejidad de las mismas.

6.3. PROGRAMACIÓN DE LAS CUOTAS DE CADA UNA DE LAS FINCAS ADJUDICADAS DE ACUERDO CON SU CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Previamente a la licitación de las obras de urbanización y al inicio de la ejecución material de las mismas, se establecerá un primer grupo de cuotas a satisfacer por parte de los propietarios de cada una de las fincas, las cuales se dividirán a su vez en dos subgrupos: un primer subgrupo que incluye los conceptos de gastos generales, honorarios jurídicos y técnicos y tramitación de proyectos, cuyo pago se realizará antes de la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación; y un segundo subgrupo en el que se incluyen los conceptos de indemnizaciones y diferencias de adjudicación, el pago de las cuales se llevará a cabo tras la aprobación de dicho Proyecto. Una vez hayan comenzado las obras de ejecución material, se establecerá un segundo grupo de cuotas relativas al coste de dichas obras, las cuales podrán quedar divididas en función de la programación de éstas y de los meses de duración de las mismas. En caso de que con posterioridad al devengo de las cuotas se produzcan diferencias respecto a lo especificado en este Proyecto de Reparcelación, ello conllevará las correspondientes modificaciones y pagos tanto en la cuenta de liquidación provisional como en la cuenta de liquidación definitiva.

Por tanto, según los resultados de la cuenta de liquidación provisional y de lo aquí expresado, resulta el siguiente reparto de cuotas entre los diferentes propietarios de las parcelas objeto de la reparcelación:

Propietario	Cuota de liquidación provisional (€)	Cuota de reparcelación (€)	Cuota de gastos de urbanización (€)
A	319812,78	56654,69	263158,09
B	179426,51	31769,68	147656,82
C	347885,62	60858,56	287027,06
D	370434,54	64904,52	305530,02
E	732696,91	122700,72	609996,18
F	560145,15	93408,62	466736,53
G	228699,15	38109,52	190589,63
H	236805,66	39656,54	197149,11
I	401239,08	67193,30	334045,78
J	224053,66	37521,04	186532,62
K	433439,84	75882,89	357556,95
L	336091,51	59538,46	276553,05
M	82535,51	14621,13	67914,38
N	267568,98	47365,80	220203,19
Ñ	173291,54	30678,50	142613,04
O	275512,51	48752,52	226759,99
P	267121,69	47274,56	219847,13
Q	312162,70	52047,02	260115,68
R	198879,28	35201,34	163677,94
S	215780,76	37807,34	177973,41
T	375661,29	62909,93	312751,36
U	311647,45	52189,89	259457,56
V	43730,25	7746,79	35983,46
Otros	-1184793,38	-1184793,38	0,00
Total	5709828,99	0,00	5709828,99

7. PLANOS

7.1. SITUACIÓN (1/2000)

En los planos correspondientes al presente Proyecto de Reparcelación, se incluye en primer lugar el que corresponde a la ubicación del sector y las parcelas que lo conforman inicialmente con respecto a su entorno.

PR-7.1: Proyecto de Reparcelación. Situación

7.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD (1/2000)

En el siguiente plano, se tiene la definición de la superficie de cada una de las parcelas (con el número identificador de cada una de ellas, que se corresponde con las dos últimas cifras de su referencia catastral) que queda incluida dentro del sector y que, por tanto, genera los derechos que van a ser adjudicados en el proceso de reparcelación.

PR-7.2: Proyecto de Reparcelación. Estructura de la propiedad

7.3. ORDENACIÓN DEL SECTOR (1/2000)

A continuación, se muestra otro plano con la ordenación del sector, distinguiendo en el mismo la ubicación de las parcelas edificables (P1, P2 y P3) y de la zona verde (parcela P4), así como la red viaria que las conecta entre sí y al exterior de dicho sector.

PR-7.3: Proyecto de Reparcelación. Ordenación del sector

7.4. INDEMNIZACIONES (1/2000)

Acto seguido, se muestra un plano con los diferentes elementos que generan indemnizaciones, teniendo por un lado los cultivos de las distintas parcelas aportadas al proceso de reparcelación (cuya superficie rellena es indicativa de ello), y por otro el muro ubicado junto al camino de servicio a dichas parcelas (entre las fincas n° 19 y n° 45, y grafiada mediante una línea discontinua).

PR-7.4: Proyecto de Reparcelación. Indemnizaciones

7.5. PARCELAS RESULTANTES (1/2000)

En este nuevo plano, se indica la ubicación de las parcelas resultantes del proceso de reparcelación, tanto la destinada a espacio público de zona verde (parcela P4) como las que van a ser objeto de edificación posterior (parcelas P1, P2 y P3).

PR-7.5: Proyecto de Reparcelación. Parcelas resultantes

7.6. SUPERPOSICIÓN DE LAS PARCELAS APORTADAS Y RESULTANTES (1/2000)

Finalmente, se muestra un último plano en el que se superponen las parcelas aportadas al proceso de reparcelación y las resultantes del mismo, a fin de realizar una comparativa de la transformación que se realiza en el interior de la superficie del sector.

PR-7.6: Proyecto de Reparcelación. Superposición de las parcelas aportadas y resultantes

