



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
FICHAS DE PLANEAMIENTO**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

SECTOR: Nº 5 TERCIARIO		CÓDIGO: SUZ-5
EMPLAZAMIENTO DEL SECTOR		
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE	
USO GLOBAL	TERCIARIO	
PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD		
SUPERFICIE TOTAL (M²)	50.478,00	
SUPERFICIE COMPUTABLE A LOS EFECTOS DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD (M²)	50.478,00	
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (M²)	0,00	
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA COMPUTABLE COMO RED SECUNDARIA (M²)	0,00	
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (M²)	0,00	
EDIFICABILIDAD BRUTA (M²T)	25.239,00	
ÍNDICE DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD (M²T/M²)	0,50	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (Nº/Ha)	50	
APROVECHAMIENTO TIPO (U.A./M²)	0,50	
PARAMETROS DE USO Y TIPOLOGÍA		
USO DOMINANTE	TERCIARIO DE OFICINAS	
USOS COMPATIBLES O PERMITIDOS	TERCIARIO (en general, con excepción de aquellas cuya incompatibilidad se declara)	
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS	RESIDENCIAL (unitario y múltiple, salvo viviendas destinadas a la residencia de los servicios de vigilancia de la actividad terciaria), TERCIARIO (actividades calificadas como nocivas o peligrosas de alto índice, grados 4 y 5 del Nomenclátor vigente), ALMACENES (en general), INDUSTRIAL (en general), LOS DEMÁS USOS CUYA COMPATIBILIDAD NO SE DECLARA EXPRESAMENTE	
CONDICIONES DE DESARROLLO		
- La programación del Sector podrá acometerse por iniciativa pública o privada, y deberá asegurar su completa urbanización con cargo a los aprovechamientos susceptibles de materialización en su ámbito, acometiéndose a cargo de los aprovechamientos del Sector la ejecución de accesos a él y de los Espacios Libres de Protección de la Ronda Este (Variante de la Carretera CV-300). - A los efectos de la garantía de suficiencia de los recursos hídricos que precisa la actuación, y de ahorro en el consumo de agua, deberán cumplirse las siguientes condiciones: a) La red pública de riego, baldeos será independiente de la municipal de suministro de agua potable. Su dimensionado deberá tomar en consideración que las zonas verdes públicas deberán regarse con suministro desde dicha red y que los baldeos para la limpieza viaria y del alcantarillado deben realizarse también con dicho suministro. b) Se dotarán las zonas verdes públicas preferiblemente con especies botánicas autóctonas o cultivos ya existentes, realizándose su diseño de forma que se eviten grandes consumos de agua c) Se asumirá compromiso municipal de ahorro en el consumo de agua potable en el ámbito global del Municipio, tendente a consumos que no superen el de 150 litros por habitante y día, que comporte, a su vez, al menos los siguientes compromisos: el de estudio periódico de detección de fugas y sustitución de los tramos de red de abastecimiento de agua potable en que se produzcan, durante al menos cinco años; el de implantación de estructura tarifaria del abastecimiento de agua potable en baja que penalice el mayor consumo; y el de ejecución paulatina de red de agua de riego específica para las zonas verdes públicas (se asumió ya expresamente por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, en su sesión de 31 de julio de 2007). d) Los instrumentos de ordenación pormenorizada del sector deberán incorporar estudio de ahorro de agua potable que permitan asegurar la reducción de consumos a 150 litros por habitante y día. e) Las obras de los proyectos de urbanización que contemplen la ejecución de infraestructuras de abastecimiento de agua deberán ponerse en conocimiento de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI) , mediante extracto en el que se refleje la construcción de doble red de abastecimiento, los detalles de la conducción desde la toma en las instalaciones del EMSHI hasta la actuación programada, los detalles de la acometida de servicio a particulares, la justificación de tiempo de permanencia del agua en tramo de red que discurre entre la planta potabilizadora y los puntos de consumo más distantes,		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS: FICHAS DE PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

así como de la velocidad de escurrimiento en función de sección de canalizaciones y consumos.

f) Antes del inicio de las obras de urbanización, debe acreditarse la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios. A dicho efecto deberá recabarse antes de la aprobación del Plan Parcial nuevo informe del Organismo de cuenca.

-Las aguas residuales se conducirán y conectarán a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) 'Cuenca del Carraixet', a efectos de cuya autorización deberán cumplirse los siguientes condicionantes:

a) El Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá solicitar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, y realizar el mismo las obras necesarias de conexión a cuenta y riesgo de la actuación programada.

b) Para preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, los vertidos deberán cumplir los límites previstos en las Normas Urbanísticas del Plan General y en la Ordenanza Municipal de Vertidos, o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de la Generalitat, quedando prohibidos en todo caso los vertidos a barrancos sin depuración previa. Los vertidos de aguas residuales de carácter industrial deben garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, así como de las exigencias de calidad impuestas en la normativa que regula esta materia vigente en cada momento. Para control de los vertidos deberá ejecutarse con cargo a la actuación programada, en el punto de conexión de la red de saneamiento a las infraestructuras públicas de depuración, arqueta de registro de la tipología prevista en dicha Ordenanza, dotada de guías para instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

c) La ampliación de la planta depuradora para admisión de caudales generados por la actuación deberá ser coordinada temporalmente con las propias obras de urbanización del sector, debiendo, a tal efecto, ingresarse previamente a la Entidad de Saneamiento de Aguas, al efectuarse el requerimiento, en concepto de canon de saneamiento, la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras, sin cuyo requisito no se tramitará la autorización de conexión, ni tendrán consideración de solar las parcelas edificables de la actuación, a los efectos del otorgamiento de licencias urbanísticas de edificación. Asimismo será condición necesaria para la autorización de conexión, la previa comprobación de suficiencia de capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema de saneamiento y depuración de la EDAR, de forma que no impidan el cumplimiento en las futuras conexiones de los objetivos de calidad impuestos en la normativa vigente, ni la autorización de vertido al dominio público hidráulico de la EDAR.

d) Antes del inicio de las obras de urbanización, debe acreditarse la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada como consecuencia del desarrollo del sector. A dicho efecto deberá recabarse por quien se postule como Agente Urbanizador, antes de la aprobación del Plan Parcial, el informe de la Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR).

- El Plan Parcial se acomodará a lo dispuesto en las normas de integración paisajística del presente Plan General.

- La urbanización de todas las zonas verdes públicas debe garantizar la plena accesibilidad de las personas discapacitadas, conforme a lo previsto en el artículo 14 de la Orden de 9 de junio de 2004 de la Conselleria de Territorio y Vivienda y en el artículo 43.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Antes del inicio de las obras de urbanización, estar acreditada la emisión del informe previsto en el artículo 11 de la Ley 4/1998 de la Generalitat, de Patrimonio Cultural Valenciano.

- Durante la fase de ejecución del Plan, deberá adoptarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53.3 de la Ley 7/2002 de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, plan de mejora de la calidad acústica tendente a reducir los niveles de ruido en la zona procedentes de fuentes de ruido cuyos valores de emisión creen incompatibilidades en el Plan General. El ruido procedente de las actividades industriales o de uso terciario no afectará al suelo urbano residencial actual del Municipio, debiendo fijarse en dicho plan criterios de calidad acústica respecto a los niveles de recepción externos en zona residencial, en zona de uso terciario y en zona de uso industrial. Debe asumirse con cargo a los aprovechamientos susceptibles de materialización en el Sector el coste de construcción o instalación de pantallas acústicas necesarias para atenuar adecuadamente el impacto sonoro derivado de infraestructuras viarias externas.

- Durante la fase de ejecución del Plan, debe preverse e identificarse zona específica para acopio de los materiales de las obras de urbanización y edificación, así como área para aparcamiento temporal de la maquinaria de obra, y lugar para las labores de su limpieza y mantenimiento. La tierra vegetal extraída durante la fase de movimiento de tierras de la urbanización, susceptible de aprovechamiento, se destinará preferentemente al relleno de las zonas verdes públicas de la propia actuación o de otras áreas del Municipio que precisen o admitan la utilización de los acopios. Los residuos vegetales originados por la tala de arbolado y el desbroce de los terrenos se gestionaran conforme a su naturaleza, quedando prohibida su incineración 'in situ' y en general la de cualquier residuo.

- Debe garantizarse la continuidad y adecuada reposición de los servicios públicos o infraestructuras de riego afectadas que tengan funcionalidad fuera de los límites de la actuación, así como la modificación eventual que sea precisa de sus instalaciones o trazado según la directriz marcada por la Administración o Entidad titular. En todo caso, las líneas eléctricas de media tensión que discurran por los suelos urbano y urbanizable deberán discurrir a través de los mismos mediante conducción subterránea.

Quien opte a la condición de Agente Urbanizador del Programa aportará como documento del Plan Parcial, Estudio Acústico mediante el cual deberán complementarse, si fueran necesarias, las medidas previstas en este Plan General. El Agente Urbanizador designado elaborará el Plan de Mantenimiento y de Comprobación de las Medidas Correctoras previsto en el o



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBALAT DELS SORELLS:
FICHAS DE PLANEAMIENTO**

AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS

los Estudios Acústicos aprobados por la Administración.

DELIMITACIÓN GRÁFICA en página siguiente.