

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente,
Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación
Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

2026/02584 *Anuncio de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación sobre la aprobación definitiva de la modificación número 2 del Plan Parcial del Sector SUZ-4 de Albalat dels Sorells. Expediente 2028653.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, 16 de febrero de 2026.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidencia Tercera y Conselleria
de Medio Ambiente, Infraestructuras,
Territorio y de la Recuperación

Comissió Territorial d'Urbanisme de València

“En referencia a la Modificación núm. 1 del Plan Parcial del Sector SUZ-4, de Albalat dels Sorells (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Modificación se inició a instancias de MERCADONA, S.A. mediante solicitud de 22/07/2021. Por Resolución de Alcaldía de 30/07/2021, se asume la propuesta de Modificación y se solicita el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 29/09/2022, emitió el Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, IATE) correspondiente a la Modificación, en sentido favorable, y se incluyen unos condicionantes cuyo cumplimiento se analiza en el fundamento de derecho cuarto del presente documento. El IATE se publicó en el DOGV núm. 10018, de 03/01/2025.

El Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, en sesión plenaria de 31/07/2024, aprobó inicialmente la Modificación y su sometimiento a información pública. Los anuncios de información pública se insertaron en el DOGV núm. 9912, de 09/08/2024, y en el diario “Levante – El Mercantil Valenciano”, de la misma fecha. No se presentaron alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, en sesión de 29/01/2025, aprobó provisionalmente la Modificación.

La solicitud de aprobación definitiva se presentó en la Plataforma Urbanística Digital en fecha 07/02/2025. Mediante comunicación del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de 25/02/2025, se solicitó que se aportara el expediente administrativo municipal, que se presentó en la misma fecha.

SEGUNDO. La Modificación incluye los siguientes documentos: memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas, ficha de zona, ficha de gestión, planos de información, planos de ordenación, inventario de edificaciones existentes, estudio de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica, informe sobre perspectiva de género e informe sobre el impacto en la infancia, la adolescencia y la familia.

TERCERO. El Sector SUZ-4 es un sector de uso dominante industrial y compatible terciario, que ya ha sido desarrollado mediante el Plan Parcial, el proyecto de reparcelación, el programa de actuación integrada y la ejecución muy avanzada de las obras de urbanización. Está situado en el extremo Norte del término municipal de Albalat dels Sorells, al Oeste de la carretera CV-3017, que actualmente es una vía de titularidad municipal.

Para acceder al sector se contemplaba en el Plan General vigente un vial (PRV-7) cuya ejecución se vinculaba a los sectores SUZ-1, SUZ-2 y SUZ-3. La aprobación del Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València, aprobado por el Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell (en adelante, PATODHV) supuso la supresión de los tres sectores citados, por lo que la gestión del vial de acceso al Sector SUZ-4 quedó sin concretar.

La Modificación incluye el tramo del vial PRV-7 que da frente al sector, dentro de la propia delimitación del sector, y se incluye su obtención de suelo y su urbanización, modificándose así la condición de acceso al sector que quedó desvirtuada tras la eliminación de los Sectores SUZ-1, SUZ-2 y SUZ-3. El vial se considera como un vial de la red secundaria, con la calificación SCV.





ALBALAT DELS SORELLS. Modificación núm. 1 del Plan Parcial del Sector SUZ-4

Expte. 2028653-CA

El nuevo ámbito territorial del Sector SUZ-4 coincide con el de su Área de Reparto y Unidad de Ejecución única, con una superficie de 45 383,19 m² de suelo, según la medición real efectuada por levantamiento topográfico realizado con motivo de la reparcelación del ámbito SUZ-4.

La Modificación propuesta consiste, en síntesis, en lo siguiente:

- Redelimitar parcialmente el ámbito del Sector SUZ-4 para incorporar la total superficie de las dotaciones públicas funcionalmente vinculadas a su ejecución, cuya carga se asume exclusivamente con cargo a los aprovechamientos de su ámbito.
- Modificar, con mantenimiento del coeficiente de edificabilidad bruta, el uso dominante del Sector SUZ-4, que es en la actualidad Uso Industrial compatible con terciario, y pasará a ser Uso Terciario.
- Reajustar puntualmente, sin afectar al cómputo global de la superficie dotacional pública, la calificación pormenorizada de dotaciones de su red secundaria.
- Reajustar, en la medida impuesta por la modificación de los anteriores apartados, los demás parámetros que pueden verse afectados por dicha modificación.
- Modificar la calificación pormenorizada del vial de prioridad peatonal por la de espacio libre y prolongarlo hasta la zona verde.
- Delimitar como dominio público la franja de 8 m de anchura respecto a la línea ferroviaria de FGV, de València a Rafelbunyol (Línea 3 de Metrovalencia).

Por el linde oeste de la actuación discurre la citada línea de Metrovalencia, por lo que la Modificación concreta su superficie de dominio público, 998,48 m²s, que no computa a efectos de edificabilidad. Por tanto, la superficie computable del sector es de 44 384,71 m²s. El coeficiente de edificabilidad bruta se mantiene en 0,5 m²t/m²s; en consecuencia, al aumentarse la superficie computable del sector, la edificabilidad total se incrementa pasando de 19 167,49 m²t a 22 192,36 m²t. El aprovechamiento tipo resulta con un valor de 0,489 ua/m²s.

Tras la ejecución de las obras de urbanización, el ámbito tiene la clasificación de suelo urbano. Y el uso global terciario propuesto lo configura como una zona urbanizada de uso terciario, que se designa con el código ZUR-TR.

La ordenación pormenorizada se resume en la siguiente tabla:

<u>PARCELA LUCRATIVA</u>		
TER Terciario		26.114,44 m ²
<u>DOTACIONES PÚBLICAS</u>		
COMUNICACIONES		13.434,83 m ²
SCV Red Viaria	10.977,37 m ²	
SCA Aparcamientos	2.457,46 m ²	
ZONAS VERDES		5.833,92 m ²
SVJ Jardines	3.958,38 m ²	
SEL Espacio Libre	1.875,54 m	
<u>TOTAL ZONA DE ORDENACIÓN ZND-TER</u>		<u>45.383,19 m²</u>

Se fija como uso dominante el de Terciario Oficinas y como usos compatibles el resto de los usos terciarios, todo ello según la regulación de usos que se establece en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Albalat dels Sorells.





ALBALAT DELS SORELLS. Modificación núm. 1 del Plan Parcial del Sector SUZ-4

Expte. 2028653-CA

El espacio libre SEL se incluye en la infraestructura verde del sector. Tendrá carácter arbolado para favorecer la transición paisajística entre el Sector SUZ-4 y la huerta situada al norte del sector, con la finalidad de favorecer la integración de la infraestructura verde del sector con la del entorno.

CUARTO. De los informes emitidos durante la tramitación del expediente, cabe destacar los que se relacionan a continuación, indicando, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo.

- 22/02/2022: informe favorable del **Servicio de Movilidad Urbana**, en el que se concluye que dado que ya se aprobó el Plan de Nueva Área Generadora de Alta Movilidad y un estudio de tráfico, no es necesario elaborar un nuevo Plan de Movilidad.
- 27/11/2024: informe de la **Entidad de Saneamiento de Aguas (EPSAR)**, que concluye con la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR de Cuenca el Carraixet de las aguas residuales generadas por la actuación.
- 31/03/2025: informe favorable de **Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana (FGV)**, que indica que la planificación prevista no tiene afección alguna sobre las infraestructura administrada por FGV catalogada como "VT-010 Tramo Alameda – Rafelbunyol (incl.)".
- 23/05/2025: informe favorable del **Servicio de Planificación**, de la Dirección General de Infraestructuras Viarias.
- 20/06/2025: informe favorable conjunto del **Servicio de Paisaje** y del **Servicio de Planificación Territorial** (en materia de infraestructura verde).
- 01/07/2025: informe favorable del **Servicio de Planificación Territorial**, en materia de adaptación al PATIVEL y al PATODHV.
- 08/07/2025: informe favorable de la **Confederación Hidrográfica del Júcar**.

El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia solicitó informe al Ayuntamiento de Museros, por ser municipio colindante, en fecha 11/03/2025. Habiendo transcurrido más de 3 meses desde la solicitud, sin que se haya recibido el informe, continúa el procedimiento.

QUINTO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 16/07/2025, adoptó el siguiente acuerdo:

"SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación núm. 1 del Plan Parcial del Sector SUZ-4, de Albalat dels Sorells, hasta tanto se justifique el mantenimiento del Estándar Dotacional Global, de conformidad con lo indicado en el fundamento de derecho sexto".

El referido fundamento de derecho sexto indicaba lo siguiente:

"El Estándar Dotacional Global (EDG) de la ordenación vigente es de 0,9991 m²s/m²t; puesto que se produce un aumento de la edificabilidad y un ligero aumento de la superficie de dotaciones públicas, el EDG de la ordenación propuesta es de 0,87 m²s/m²t. Se calcula que serían necesarios 2859,17 m²s de nuevas dotaciones públicas para mantener el EDG. Se justifica que el aumento de dotaciones públicas sería a costa de reducir la superficie de la parcela terciaria, lo que incrementaría la edificabilidad neta y, consecuentemente la volumetría en una parcela colindante con la huerta. Por tanto, se propone una compensación económica equivalente a la cesión de esa superficie de dotaciones públicas, tal como permite el art. 36.7 del TRLOTUP.

Sin embargo, esta previsión de compensación económica que se cita en el apartado 12 de la memoria de la Modificación, no se concreta en ninguna otra parte del documento, principalmente en cuanto a su valoración económica. El estudio de viabilidad económica, que debe





ALBALAT DELS SORELLS. Modificación núm. 1 del Plan Parcial del Sector SUZ-4

Expte. 2028653-CA

evaluar esa viabilidad, no considera de ningún modo esta nueva carga de la actuación. Dicho informe se limita a justificar que el Sector SUZ-4 ha sido objeto de un programa de actuación integrada desarrollado por el sistema de gestión por los propietarios (propietario único) y que el Plan Parcial del Sector SUZ-4 ya incluyó un estudio de viabilidad económica. Ahora bien, en esos documentos no estaba incluida esa compensación económica, que se introduce en este momento como consecuencia del aumento de edificabilidad, que no estaba recogido en aquellos instrumentos urbanísticos ya desarrollados.

Por lo que respecta a la sostenibilidad económica, se indica que ya se justificó en el Plan Parcial vigente y que los cambios que se introducen con la Modificación suponen una mayor edificabilidad, lo que redundará en una mejora de los ingresos derivados tanto de los ingresos periódicos como de los no periódicos (tasas, licencias de obras, IBI, IAE, etc.). Y en cuanto a los gastos de mantenimiento de la urbanización, se justifica que no se modifica la configuración geométrica de la urbanización. Se considera que en el informe de sostenibilidad económica debe aparecer este ingreso en la hacienda municipal en concepto de compensación económica por la no cesión de las dotaciones públicas exigidas legalmente.

Por todo lo anterior, no se ha justificado en la documentación presentada que se mantenga el Estándar Dotacional Global de la ordenación vigente, incumpléndose por tanto el apartado III.8.2 del Anexo IV del TRLOTUP”.

SEXTO. Tras la notificación del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia al Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, este presentó, en fecha 20/10/2025, documentación complementaria de la Modificación, denominada memoria informativa y justificativa, versión de octubre de 2025; y, posteriormente, en fecha 05/12/2025 se presenta nueva documentación, versión de noviembre de 2025, que sustituye a la anterior. El contenido de ese documento y su análisis, en cuanto al cumplimiento de las observaciones formuladas en el fundamento de derecho sexto del citado acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, se incluye en el fundamento de derecho sexto del presente documento.

SÉPTIMO. El Plan Parcial del Sector SUZ-4 fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, de 27/01/2021, y el acuerdo se publicó en el BOP de la Provincia de Valencia núm. 83, de 04/05/2021. Este sector se ha ido desarrollando, incluyendo su reparcelación, de carácter voluntaria, y en el momento actual se indica que está pendiente la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

OCTAVO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de diciembre de 2025, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP), ya que es la normativa urbanística vigente cuando se inicia la tramitación del expediente.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 67.1 y 61 del TRLOTUP.





ALBALAT DELS SORELLS. Modificación núm. 1 del Plan Parcial del Sector SUZ-4

Expte. 2028653-CA

De conformidad con el art. 48.a) del TRLOTUP, los planes de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente. En este caso, el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells es el órgano promotor que asume como propia, a los efectos de su tramitación, la propuesta que se le presenta por la mercantil MERCADONA, S.A.

La Modificación afecta a la definición del uso global y a la delimitación del sector de planeamiento, que son determinaciones de la ordenación estructural, según los apartados d) y h) del art. 21 del TRLOTUP. Por tanto, la competencia para la aprobación definitiva de la Modificación es de la conselleria competente en materia de urbanismo, ordenación del territorio y paisaje, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP.

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 39 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

En el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje emitido en la fase ambiental, se indica que no es necesaria la redacción de un instrumento de paisaje, siempre y cuando se mantengan los parámetros de mayor incidencia paisajística (edificabilidad, ocupación máxima, volumetrías y alturas máximas, tipología) ya aprobados, y se incluyan criterios para la integración paisajística de los edificios de la parcela terciaria. En todo caso, se justifica que el Plan Parcial vigente incluyó un estudio de integración paisajística que incorporaba unas medidas de integración paisajística, que continuarán siendo aplicables tras la aprobación de la presente Modificación.

CUARTO. Se analiza en este apartado el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el IATE de 29/09/2022. Se transcriben en letra cursiva dichos condicionantes.

1) En relación al consumo de recursos (suministros de agua, red de saneamiento...), en la documentación se debe incluir un apartado justificativo de que el cambio de uso de industrial a terciario no va a suponer una variación respecto a lo ya analizado en la tramitación del Plan Parcial. En el caso de que se produzca un incremento el ayuntamiento debe justificar que tiene capacidad para satisfacerlo.

En el apartado 11.1 de la memoria de la Modificación se justifica que el cambio de uso industrial a uso terciario supone una demanda de recursos hídricos, de 14 004,85 m³/año, que implica una reducción respecto a los 14 682 m³/año, que se consideraron para el Sector SUZ-4 en la aprobación del vigente PGOU y en la aprobación del Plan Parcial del Sector SUZ-4. En el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de 08/07/205 se indica: «El Plan Parcial del SUZ-4 ya fue informado favorablemente por esta Confederación en el expediente de referencia 2019AM0010 y la Modificación propuesta no supondría un incremento de demanda de recursos hídricos respecto a lo ya informado, puesto que se indica, en la documentación aportada, que: “Las dotaciones de agua para abastecimiento ya fueron justificadas durante la tramitación del plan general y además se adoptarán medidas para minimizar su consumo”».

2) Conforme indica el Servicio de Planificación, deberá justificarse que la red viaria prevista es la adecuada teniendo en cuenta las posibles variaciones en la demanda de tráfico derivadas del cambio de uso global del sector. Será necesario obtener un nuevo pronunciamiento de este departamento.

Se ha emitido informe favorable por el Servicio de Planificación, de fecha 23/05/2025.

3) Deberán atenderse las determinaciones contenidas en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje del 26 de septiembre de 2022.





ALBALAT DELS SORELLS. Modificación núm. 1 del Plan Parcial del Sector SUZ-4

Expte. 2028653-CA

Se ha emitido informe favorable por el Servicio de Paisaje, de fecha 20/06/2025.

4) *En el momento de la ejecución del Plan deberán atenderse las indicaciones realizadas por el Servicio de Gestión Territorial el 28 de septiembre de 2022 con el fin de asegurar una adecuada transición entre la Huerta y el suelo urbano.*

Se incorpora a las normas urbanísticas y a la ficha de gestión el condicionante referido a la reducción gradual de altura y volumetría hacia la huerta de las edificaciones que se emplacen en la parcela terciaria del sector. Se solicitó informe al Servicio de Planificación Territorial, que informa sobre la adaptación de los planes urbanísticos al PATODHV, y se ha emitido informe favorable por dicho servicio en fecha 20/06/2025.

A la vista de lo analizado en este apartado, se consideran cumplidos todos los condicionantes establecidos en el IATE.

QUINTO. Está justificado el cambio de uso global industrial a uso global terciario, puesto que en la parcela privada resultante se implantan oficinas de la mercantil promotora de la actuación. Por otra parte, está justificado el cambio en cuanto al acceso al sector, al haberse suprimido, como se ha indicado, el resto de los sectores a los que proporcionaba acceso dicho vial.

El ámbito del sector SUZ-4 está calificado como Zona Rural Común (ZRC) por el PATODHV. Según el art. 55 de su Normativa, *las zonas rurales comunes son aquellas que conservan la clasificación y zonificación establecidas por el planeamiento estructural de cada municipio*. El ámbito de actuación es colindante con la Huerta de Valencia por lo que se adoptan una serie de medidas que garantizan una adecuada transición entre el espacio urbano y el espacio de huerta.

Con el cambio de uso global, de industrial a terciario, se recalculan las plazas de aparcamiento necesarias según el Anexo IV del TRLOTUP. La reserva legal exigida es de 222 plazas de aparcamiento públicas. En la ordenación propuesta hay 213 plazas de aparcamiento públicas, y se propone que se dispongan 9 plazas de aparcamiento públicas adicionales en el interior de la parcela privada, como se permite en el apartado 5.3 del Anexo IV del TRLOTUP.

SEXTO. En el apartado 12 de la nueva versión de memoria informativa y justificativa, de noviembre de 2025, se realiza la justificación del cumplimiento de estándares, en respuesta a lo que se solicitó en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 16/07/2025.

Se revisan los cálculos del Estándar Dotacional Global (EDG), considerando en la ordenación vigente la superficie de la red viaria SCV-2, y resulta un EDG de 1,0006 m²s/m²t; y en la ordenación modificada resulta un EDG de 0,868 m²s/m²t (como consecuencia, principalmente, del incremento de edificabilidad que conlleva la Modificación).

Se calcula que serían necesarios 2937,78 m²s de nuevas dotaciones públicas para mantener el EDG. Se justifica que el aumento de dotaciones públicas sería a costa de reducir la superficie de la parcela terciaria, lo que incrementaría la edificabilidad neta y, consecuentemente la volumetría en una parcela colindante con la huerta. Además, el Sector SUZ-4 ocupa una posición alejada del núcleo urbano, por lo que tampoco se considera adecuada la solución de un complejo inmobiliario que integrara esas dotaciones públicas. Por tanto, se propone una compensación económica equivalente a la cesión de esa superficie de dotaciones públicas, tal como permite el art. 36.7 del TRLOTUP.

Para calcular la compensación económica, se valoran los 2937,78 m²s de dotaciones públicas que deberían obtenerse para equilibrar el EDG, asignando, a efectos de valoraciones,





ALBALAT DELS SORELLS. Modificación núm. 1 del Plan Parcial del Sector SUZ-4

Expte. 2028653-CA

un aprovechamiento igual al aprovechamiento tipo del sector, es decir, un aprovechamiento de 0,489 m²t/m²s, lo que supone un aprovechamiento a valorar de 1436,57 m²t. Se toma como referencia el valor de repercusión del suelo estimado por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en el Sector SUZ-5, que puede considerarse, tanto en localización como en usos, como un área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector SUZ-4. Se actualizan estos valores, tal como se justifica en la memoria de viabilidad económica, y resulta un valor de repercusión de 194,05 €/m²t. De esta forma la compensación económica resulta:

$$1436,57 \text{ m}^2\text{t} \times 194,05 \text{ €/m}^2\text{t} = 278 \text{ 766,41 €}$$

Esta compensación económica se incluye en los cálculos de la memoria de viabilidad económica, y se justifica la viabilidad económica de la actuación.

Finalmente, se indica que la finalidad de la compensación económica será la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.

Por tanto, queda adecuadamente justificado en la versión de la Modificación de noviembre de 2025 que se mantiene el Estándar Dotacional Global de la ordenación vigente, cumpliéndose por tanto el apartado III.8.2 del Anexo IV del TRLOTUP.

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

SÉPTIMO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.3.c del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2025, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación núm. 1 del Plan Parcial del Sector SUZ-4, de Albalat dels Sorells.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.





ALBALAT DELS SORELLS. Modificación núm. 1 del Plan Parcial del Sector SUZ-4

Expte. 2028653-CA

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público”

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- El informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV núm. 10018 del día 3 de enero de 2025. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web:

[Expediente 54/2019/EAE y siguientes - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana \(gva.es\)](https://expediente54/2019/EAE-y-siguientes-Evaluación-Ambiental-Generalitat-Valenciana-gva.es)

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de “Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP”

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

La Modificación núm. 1 del Plan Parcial del Sector SUZ-4 de Albalat dels Sorells, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46009-2001.





MERCADONA

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR SUZ-4 DEL PGOU DE ALBALAT
DELS SORELLS. Versión para Información
Pública**

NORMAS URBANÍSTICAS

Abril de 2024. Exp. nº 1.717.

Empresa consultora:



evren

evaluación
de recursos
naturales SLP

Conde de Altea, 1 pta. 3 Valencia · 46005 · España
T/F: +34 963 959 496
evren@evren.es www.evren.es

Codi Validació: 9K4M4H56QZDAC5DEG4GETF6A
Verificació: <https://albalatdelsorells.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 23 de 110



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA
NORMAS URBANÍSTICAS



■ **NORMAS URBANÍSTICAS**

INDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 1

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

 ART. 2. VIGENCIA Y REVISIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL 1

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 2

 ART. 3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN 2

 ART. 4. RÉGIMEN GENERAL DE USOS PORMENORIZADOS 2

 ART. 5. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO 3

 ART. 6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 3

 ART. 7. NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN 3

CAPÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL 5

 ART. 8. ESTUDIOS DE DETALLE 5

 ART 9. ÁREA DE REPARTO, UNIDAD DE EJECUCIÓN Y OBTENCIÓN DE TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO 5

 ART. 10. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE TELECOMUNICACIONES EN LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR SUZ-4 6

CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA..... 7

 ART. 11. APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PGOU DE ALBALAT DELS SORELLS 7

 ART. 12. MOVIMIENTOS DE TIERRAS 7

 ART. 13. ORDENACIÓN DEL SECTOR 7

 ART. 14. INTEGRACIÓN DE LAS ACEQUIAS EXISTENTES 7

 ART. 15. CALIDAD DEL PAISAJE URBANO DE LA ACTUACIÓN 7

 ART. 16. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES 8

 ART. 17. CERRAMIENTOS DE PARCELAS 8

 ART. 18. AJARDINAMIENTOS 8

 ART. 19. APLICACIÓN DE NUEVAS DIRECTRICES ESPECÍFICAS DE PAISAJE 8

 ART. 20. OTRAS MEDIDAS CORRECTORAS..... 9

CAPÍTULO V. INFRAESTRUCTURA VERDE 10

 ART. 21. INFRAESTRUCTURA VERDE DEL SECTOR SUZ-4 10

ANEJO Nº1: FICHA DE ZONA..... 11

ANEJO Nº2: FICHA DE GESTIÓN 14

Codi Validació: 9K4M4H56CZDAC5DEG4GETF6A
Verificació: https://albalatdelsorells.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 24 de 110



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA
NORMAS URBANÍSTICAS



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

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

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación al Sector SUZ-4 definido en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de Albalat dels Sorells y a su Unidad de Ejecución.

Sustituyen y derogan en su totalidad a las Normas Urbanísticas incluidas entre la Documentación de carácter Normativo del Plan Parcial del Sector SUZ-4 del PGOU de Albalat dels Sorells, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Albalat dels Sorells, en su sesión ordinaria de fecha 27 de enero de 2021.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen carácter de norma especial en cuanto a la regulación de condiciones de ordenación pormenorizada dentro de su ámbito de aplicación.

En todo lo no previsto expresamente en estas Normas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU de Albalat dels Sorells.

ART. 2. VIGENCIA Y REVISIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUZ-4 tendrá vigencia indefinida. Cualquier modificación de las determinaciones de la Modificación del Plan Parcial será tramitada conforme a lo establecido en el art. 67 del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante el TRLOTUP)



CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

El sector SUZ-4 cuenta con la clasificación de suelo urbano, de acuerdo con lo indicado en el artículo 28.3 del TRLOTUP, tal como queda recogido en el *Plano de Ordenación O-1. Clasificación del suelo*.

El sector SUZ-4 se encuentra incluido en una Zona de Ordenación urbanizada en suelo urbano con uso predominante terciario, con la denominación Zona urbanizada terciaria (ZUR-TR). Esta Zona queda delimitada gráficamente en el Plano de Ordenación O-2B. *Zona de Ordenación*.

Dentro del ámbito de esta Zona de Ordenación se distingue las siguientes subzonas de calificación de usos pormenorizados, que quedan delimitadas gráficamente en Plano de Ordenación O-2A. *Calificación de usos*

PARCELA LUCRATIVA		
TER Terciario		26.114,44 m²
DOTACIONES PÚBLICAS		
COMUNICACIONES		13.434,83 m²
SCV Red Viaria	10.977,37 m²	
SCA Aparcamientos	2.457,46 m²	
ZONAS VERDES		5.833,92 m²
SVJ Jardines	3.958,38 m²	
SEL Espacio Libre	1.875,54 m	2
TOTAL ZONA DE ORDENACIÓN ZUR-TR		45.383,19 m²

La ficha de Zona con la estructura prevista en el Anejo V, apartado 1, del TRLOTUP, se incorpora como Anejo nº1 a las presentes Normas Urbanísticas.

ART. 4. RÉGIMEN GENERAL DE USOS PORMENORIZADOS

El régimen de usos pormenorizados (dominante, compatibles e incompatibles) en la Zona urbanizada ZUR-TR es el que se recoge en la siguiente tabla:

USO DOMINANTE	- Terciario Oficinas (Definido en el Artículo 131.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albalat dels Sorells)
USOS COMPATIBLES	- RESTO DE USOS Terciarios (Otros usos terciarios distintos del anterior indicados en el Artículo 131 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albalat dels Sorells)
USOS INCOMPATIBLES	- RESIDENCIAL unitario y múltiple, salvo viviendas destinadas a la residencia de los servicios de vigilancia. - INDUSTRIAL - Los demás usos cuya compatibilidad no se declara expresamente

Codi Validació: 9K4M4H56ZD5C5DEG4GETF6A
Verificació: https://albalatdelsorells.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 26 de 110



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA
NORMAS URBANÍSTICAS



En las zonas de Dominio Público el régimen de usos será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del PGOU de Albalat dels Sorells.

ART. 5. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO

Son suelos de Dominio Público los grafiados como Dotaciones Públicas en el Plano de Ordenación O-2A. *Calificación de usos*. El resto de los terrenos del sector son suelos de dominio y uso privados.

ART. 6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán de aplicación las normas generales de la edificación contenidas en el PGOU. En caso de contradicción, prevalecerá lo establecido en las normas particulares de las presentes Normas Urbanísticas.

ART. 7. NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

1. PARCELA LUCRATIVA: TER Terciario

- **ÁMBITO:** el ámbito de aplicación queda definido en el Plano de Ordenación O-2A. *Calificación de usos* de la Modificación del Plan Parcial.
- **CONFIGURACIÓN DE ZONA:** La zona se configura por la integración del sistema de edificación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso dominante Terciario
- **ALINEACIONES:** son las que vienen definidas en los Planos de Ordenación de la Modificación del Plan Parcial
- **RETRANQUEOS:** se establece para la edificación un retranqueo mínimo de 5 metros a lindes de parcela
- **CERRAMIENTO DE PARCELA:** se dispondrán sobre las alineaciones con una altura máxima de 2,5 metros, pudiendo ser opacas hasta 1,5 metros por encima de la rasante
- **PARCELA MÍNIMA:** la manzana de uso Terciario constituye una única parcela con carácter de mínima. No se admiten, por tanto, segregaciones con excepción de pequeñas parcelas que pudieran destinarse a infraestructuras (transformadores, etc.) y que debieran cederse a la compañía suministradora del servicio.
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** la ocupación máxima de parcela será del 65%. El resto del espacio privado se urbanizará y/o ajardinará.
- **EDIFICABILIDAD:** Al tratarse de una parcela única, el techo máximo edificable coincide con el del Sector.
- **ALTURA MÁXIMA:** La altura máxima será de 4 plantas (PB+3), con una máxima equivalente a 24 metros. Por encima de esta altura sólo se admitirán los elementos

Codi Validació: 9K4M4H56QZDAC5DEG4GETF6A
Verificació: <https://albalatdelsorells.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 27 de 110



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA
NORMAS URBANÍSTICAS



de cubierta y las instalaciones complementarias de los servicios, tales como cajas de escaleras, antenas, etc.

- SÓTANOS: se permiten sin limitación, pudiendo ocupar toda la parcela. Se destinarán exclusivamente a aparcamientos, instalaciones o almacenaje.
- COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA: la composición de los edificios será libre procurando, eso sí, una máxima integración en el paisaje. En este sentido, las edificaciones de menor altura se ubicarán junto al espacio libre SEL paralelo al límite de término municipal, y los de mayor altura lo harán en el flanco sur del sector, más próximo al vial SCV
- APARCAMIENTOS SOBRE RASANTE: la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante no será computable, y el número de plazas que deberán localizarse en la parcela lucrativa se fijará en el correspondiente proyecto de edificación, en función de la edificabilidad terciaria que finalmente se materialice

2. COMUNICACIONES (SCV Y SCA)

- ÁMBITO: el ámbito de aplicación queda definido en el Plano de Ordenación O-2A. *Calificación de usos* de la Modificación del Plan Parcial.
- CONDICIONES: Se estará a lo dispuesto en el PGOU y en la legislación urbanística respecto al viario.

3. ZONAS VERDES (SVJ, SEL)

- ÁMBITO: el ámbito de aplicación queda definido en el Plano de Ordenación O-2A. *Calificación de usos* de la Modificación del Plan Parcial.
- CONDICIONES: Se estará a lo dispuesto en el PGOU y en la legislación urbanística respecto a las zonas verdes. Se diseñarán como jardín, utilizando especies adecuadas a las condiciones climáticas del lugar y sistemas de riego que optimicen los recursos hídricos. No se permite la colocación de ninguna infraestructura en las zonas verdes, sea cual sea su tamaño y función, debiendo colocarse siempre en parcela privada, con excepción de aquellas que puntualmente puedan ser necesarias para la gestión de la vía férrea Valencia Rafelbunyol de FGV en parcelas adscritas a su servicio.

El espacio libre SEL se incluye en su totalidad en la Infraestructura verde del sector como recorrido continuo y con la totalidad de su sección, Tendrá carácter arbolado para favorecer la transición paisajística entre el Sector SUZ-4 y la huerta situada al norte del mismo y favorecer la integración de la Infraestructura verde del Sector con la del entorno



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA
NORMAS URBANÍSTICAS



CAPÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ART. 8. ESTUDIOS DE DETALLE

No son necesarios dado que se trata de una parcela única.

ART 9. ÁREA DE REPARTO, UNIDAD DE EJECUCIÓN Y OBTENCIÓN DE TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

El Sector SUZ-4 constituye una única Área de Reparto que totaliza 45.383,19 m² de suelo. El Sector y su Área de Reparto tienen el mismo ámbito territorial.

El Área de Reparto incluye una franja de 8 m de anchura entorno a la línea ferroviaria de FGV Valencia-Rafelbunyol correspondiente con el Dominio Público Ferroviario de esta infraestructura. Esta franja tiene una superficie de 998,48 m², y se solapa parcialmente con las calificaciones SVJ y SCV. Como consecuencia, la superficie computable del Área de Reparto es de 44.384,71 m².

La delimitación gráfica del Área de Reparto y del Dominio Público Ferroviario se puede ver en el Plano de Ordenación *O-3A Área de Reparto y afecciones*.

Los principales parámetros urbanísticos del Área de Reparto son:

- Superficie total del área de reparto (Sector SUZ-4): 45.383,19 m²s
- Superficie de Dominios Públicos (protección FFCC): 998,48 m²s
- Superficie total computable del área de reparto: 44.384,71 m²s
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,5 m²t/m²s
- Edificabilidad total del área de reparto: 22.192,36 m²t
- Aprovechamiento tipo: 0,489000 UA/ m² de suelo

El Sector SUZ-4 se constituye en una única Unidad de Ejecución cuya superficie es de 45.383,19 m² de suelo. El Sector y su Unidad de Ejecución tienen el mismo ámbito territorial.

La delimitación gráfica de la Unidad de Ejecución única se puede ver en el Plano de Ordenación *O-3B Unidad de Ejecución*

La Ficha de Gestión de la Unidad de Ejecución única con la estructura prevista en el Anejo V, apartado 2, del TRLOTUP se incorpora como Anejo nº2 a las presentes Normas Urbanísticas.

Los terrenos dotacionales de dominio y uso público se obtendrán a través de la reparcelación de la Unidad de Ejecución única delimitada en la Modificación del Plan Parcial.

Codi Validació: 9K4M4H56QZDAC5DEG4GETF6A
Verificació: https://albalatdelsorells.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 110



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA
NORMAS URBANÍSTICAS



ART. 10. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE TELECOMUNICACIONES EN LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR SUZ-4

La urbanización de la Unidad de Ejecución debe establecer los adecuados condicionantes que garanticen el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, en el Real Decreto-ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, en su Reglamento, aprobado por Real Decreto 346/2011 y en la Orden ITC/1644/2011 de su desarrollo.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA
NORMAS URBANÍSTICAS



CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ART. 11. APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PGOU DE ALBALAT DELS SORELLS

En todo aquello en lo que no contradigan las presentes Normas Específicas de Integración Paisajística tendrán aplicación plena las NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PGOU DE ALBALAT DELS SORELLS

ART. 12. MOVIMIENTOS DE TIERRAS

El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución minimizará los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de los movimientos de tierra en el Sector. Los taludes que se generen deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

Durante las obras de urbanización y construcción se realizarán riegos periódicos en las áreas donde existan materiales pulverulentos o se realicen movimientos de tierra. Los riegos se efectuarán preferiblemente a media mañana y en verano se regará también por la tarde.

ART. 13. ORDENACIÓN DEL SECTOR

Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculice a las vistas de interés y recursos paisajísticos existentes, especialmente en los márgenes de carreteras y en los bordes colindantes con las zonas de huerta.

Para cumplir con la integración paisajística justificada en el Estudio de Integración Paisajística del Plan Parcial del Sector, será de relevante importancia no superar las dimensiones relativas al volumen de la edificación establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

ART. 14. INTEGRACIÓN DE LAS ACEQUIAS EXISTENTES

Se mantendrá la continuidad hidráulica de las acequias existentes en el interior de la Unidad de Ejecución del Sector SUZ-4, siempre que sea necesario para garantizar la continuidad del abastecimiento a los cultivos existentes en el exterior de la misma.

ART. 15. CALIDAD DEL PAISAJE URBANO DE LA ACTUACIÓN

Aspectos generales

Los edificios, luminarias y mobiliario urbano, vallas, zonas verdes, etc. se diseñarán para otorgar a la actuación una elevada calidad del paisaje urbano y serán de la calidad adecuada para evitar el deterioro y los impactos visuales y estéticos.

No se permitirán ocupaciones de aceras, viales o zonas verdes públicas para ningún tipo de actividad, salvo las propias del viario y zonas verdes.

Codi Validació: 9K4M4H56QZDAC5DEG4GETF6A
Verificació: <https://albalatdelsorells.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 31 de 110



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA
NORMAS URBANÍSTICAS



Luminarias, lámparas, nivel iluminación, deslumbramientos

Se prevé para todos los viales de la urbanización, la utilización de luminarias cerradas con reflector para acoplar en postes rectos. El índice de protección será IPE 54 para la hermeticidad, y Clase II para la seguridad eléctrica según la norma UNE-20.314.

La intensidad de iluminación se adaptará a los diferentes usos existentes en el Sector, adecuándose a las limitaciones establecidas por la legislación correspondiente.

Las características definitivas de la instalación de alumbrado público quedarán reflejadas en el proyecto específico para obtener las autorizaciones de los diferentes organismos oficiales.

No se podrá ocasionar ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad que afecten a las vías de gran intensidad de tráfico existentes en la zona.

ART. 16. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Debido a la considerable percepción sobre la parcela, la edificación a proyectar deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación en el entorno.

Se desaconseja la colocación de anuncios, carteles y vallas publicitarias que sobrepasen la cubierta de la edificación de mayor altura, incluyendo la instalación de carteles luminosos que sobrepasen dicha altura.

ART. 17. CERRAMIENTOS DE PARCELAS

En caso de realizarse, el cerramiento de las parcelas consistirá en elementos opacos hasta una altura máxima de 1,5 metro pudiendo llegar hasta los 2,5 metros con protecciones diáfanos.

Detrás del elemento anterior se plantará una barrera vegetal de especies autóctonas u ornamentales introducidas desde antiguo en la Comunidad Valenciana.

ART. 18. AJARDINAMIENTOS

El ajardinamiento de las zonas verdes velará por la integración paisajística y visual de la actuación.

Para ello las especies vegetales a introducir deberán ser aquellas que resulten adecuadas a las condiciones edafo-climáticas de la zona, siendo además características del ámbito de estudio y/o habiendo sido introducidas en el territorio desde antiguo.

ART. 19. APLICACIÓN DE NUEVAS DIRECTRICES ESPECÍFICAS DE PAISAJE

Se estará a lo dispuesto en las directrices específicas para los medios natural, urbano, rural, agropecuario, forestal u otros, que pudiese aprobar el Consell de la Generalitat Valenciana y tuviesen afección sobre la actuación.

Codi Validació: 9K4M4H56QZDAC5DEG4GET6A
Verificació: <https://albalatdelsorells.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 32 de 110



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA
NORMAS URBANÍSTICAS



ART. 20. OTRAS MEDIDAS CORRECTORAS

Periódicamente, y sobre todo después de lluvias intensas, se procederá a la limpieza de los drenajes y redes de recogida de pluviales. Diariamente se procederá a la limpieza de los viales de la urbanización para retirar los vertidos involuntarios y/o controlados.

Se realizará un control adecuado de la gestión de los residuos peligrosos producidos en el área, de acuerdo con la vigente legislación. Los residuos sólidos urbanos, de obra, etc. serán recogidos en contenedores y transportados en vehículos adecuados a vertederos controlados o instalaciones de tratamiento autorizadas.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA
NORMAS URBANÍSTICAS



CAPÍTULO V. INFRAESTRUCTURA VERDE

ART. 11. INFRAESTRUCTURA VERDE DEL SECTOR SUZ-4

La Infraestructura Verde Urbana en la Zona de Ordenación ZUR-TR, coincidente con el ámbito del Sector SUZ-4, queda definida en el plano de ordenación O-5A. *Infraestructura Verde del Sector.*

Dicha infraestructura Verde está compuesta por la Zona Verde SVJ, limítrofe con el trazado ferroviario de la línea Valencia-Rafelbunyor de FGV, el vial ciclo peatonal SEL y por las áreas vegetadas de la red viaria.

Albalat dels Sorells, abril de 2024.

Por EVREN SLP,

Firmado digitalmente por 22564967N
JOSE ENRIQUE CARDONA (R: B46449112)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:46030 /Hoja:V-11177 /
Tomo:3494 /Folio:21 /Fecha:09/06/2017 /
Inscripción:29,
serialNumber=IDCES-22564967N,
givenName=JOSE ENRIQUE, sn=CARDONA
BORRAS, cn=22564967N JOSE ENRIQUE
CARDONA (R: B46449112),
2.5.4.97=VATES-B46449112, o=EVREN
EVALUACION DE RECURSOS NATURALES
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, c=ES

Fdo.: Enric Cardona Borrás

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Colegiado 21.586

Firmado digitalmente por 73381946D JUAN
BAUTISTA GUMBAU (R: B46449112)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:46030 /Hoja:V-11177 /
Tomo:3494 /Folio:21 /Fecha:09/06/2017 /
Inscripción:29,
serialNumber=IDCES-73381946D,
givenName=JUAN BAUTISTA, sn=GUMBAU
BELLMUNT, cn=73381946D JUAN BAUTISTA
GUMBAU (R: B46449112), 2.5.4.97=VATES-
B46449112, o=EVREN EVALUACION DE
RECURSOS NATURALES SOCIEDAD
LIMITADA PROFESIONAL, c=ES
Fecha: 2024.04.15 12:59:24 +02'00'

Fdo.: Juan Bautista Gumbau Bellmunt

Abogado

Colegiado ICAV 13.482

