

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE ALMUSSAFES



Ajuntament d'Almussafes

Versión Preliminar

planifica
PLANIFICA INGENIEROS Y ARQUITECTOS, COOP. V.

**LAND
STUDIOS**
CONSULTING S. L.

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Marzo 2019



Identificador: JU6E IvBr DiAV 15u4 H8H9 heLS eS8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

índice general

ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

0. ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

I ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

MEMORIA INFORMATIVA
PLANOS DE INFORMACIÓN

II DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXO 1. OBJETIVOS, UMBRALES E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL

ANEXO 2. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

ESTUDIOS DE MOVILIDAD Y CONTAMINACIÓN ACÚSTICA
ESTUDIO DE AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, INUNDABILIDAD Y DE RECURSOS HÍDRICOS
INFORME DE RESULTADOS DE LA PRIMERA FASE DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
ESTUDIO DE RESERVAS EDUCATIVAS
INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO
ESTUDIO HIDROGEOLÓGICO
ESTUDIO RESERVA CEMENTERIO

ANEXO 3 ESTUDIO DE PAISAJE

ANEXO 4 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO 5 INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE MERCADO.

III DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL
FICHAS DE ZONA
FICHAS DE GESTIÓN
CATÁLOGO DE PROTECCIONES Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO ORDENADO
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ORDENANZAS GENERALES DE USOS, EDIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE PARCELA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS DIFERENTES SUBZONAS
FICHAS DE GESTIÓN



Identificador: JU6E IvBr DiAV 15u4 H8H9 heLS eS8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE ALMUSSAFES
Ajuntament d'Almussafes

UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Versión Preliminar

Marzo 2019



Identificador: JU6E IvBr DiAV 15u4 H8H9 heLS eS8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

índice

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Definición y Objeto

Referencia a la Ordenación Estructural

Áreas de Planeamiento Asumido

Ordenación Pormenorizada

Infraestructura Verde

Red Secundaria de Dotaciones Públicas

Delimitación de las subzonas

Delimitación de las AR y del At

Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones integradas

Alineaciones y Alturas de la Edificación

Delimitación de Unidades de Ejecución

Delimitación Actuaciones Integradas y Aisladas en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO ORDENADO

PI-01 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEFINIDA EN EL PGE

PI-02 AFECCIONES impuestas por la legislación sectorial.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



Identificador: JU6E IvBr DiAV 15u4 H8H9 heLS eS8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



Identificador: JU6E IvBr DiAV 15u4 H8H9 heLS eS8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

DEFINICIÓN Y OBJETO

Los planes de ordenación pormenorizada (POP) se adecúan a los planes supramunicipales y el cumplimiento de la ordenación estructural definida, en este caso, en el Plan General Estructural de Almussafes, en adelante PGE, que se tramita conjuntamente con este documento.

Dado que este Plan de Ordenación Pormenorizada se **tramita conjuntamente** con el Plan General Estructural de Almussafes, atenderá al art. 58.2 de la LOTUP:

*2. Cuando se tramite **simultáneamente un plan general estructural y un plan de ordenación pormenorizada** se observarán las siguientes reglas:*

a) Los respectivos documentos se formalizarán de forma separada, debiendo subordinarse la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural.

b) El trámite de participación pública y consultas será simultáneo para ambos documentos.

c) Si, como consecuencia de la declaración ambiental y territorial estratégica, el órgano promotor propusiera mejoras en la ordenación pormenorizada que cambiasen aspectos sustanciales de la versión preliminar de esta, se dará oportunidad a los interesados para formular alegaciones, en la forma prevista en el párrafo c del artículo anterior, antes de proceder a la aprobación de la versión final de ambos instrumentos. En ningún caso podrán adoptarse cambios o propuestas que se aparten de las determinaciones establecidas en la declaración ambiental y territorial estratégica del plan que contiene la ordenación estructural.

d) El plan general estructural deberá aprobarse con carácter previo al planeamiento de ordenación pormenorizada.

Los planes de ordenación pormenorizada, en adelante POP, de aprobación municipal, desarrollan aquéllos regulando el uso detallado del suelo y la edificación y las actuaciones de gestión urbanística.

REFERENCIA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El PGE de Almussafes ha definido la ordenación estructural a la que debe subordinarse este Plan, a lo largo de la memoria justificativa y planos de ordenación. Ésta es coherente con los Indicadores de Sostenibilidad y con las Directrices de Desarrollo, también establecidos en aquél documento.

Su función es la de vertebrar las zonas de diferentes usos y será el marco de referencia de este documento.

Así, se ha definido la Infraestructura Verde y la Red Primaria que se ha clasificado en Comunicaciones, Equipamientos y Zonas Verdes.

Se han definido las Zonas de Ordenación Estructural para todo el término.

Se han delimitado de los perímetros de afección y protección provenientes de la legislación sectorial.

Se ha establecido la clasificación del suelo, se ha ordenado el suelo no urbanizable y se han delimitado los ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.



Se han definido las condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores y los criterios de delimitación de las áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo.

Se ha establecido una política pública de suelo y vivienda con las correspondientes reservas de Vivienda de Protección Pública.

Todo ello se sintetiza, gráficamente, en los planos de información de este plan, no se han reproducido todos los planos de ordenación del PGE puesto que ambos documentos se tramitan en conjunto. Se ha considerado suficiente el plano de afecciones y de la ordenación estructural definida en el PGE.

Una vez establecida la ordenación estructural, la función del POP, tal y como se establece en el art. 38.1 y 38.2

*a) Regular las **ordenanzas generales de edificación** aplicables en todo el término municipal, **sin perjuicio de las especificidades** que puedan establecer los planes parciales y de reforma interior, en atención, debidamente justificada, a las características singulares de su específico sector o área de ordenación.*

b) Ordenar el suelo urbano, incluyendo los núcleos urbanizados, los asentamientos rurales ya consolidados y sus aledaños, salvo en las áreas de reforma interior previstas. También ordenará los ámbitos de suelos semiconsolidados de vivienda unifamiliar en medio rural carentes de urbanización, pudiendo prever la remisión de tal ordenación al correspondiente plan especial.

*2. Cuando lo aconseje el modelo de ordenación escogido, el plan de ordenación pormenorizada también **puede ordenar ámbitos de expansión urbana clasificados como suelo urbanizable**, incluso, cuando por su amplitud y características, pudieran configurar un sector completo de plan parcial. En este último caso, el plan de ordenación pormenorizada observará, en el diseño de la ordenación, los mismos estándares de calidad urbana que serían exigibles para redactar un plan parcial.*

En este caso, se definen estas ordenanzas y se ordena el suelo urbano completo a excepción del sector ZUR-RE2, que se aplaza a la redacción de un plan de reforma interior. No se desarrolla la ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

Según el art. 38 (funciones y ámbito del plan de ordenación pormenorizada), en su punto 3:

*3. Asimismo, cuando el modelo de ordenación adoptado mantenga los usos y los parámetros correspondientes a determinadas zonas o subzonas de suelo urbano o a sectores concretos de suelo urbanizable establecidas en el planeamiento anterior, **el plan de ordenación pormenorizada se podrá formular y afectará, exclusivamente, a aquellos suelos donde se vaya a innovar la ordenación urbanística vigente.***

Efectivamente, existen áreas donde se asume el planeamiento en vigor. Son las siguientes:

ÁREA INDUSTRIAL DE ALMUSSAFES (FORD)

ÁMBITO DEL PEP TORRE RACEF



POLÍGONO INDUSTRIAL JUAN CARLOS I

AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL JUAN CARLOS I

DIC CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA POL. 9 PARCELAS 71, 136, 137, 138 EN SNU

ÁREA INDUSTRIAL DE ALMUSSAFES (FORD)

El planeamiento de este ámbito se aprueba definitivamente mediante la Resolución del Conseller de Obras Públicas de 27 de julio de 1995 (Homologación, Plan Parcial y PDAI Área Industrial de Almussafes. La ordenación se asume en este documento. Se asume la Normativa Urbanística del Plan General de Almussafes de 1994 (vigente)

ÁMBITO DEL PEP TORRE RACEF

En virtud de la inscripción en el Registro General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español, con categoría de monumento y con el código de identificación R-I-51-0010580 de la Torre Racef, se redactó el correspondiente Plan Especial y Homologación Torre Racef de Almussafes. Se aprueba por la CTU de Valencia en sesión celebrada el 10 de abril de 2006, cuya ordenación se asume en este documento. La normativa urbanística se publicó en el BOP de Valencia nº150 de 26 de junio de 2006.

POLÍGONO INDUSTRIAL JUAN CARLOS I

El planeamiento de este ámbito se aprobó definitivamente el 27 de julio de 1995, y constaba de Homologación, Plan Parcial, Programa de Actuación Integrada y Proyecto de Urbanización de "Área Industrial"

La ordenación se asume en este documento. La normativa urbanística se publicó en el BOP de Valencia nº 216 de 11 de septiembre de 1995.

AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL JUAN CARLOS I

El planeamiento de este ámbito se aprobó definitivamente el 29 de noviembre de 2001, y constaba de Plan Especial con Homologación y Ordenación Pormenorizada y el Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada para la Ampliación del Parque Industrial Juan Carlos I, en los términos municipales de Almussafes y Picassent, promovido por la Conselleria de Innovación y Competitividad

La ordenación se asume en este documento. La normativa urbanística se publicó en el BOP de Valencia nº 301 de 19 de diciembre de 2001.

DIC CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA POLÍGONO 9 PARCELAS 71, 136, 137, 138 EN SNU

Aprobada por Resolución de 11 de abril de 2002 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con un plazo de vigencia de 30 años.

Caso particular del: POLÍGONO INDUSTRIAL NORTE



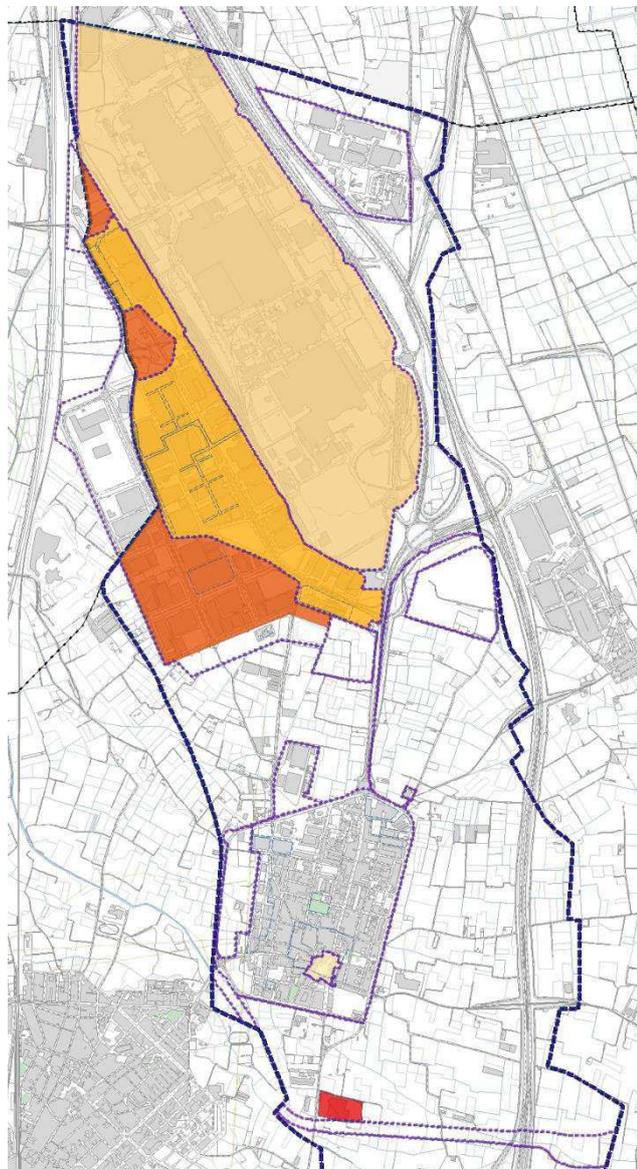
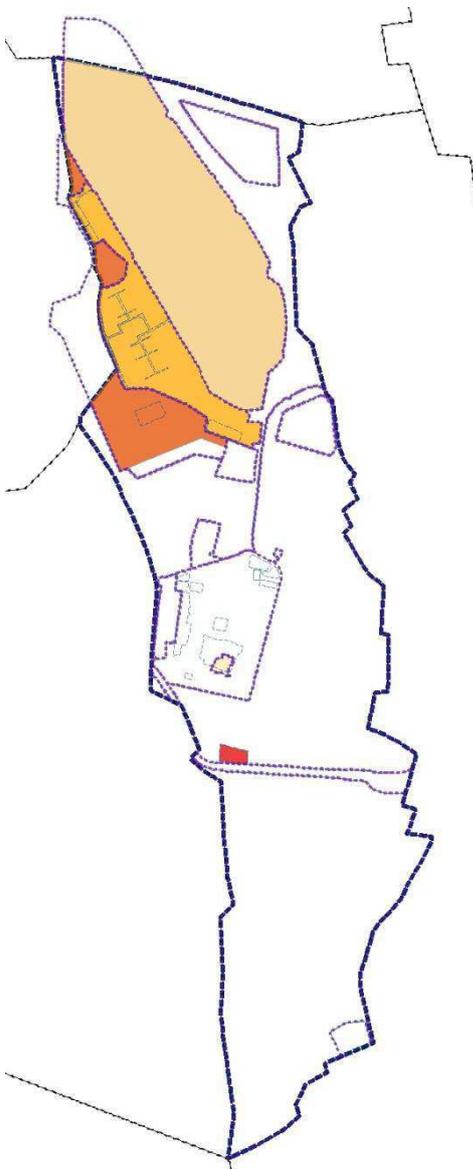
Este Polígono industrial, actualmente se rige por la Homologación Polígono Industrial Norte, del año 2001. En aras de la homogeneidad de planeamiento y normativa, se decide adscribir su normativa a la del polígono AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL JUAN CARLOS I.

Así, se mantiene la ordenación y la nomenclatura de sus parcelas, pero se modifica la normativa, adaptándola a la del ámbito "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL JUAN CARLOS I".



RESUMEN ÁREAS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO Y SU PLANEAMIENTO

| Documento | Aprobación |
|---|---|
| PP HOMOLOGACIÓN, PLAN PARCIAL Y PDAI ÁREA INDUSTRIAL ALMUSSAFES | 27/07/1995 (Resolución Conseller OOPP) |
| PPI PLAN PARCIAL INDUSTRIAL JUAN CARLOS I Y HOMOLOGACION | 11/09/1995 (B.O.P.) 27/07/1995 (CONS) |
| MPP MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 2 JUAN CARLOS I ARTICULO 5.36 Y 5.37 BIS | 05/02/2002 (B.O.P.) 25/01/2002 (AYTO) |
| MPP MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 3 JUAN CARLOS I | 11/10/2003 (B.O.P.) 03/10/2003 (AYTO) |
| MPP MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 4 JUAN CARLOS I ARTICULOS 5.44.1, 4.45.1 Y 5.45.3 | 27/11/2008 (B.O.P.) 06/11/2008 (AYTO) |
| MPP MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 5 JUAN CARLOS I ARTICULO 4.41 (CONSTRUCCION DE CARPAS, TOLDOS, ETC.) Y ARTICULO 8.123/06/2014 (B.O.P.) 03/04/2014 (AYTO) | 23/06/2014 (B.O.P.) 03/04/2014 (AYTO) |
| MPP MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 1 JUAN CARLOS I (8 PUNTOS) | 22/04/1998 (D.O.G.V.) 16/03/1998 (B.O.P.) 05/02/1998 (CONS) |
| ED ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 4.1, 4.2, 4.3 Y 4.4 JUAN CARLOS I | 14/11/2000 (B.O.P.) 05/10/2000 (AYTO) |
| PE PLAN ESPECIAL PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO INDUSTRIAL | 09/11/2000 (D.O.G.V.) 26/10/2000 (CONS) |
| PE PLAN ESPECIAL (CON HOMOLOGACION, ORDENACION PORMENORIZADA Y PDAI) AMPLIACION JUAN CARLOS I (Picassent, Alm 21/01/2002 (D.O.G.V.) 29/11/2001 (CONS) | 21/01/2002 (D.O.G.V.) 29/11/2001 (CONS) |
| MPE MODIFICACION PLAN ESPECIAL AMPLIACION JUAN CARLOS I ARTICULO 4.41 (CONSTRUCCION DE CARPAS, TOLDOS, ETC.) Y ARTICULO 8.123/06/2014 (B.O.P.) 03/04/2014 (AYTO) | 23/06/2014 (B.O.P.) 03/04/2014 (AYTO) |
| ED ESTUDIO DE DETALLE MANZANA Nº 15 PLAN ESPECIAL JUAN CARLOS I | 24/10/2005 (B.O.P.) 08/09/2005 (AYTO) |
| PE PLAN ESPECIAL PROTECCION ENTORNO TORRE ARAB RACEF | 03/11/2006 (D.O.G.V.) 10/04/2006 (C.T.U.) |
| ED ESTUDIO DE DETALLE C/ ROMANI Y SANT JOSEP | 06/10/2007 (B.O.P.) 13/09/2007 (AYTO) |
| ED ESTUDIO DE DETALLE CALLE LIRA ALMUSSAFENSE S/N | 18/12/1998 (B.O.P.) 30/11/1998 (AYTO) |
| DIC Hermanos Aparici Rosa SL | Resolución Conseller OOPP 11/04/2002 |



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Según el art. 35.1 de la LOTUP las determinaciones de la ordenación pormenorizada:

- a) *La definición y caracterización de la **infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural**, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.*
- b) *La **red secundaria de dotaciones públicas**.*
- c) *La delimitación de las **subzonas**, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.*
- d) *La regulación detallada de los **usos del suelo de cada subzona**, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable, y de las actuaciones aisladas a las que el planteamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento. En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados. Asimismo, determina normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad.*
- e) *La **delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo** de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.*
- f) *La **fijación de alineaciones y rasantes**.*
- g) *El establecimiento de los **parámetros reguladores de la parcelación**.*
- h) *La **delimitación de unidades de ejecución**, continuas o discontinuas.*
- i) *La **delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano** a que se refiere el **artículo 72** de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

Será misión de las ordenanzas del POP determinar las ordenanzas particulares de la edificación (c), la regulación detallada de los usos de suelo (d) y el establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación (g)

No se han delimitado ámbitos de actuación sobre el medio urbano a los que se refiere el art. 72 de la LOTUP y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En este punto de la memoria, por tanto, se determinará:

- La Infraestructura Verde (a)
- La Red Secundaria de Dotaciones Públicas (b)
- La delimitación de las subzonas (c)
- La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo (e)
- La fijación de alineaciones y rasantes (f)
- La delimitación de unidades de ejecución (h)



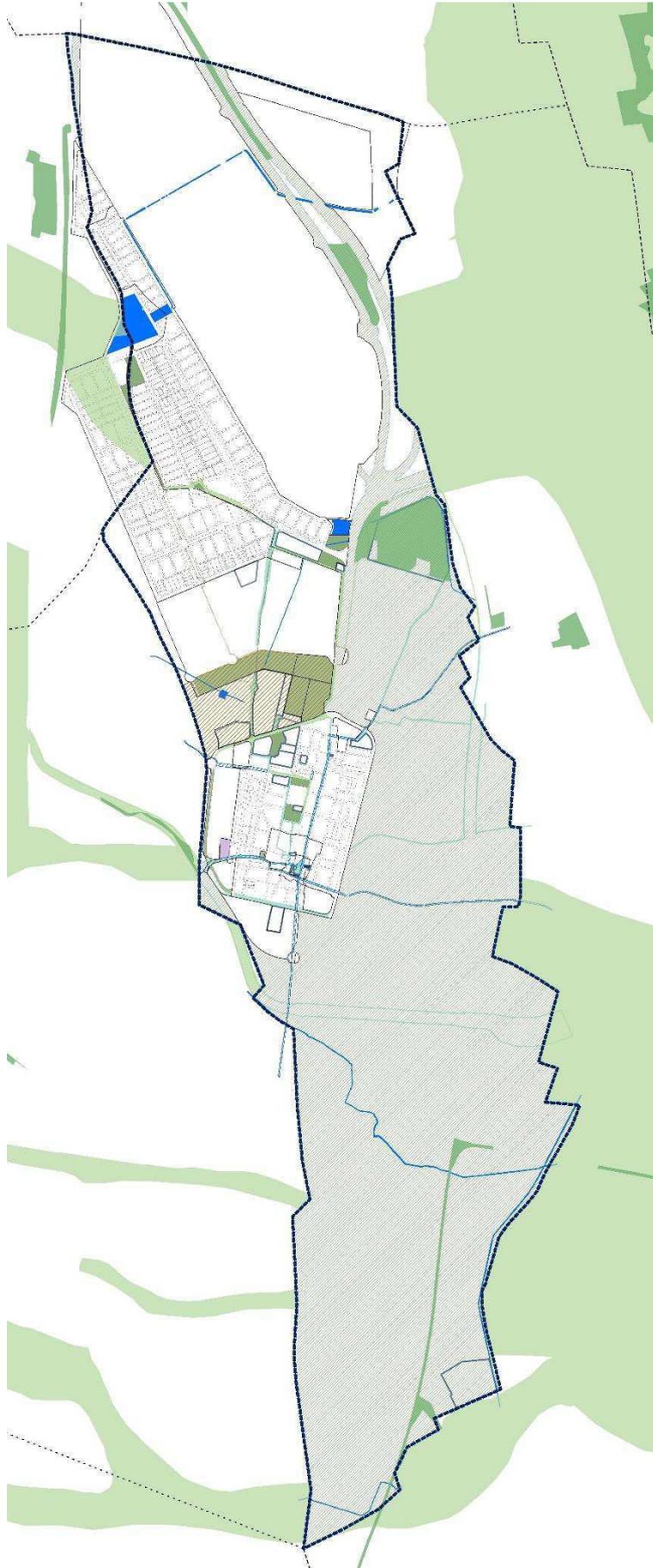
INFRAESTRUCTURA VERDE

La infraestructura verde del territorio se ha recogido en el PGE, tanto a nivel estructural como local, dado que ésta forma parte de la ordenación estructural (art. 21.2.b de la LOTUP), por lo que el POP sólo se limita a recogerla y subrogarse a la misma.

Forman parte de la Infraestructura Verde (según el PGE):

- Suelos forestales estratégicos según el PATFOR.
- Bien de Interés Cultural de la Torre Racef, localizada en la Plaza Mayor de la localidad, formó parte de la Alquería Almazaf y del cinturón defensivo de la Valencia del s. XI. Posee planeamiento especial de Protección de su Entorno, aprobado en 2006.
- Bien de Relevancia Local Iglesia Parroquial de San Bartolomé Apóstol, situada en el Plan Especial de Protección Entorno de la Torre Racef mencionado.
- Como elementos de conectividad el dominio Público de los cauces fluviales, las vías pecuarias y la Vía Augusta.
- Zonas sometidas a riesgo de inundación de acuerdo con el PATRICOVA y el SNCZI. Este último, deberá actualizarse y revisarse dada la construcción de la canalización del Barranc del Tramusser.
- La Red Primaria Viaria de carácter no motorizado y mixto, así como las zonas verdes de la red primaria de dotaciones públicas.
- Elementos que merecen especial protección patrimonial, especialmente los pertenecientes al Patrimonio Hidráulico. Sin duda el municipio de Almussafes disfruta de un paisaje agrario relacionado con el agua digno de valorar, y con él los elementos que lo conforman como el Molí del Carmen en la Sequia de la Foia o el Molí del Carmen y el Molí de Blat. Las acequias, como la del Romaní, de la Foia, Séquia Rojosa y de l'Assarb, integrantes del sistema de regadío tradicional de la Ribera, que se han incorporado a la Infraestructura Verde del Territorio.
- Caminos históricos rurales que permiten el uso y disfrute del paisaje y que enlazarán con las principales calles del casco urbano.
- Los Suelos de valor agrícola, apoyados por la caracterización que les otorga el PATIVP como Espacios de interés ambiental, cultural y visual en calidad de regadíos históricos y como Paisaje Regional PRR-32. Este área agrícola situada al este de la población, debe valorarse por su muy elevada capacidad agrológica, funcionalidad respecto de los riesgos del territorio y por conformar un paisaje identitario del municipio.





RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

Según el art. 36.1 "La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley."

En este caso, como se ha comentado en puntos anteriores, se ordena el suelo urbano completo a excepción del sector ZUR-RE2, que se aplaza a la redacción de un plan de reforma interior. No se desarrolla la ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables.

Esta nueva red secundaria se integrará en el marco de la red primaria de dotaciones públicas y con la red secundaria existente y cumplirá los estándares aplicables a la misma del anexo IV.

En el plano PO-01 Ordenación Pormenorizada y en las fichas de gestión de este documento, figuran las nuevas dotaciones de red secundaria con la nomenclatura normalizada.

Para el caso de sectores de planeamiento parcial, que, en este documento, no se ha definido la red secundaria de dotaciones públicas, se tendrá en cuenta además de las consideraciones del art. 36.1, el resto del art. 36:

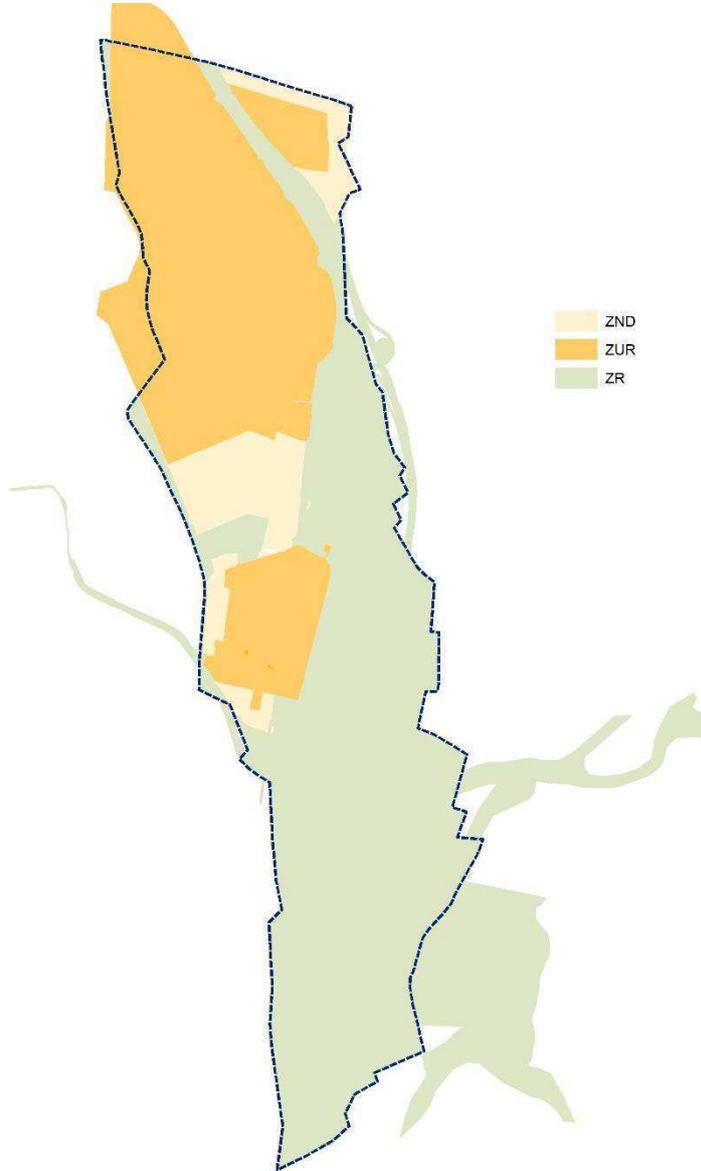
2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV y, como mínimo, los siguientes:
 - a) En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un mínimo de 15 se destinarán a zonas verdes públicas.
 - b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el diez por cien de la superficie del sector.
3. Las densidades residenciales no serán superiores a 100 viviendas por hectárea ni a un metro cuadrado edificable de uso residencial por metro cuadrado de suelo. Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no podrá destinarse íntegramente al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.

Y se estará a lo dispuesto en el Anexo IV de la LOTUP. Y así se integra en la parte con eficacia normativa de este documento que: (art. 36.2 y 36.3 LOTUP)



DELIMITACIÓN DE LAS SUBZONAS

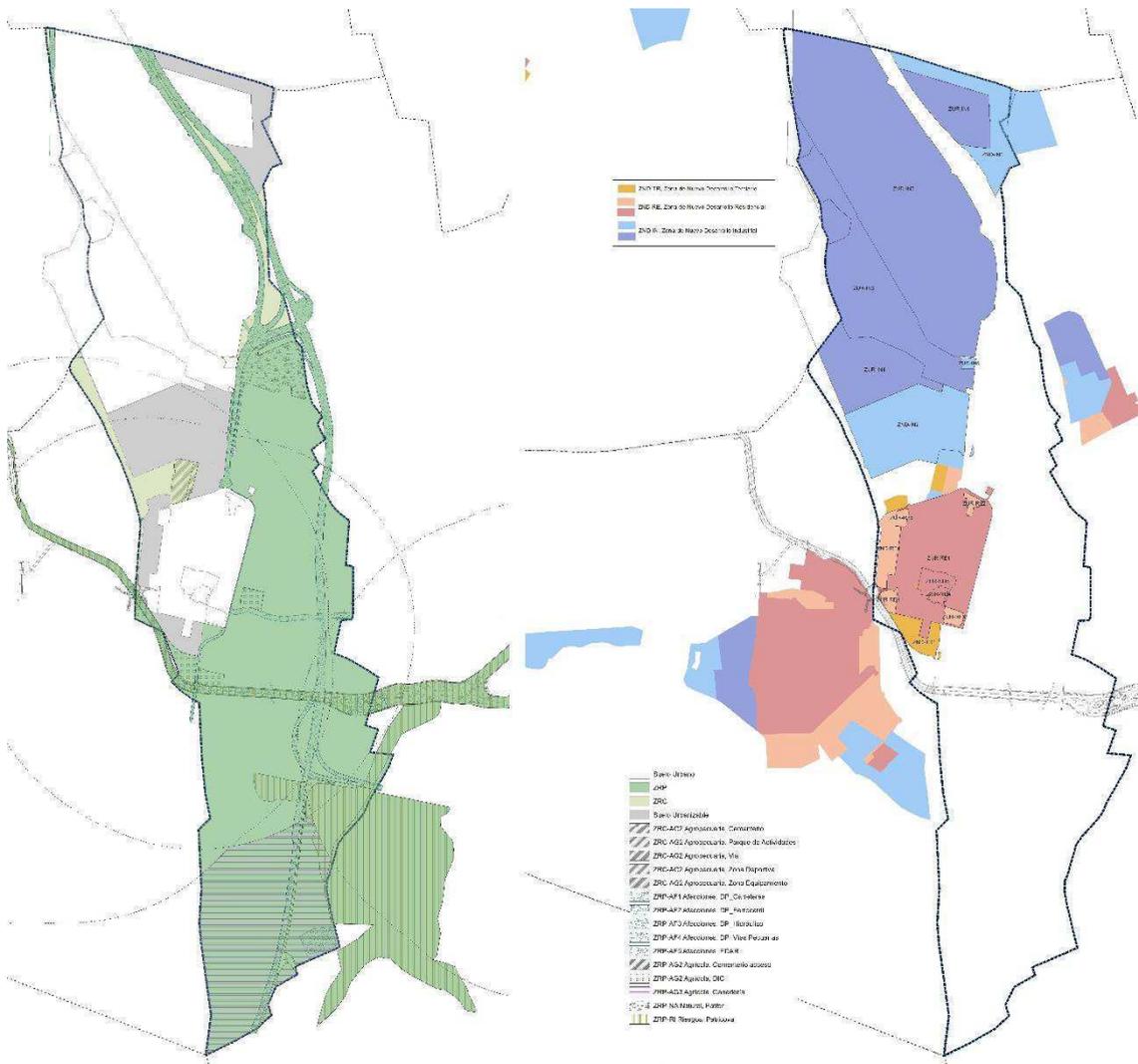
Las zonas de ordenación estructural se han definido y delimitado en el PGE de Almuñafes:



La delimitación de las subzonas figura en el plano del PGE PO-04 y PO-05 y son las siguientes:

| Zonas y subzonas de ordenación | | | | |
|--------------------------------|---------|---------|---------|--|
| ZUR | ZUR-RE | ZUR-RE1 | | |
| | | ZUR-Nha | | |
| | | ZUR-NHb | | |
| | | ZUR-RE2 | | |
| | | ZUR-RE3 | | |
| | ZUR-RE4 | | | |
| | ZUR-RE5 | | | |
| | ZUR-IN | ZUR-IN1 | | |
| | | ZUR-IN2 | | |
| | | ZUR-IN3 | | |
| ZUR-IN4 | | | | |
| ZUR-IN5 | | | | |
| ZND | ZND-RE | ZND-RE1 | | |
| | ZND-TR | ZND-TR1 | | |
| | ZND-IN | ZND-IN1 | | |
| ZND-IN2 | | | | |
| ZR | ZRC | ZRC-AG | ZRC-AG1 | |
| | | | ZRC-AG2 | |
| | ZRP | ZRP-AG | ZRP-AG1 | |
| | | | ZRP-AG2 | |
| | | | ZRP-AG3 | |
| | | ZRP-AF | ZRP-AF | |
| | | ZRP-NA | ZRP-NA | |
| | | ZRP-RI | ZRP-RI | |

En la parte con eficacia normativa de este documento se establecen las condiciones particulares de cada una de ellas.



DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y FIJACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO

De acuerdo con las condiciones establecidas en el PGE "CRITERIOS GRALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO" de la memoria justificativa que sigue los parámetros del art. 32 de la LOTUP.

Las condiciones concretas de cada ámbito figuran en las Fichas de Gestión del PGE y las áreas de reparto así calculadas aparecen en el plano del PGE PO-07 Delimitación de Áreas de Reparto.

En este sentido este documento se limita a seguir estas condiciones y así obtener el Aprovechamiento Tipo.

Según el art. 74 de la LOTUP (Cálculo del aprovechamiento tipo)

- 1. El plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogeneizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de esta ley. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.*
- 2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de esta ley, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.*
- 3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.*

Así se han calculado los aprovechamientos que aparecen en cada una de las fichas de gestión de este documento, completando las definidas en el PGE.

El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones.

REGLAS GENERALES DE EQUIDISTRIBUCIÓN PARA LOS ÁMBITOS DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Según el art.75.1 de la LOTUP Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones integradas, "*En el suelo urbanizable ... No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27 de esta ley.*"



En los suelos urbanizables planteados, este caso sólo se da en usos industriales porque tenemos un sector de suelo terciario, otro de suelo residencial y finalmente dos sectores de suelo industrial. Como puede verse en la tabla siguiente, la diferencia entre estos dos sectores es inferior al 30%:

| | | ieb | adscrita | at |
|---------|-----|------|-----------|--------|
| ZND-TR1 | TER | 1,20 | 38.284,06 | 0,7968 |
| ZND-IN1 | IND | 0,50 | 0,00 | 0,5338 |
| ZND-IN2 | IND | 0,55 | 37.604,76 | 0,6454 |

Para sectores de reforma interior (art. 75.2) "*Cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de esta ley. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas. La adscripción de cesiones de Red Primaria a estos ámbitos de reforma interior se establecerá justificadamente en función del incremento de aprovechamiento que el nuevo planeamiento pudiera suponer respecto del anterior y de las necesidades de mayores dotaciones que dicho incremento genere.*"

Es el caso del sector ZUR-RE2. Es te sector no conlleva incremento de aprovechamiento alguno, en realidad supone una disminución con respecto al planeamiento vigente. Este sector no tiene tampoco red primaria adscrita.

Por último, para terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano (art. 75.3) "*... el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos. El valor del aprovechamiento tipo se calculará conforme al apartado 1 del artículo anterior.*"

Este es el caso de los ámbitos ZUR-RE3, ZUR-RE4 y ZUR-RE5. El aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea (considerando todo el casco urbano)

| | superficie (m2) | ed. res (m2t) | ed. ae (m2t) | ed. total (m2t) | aprovechamiento | medio |
|--|-----------------|---------------|--------------|-----------------|-----------------|--------|
| RES ZUR-RE1 Casco Urbano | 557.198,55 | 988.182,91 | 110.513,34 | 1.098.696,25 | 1,9718 | |
| RES ZUR-NHa Ambito del Plan Especial Torre Racef | 15.262,92 | 17.540,08 | 2.889,76 | 20.429,84 | 1,3385 | 1,9974 |
| RES ZUR-NHb Casco Antiguo | 40.990,07 | 92.149,45 | 14.055,94 | 106.205,39 | 2,5910 | |

El 15% de 1,9974 se encuentra entre 2,29701 y 1,69779

Los aprovechamientos tipo calculados se encuentran en dicho margen:



| ----- | |
|---------|------|
| at | |
| ----- | |
| ZUR-RE3 | 1,83 |
| ZUR-RE4 | 1,76 |
| ZUR-RE5 | 1,78 |

ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones se han definido gráficamente en el plano PO-03 Alineaciones y Alturas.

Las alturas de la edificación en el ámbito del casco urbano se han determinado también gráficamente en el mismo plano. En cuanto al resto de ámbitos, éstas se definen en las ordenanzas o definirán en el caso de suelos urbanizables en la normativa del planeamiento de desarrollo.

DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Unidades de ejecución se han delimitado en el PGE y este documento se limita a recogerlas. La única unidad de ejecución discontinua es la ZUR-RE3.

En aras de una secuencia de desarrollo adaptada a las demandas del mercado, se ha establecido la obligatoriedad de división en Unidades de Ejecución de los sectores ZND-RE1, ZND-IN2 y ZND-TR1.

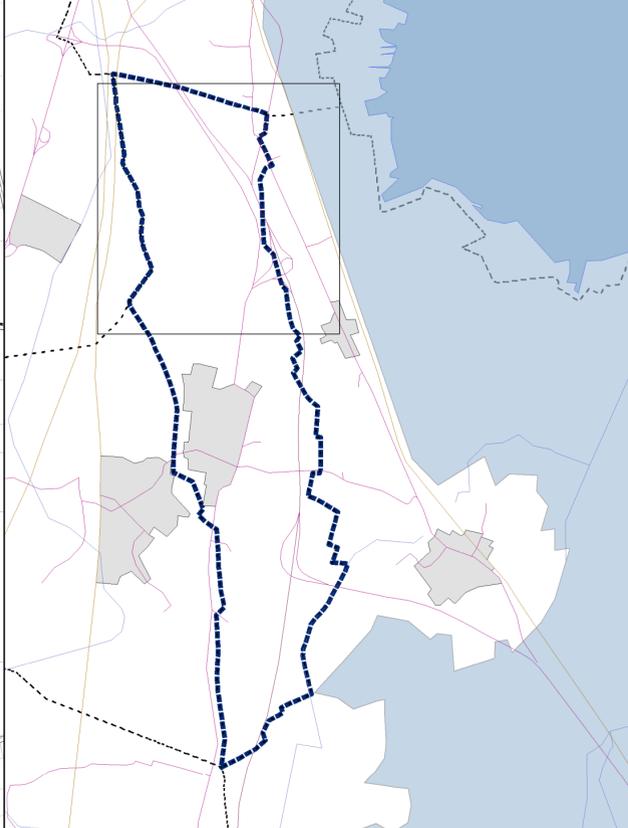
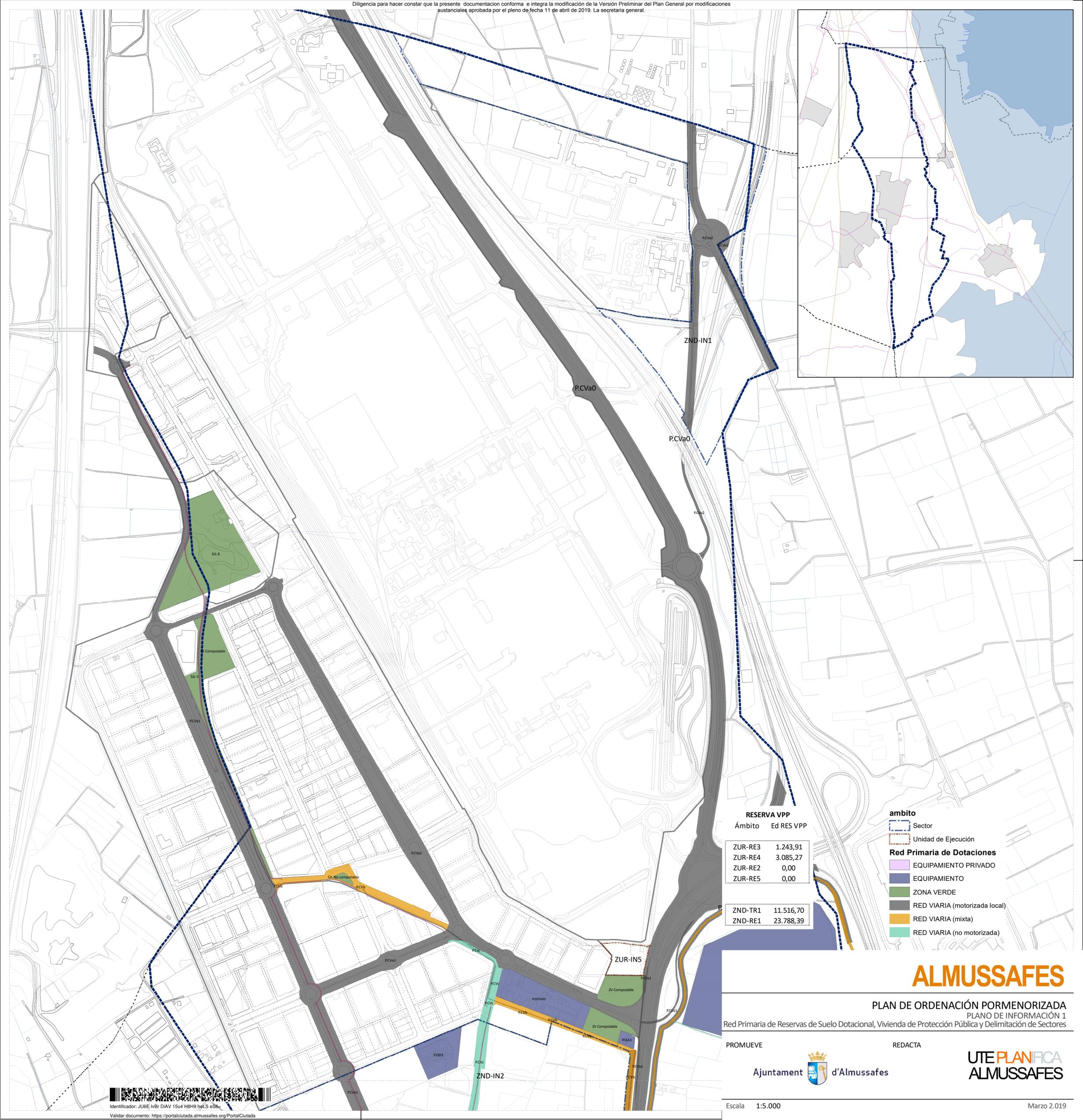


PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO ORDENADO



Identificador: JU6E IvBr DiAV 15u4 H8H9 heLS eS8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>



RESERVA VPP

| Ámbito | Ed RES VPP |
|---------|------------|
| ZUR-RE3 | 1.243,91 |
| ZUR-RE4 | 3.085,27 |
| ZUR-RE2 | 0,00 |
| ZUR-RES | 0,00 |
| ZND-TR1 | 11.516,70 |
| ZND-RE1 | 23.788,39 |

- ambito**
- Sector
 - Unidad de Ejecución
- Red Primaria de Dotaciones**
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - EQUIPAMIENTO
 - ZONA VERDE
 - RED VIARIA (motorizada local)
 - RED VIARIA (mixta)
 - RED VIARIA (no motorizada)

ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 PLANO DE INFORMACIÓN 1
 Red Primaria de Reservas de Suelo Dotacional, Vivienda de Protección Pública y Delimitación de Sectores

PROMUEVE

REDACTA

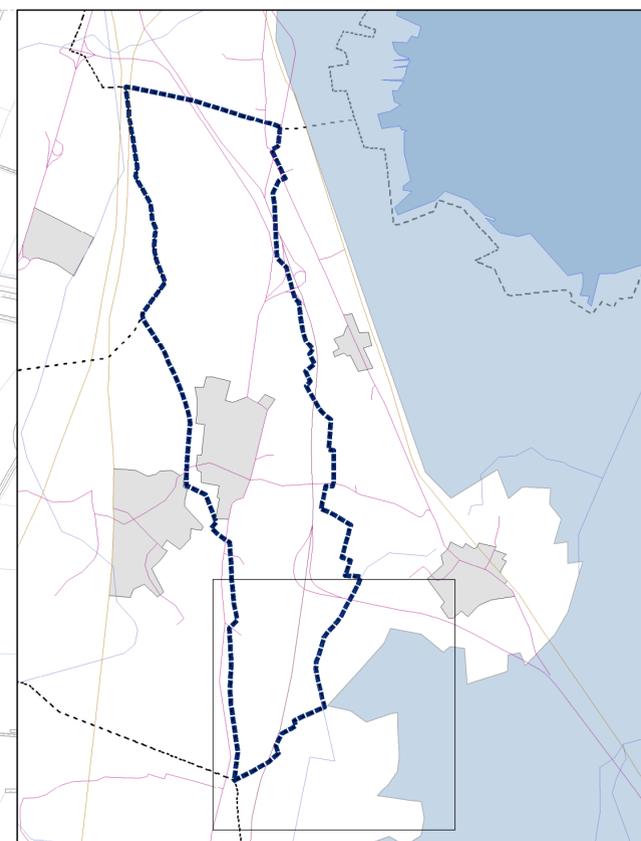
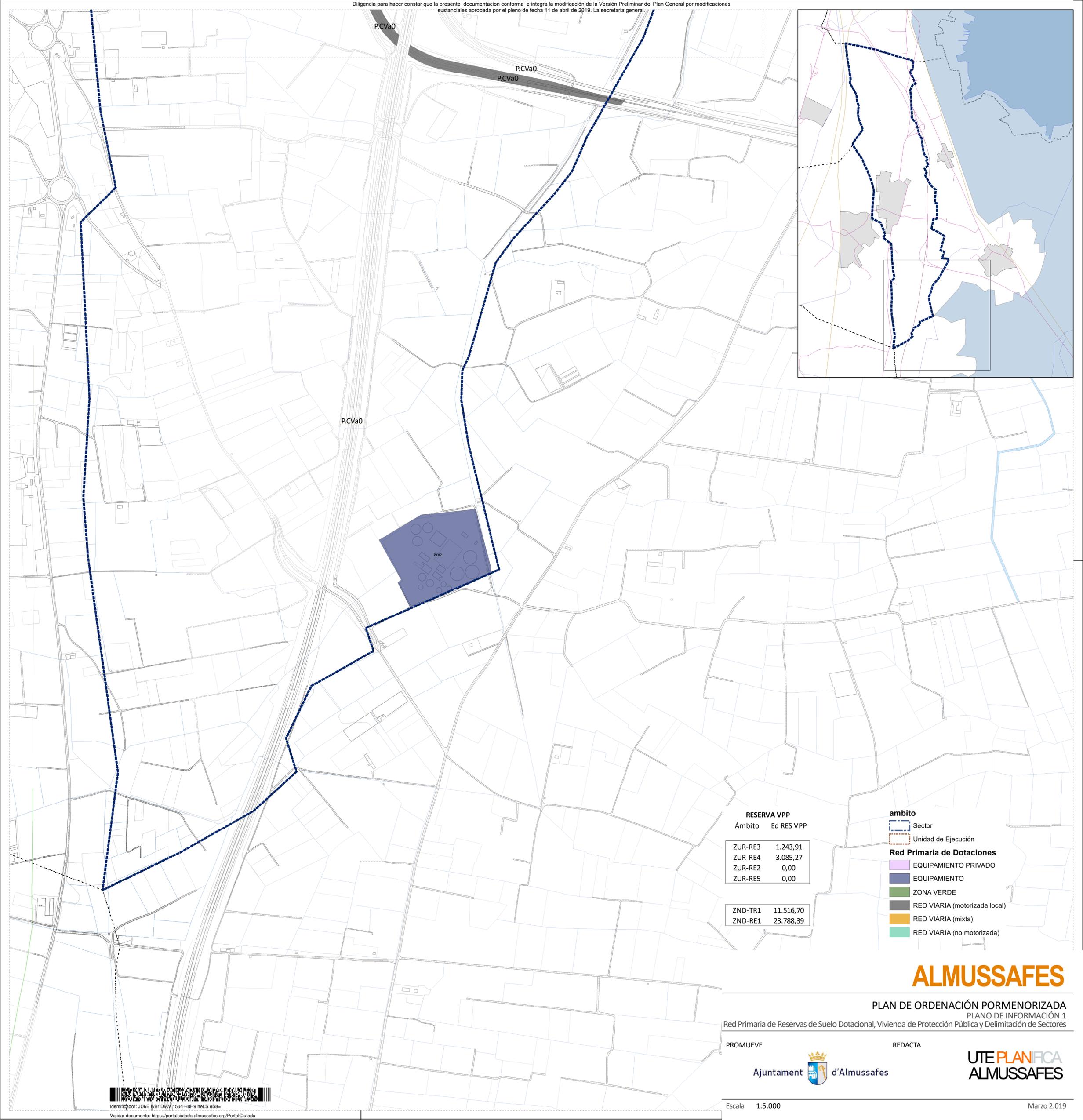


Escala 1:5.000

Marzo 2.019



Identificador: JU6E iV8r DIAV 15u4 H8H9 jteLS eS8e
 Validar documento: <https://portalcitada.almussafes.org/PortalCitada>



RESERVA VPP

| Ámbito | Ed RES VPP |
|---------|------------|
| ZUR-RE3 | 1.243,91 |
| ZUR-RE4 | 3.085,27 |
| ZUR-RE2 | 0,00 |
| ZUR-RE5 | 0,00 |

| | |
|---------|-----------|
| ZND-TR1 | 11.516,70 |
| ZND-RE1 | 23.788,39 |

- ambito**
- Sector
 - Unidad de Ejecución
- Red Primaria de Dotaciones**
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - EQUIPAMIENTO
 - ZONA VERDE
 - RED VIARIA (motorizada local)
 - RED VIARIA (mixta)
 - RED VIARIA (no motorizada)

ALMUSSAFES

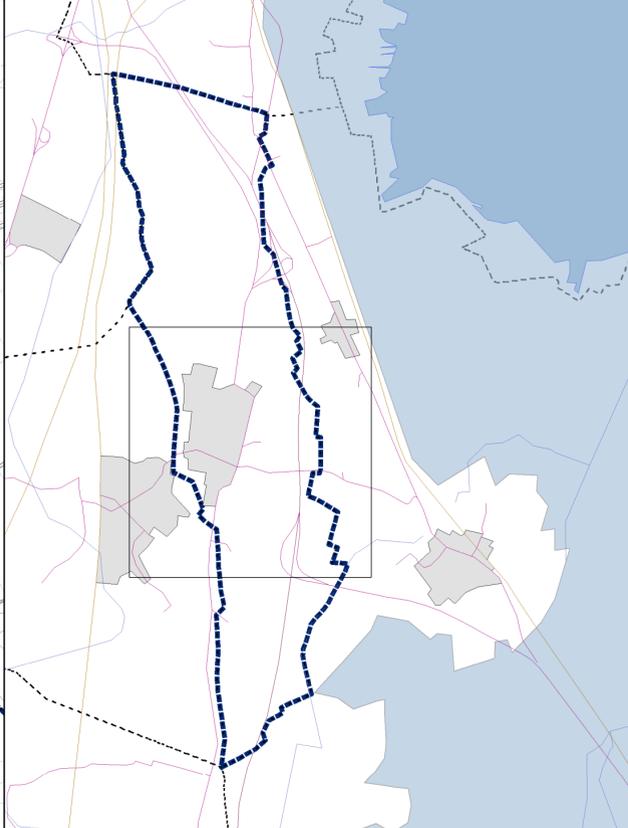
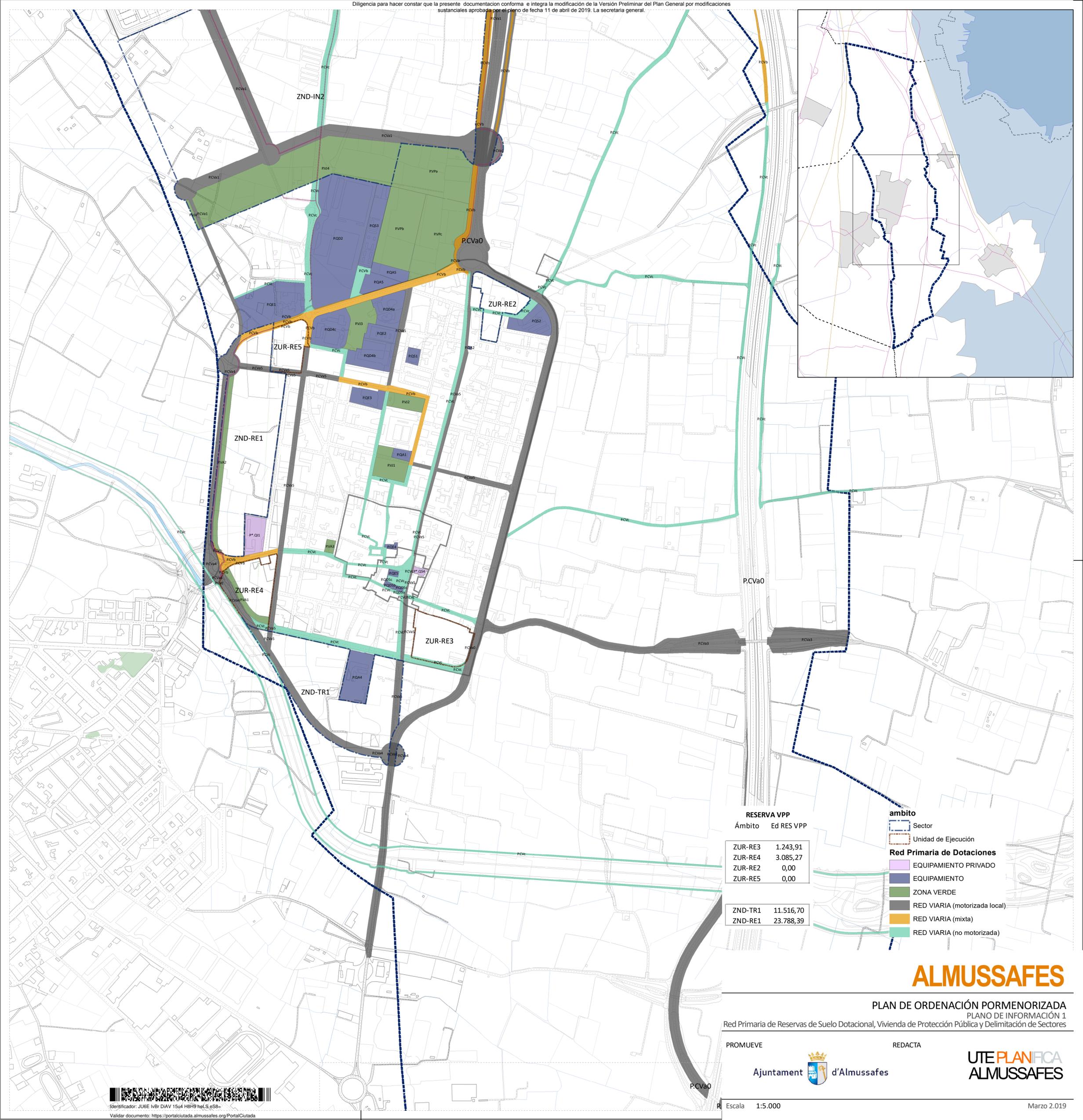
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANO DE INFORMACIÓN 1

Red Primaria de Reservas de Suelo Dotacional, Vivienda de Protección Pública y Delimitación de Sectores

PROMUEVE

REDACTA





RESERVA VPP

| Ámbito | Ed RES VPP |
|---------|------------|
| ZUR-RE3 | 1.243,91 |
| ZUR-RE4 | 3.085,27 |
| ZUR-RE2 | 0,00 |
| ZUR-RE5 | 0,00 |

| | |
|---------|-----------|
| ZND-TR1 | 11.516,70 |
| ZND-RE1 | 23.788,39 |

- ambito**
- Sector
 - Unidad de Ejecución
- Red Primaria de Dotaciones**
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - EQUIPAMIENTO
 - ZONA VERDE
 - RED VIARIA (motorizada local)
 - RED VIARIA (mixta)
 - RED VIARIA (no motorizada)

ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE INFORMACIÓN 1

Red Primaria de Reservas de Suelo Dotacional, Vivienda de Protección Pública y Delimitación de Sectores

PROMUEVE

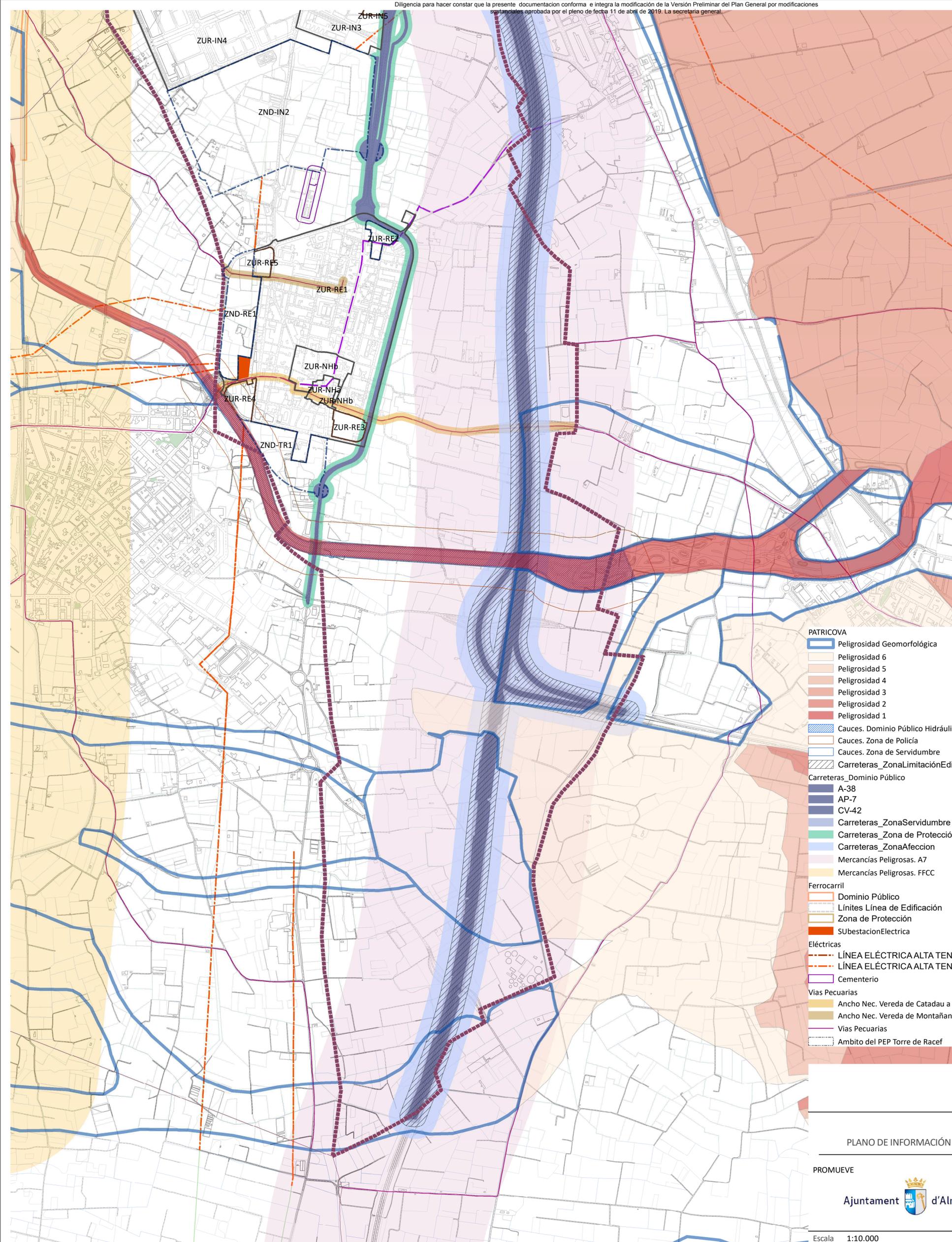
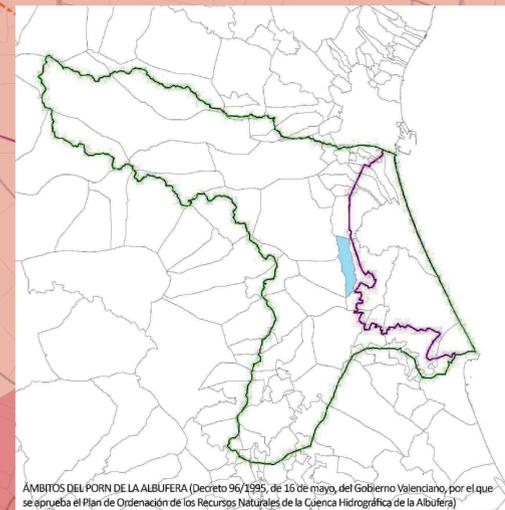
REDACTA



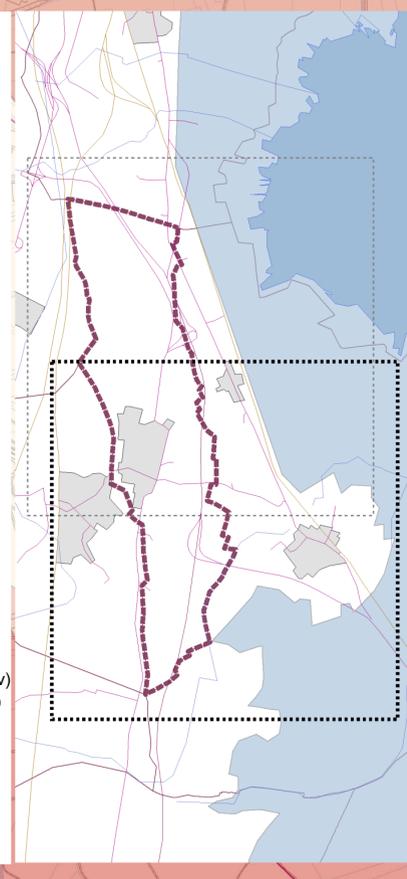
Escala 1:5.000

Marzo 2019





- PATRICOVA**
- Peligrosidad Geomorfológica
 - Peligrosidad 6
 - Peligrosidad 5
 - Peligrosidad 4
 - Peligrosidad 3
 - Peligrosidad 2
 - Peligrosidad 1
 - Cauces. Dominio Público Hidráulico
 - Cauces. Zona de Policía
 - Cauces. Zona de Servidumbre
 - Carreteras_ZonaLimitaciónEdificabilidad
 - Carreteras_Dominio Público
 - A-38
 - AP-7
 - CV-42
 - Carreteras_ZonaServidumbre
 - Carreteras_Zona de Protección
 - Carreteras_ZonaAfección
 - Mercancías Peligrosas. A7
 - Mercancías Peligrosas. FFCC
 - Ferrocarril
 - Dominio Público
 - Límites Línea de Edificación
 - Zona de Protección
 - SUBestacionEléctrica
 - Eléctricas
 - LÍNEA ELÉCTRICA ALTA TENSIÓN (132Kv)
 - LÍNEA ELÉCTRICA ALTA TENSIÓN (66Kv)
 - Cementerio
 - Vías Pecuarias
 - Ancho Nec. Vereda de Catadau a Sollana
 - Ancho Nec. Vereda de Montañana
 - Vías Pecuarias
 - Ambito del PEP Torre de Raced



ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE INFORMACIÓN 2. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

PROMUEVE

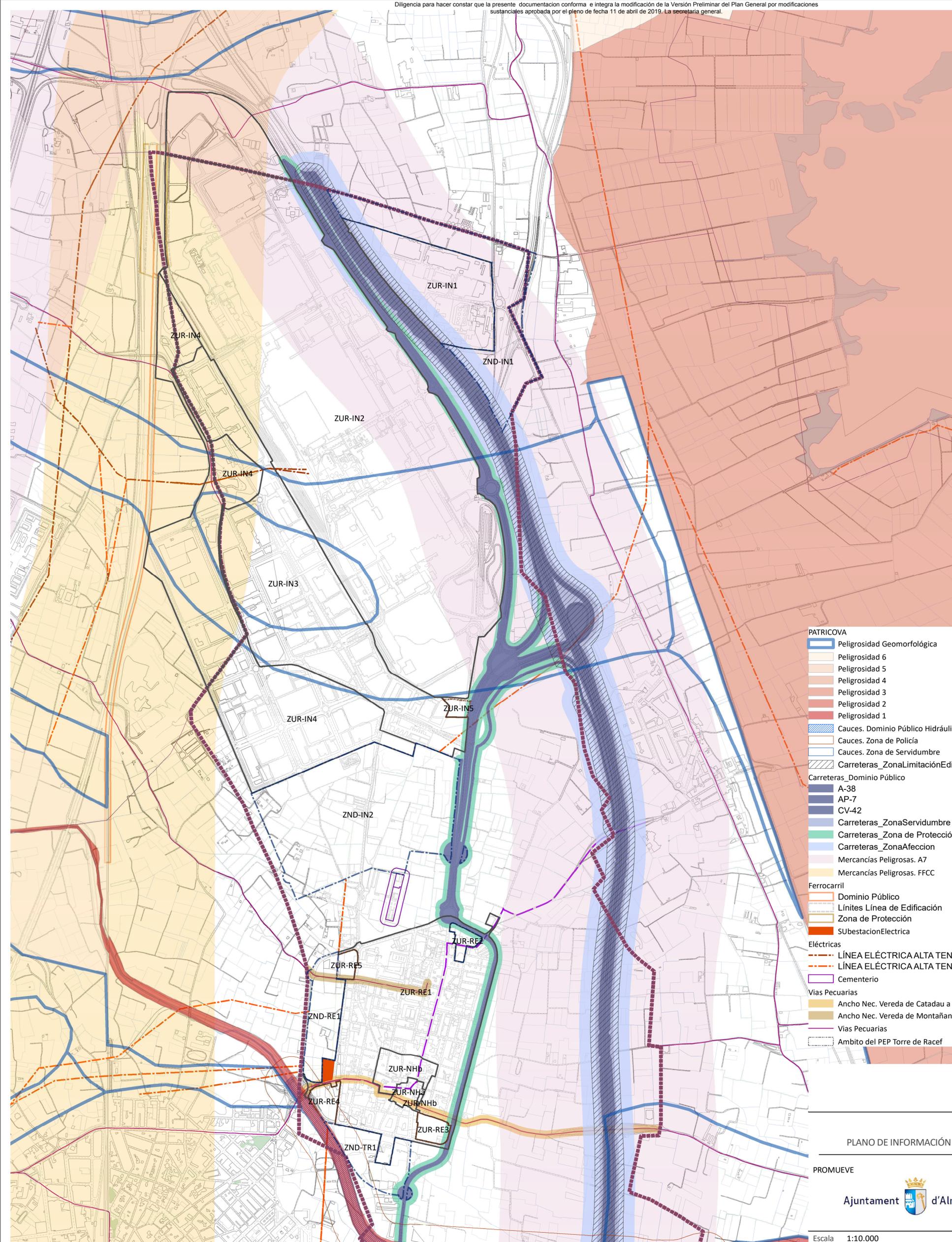
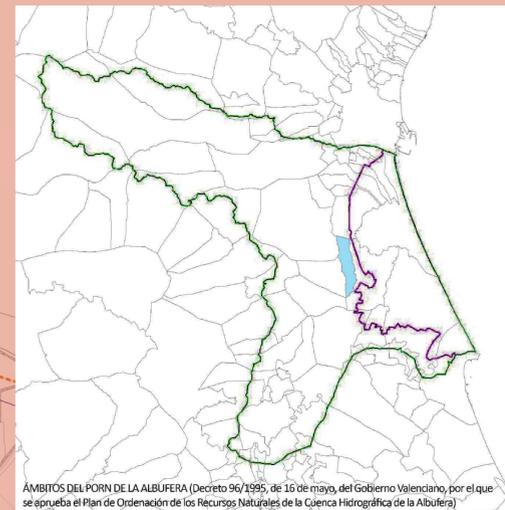


REDACTA

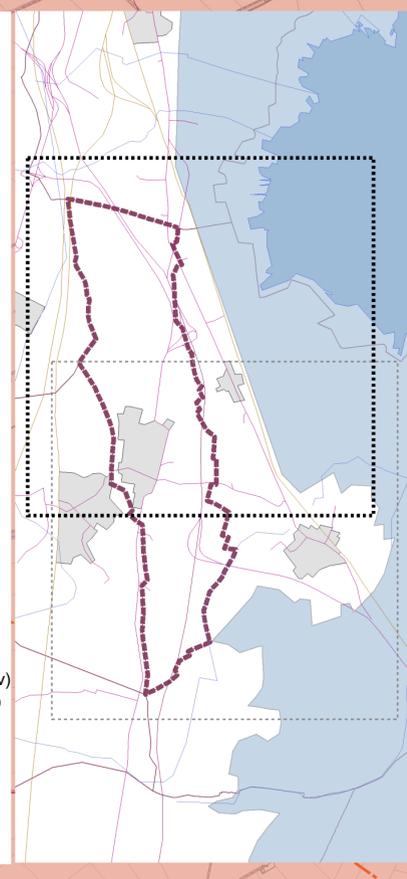


Escala 1:10.000

Marzo 2019



- PATRICOVA**
- Peligrosidad Geomorfológica
 - Peligrosidad 6
 - Peligrosidad 5
 - Peligrosidad 4
 - Peligrosidad 3
 - Peligrosidad 2
 - Peligrosidad 1
 - Cauces. Dominio Público Hidráulico
 - Cauces. Zona de Policía
 - Cauces. Zona de Servidumbre
 - Carreteras_ZonaLimitaciónEdificabilidad
 - Carreteras_Dominio Público**
 - A-38
 - AP-7
 - CV-42
 - Carreteras_ZonaServidumbre
 - Carreteras_Zona de Protección
 - Carreteras_ZonaAfección
 - Mercancías Peligrosas. A7
 - Mercancías Peligrosas. FFCC
 - Ferrocarril**
 - Dominio Público
 - Límites Línea de Edificación
 - Zona de Protección
 - SUBestacionEléctrica
 - Eléctricas**
 - LÍNEA ELÉCTRICA ALTA TENSIÓN (132Kv)
 - LÍNEA ELÉCTRICA ALTA TENSIÓN (66Kv)
 - Cementerio
 - Vías Pecuarias**
 - Ancho Nec. Vereda de Catadau a Sollana
 - Ancho Nec. Vereda de Montañana
 - Vías Pecuarias
 - Ambito del PEP Torre de Raced



ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 PLANO DE INFORMACIÓN 2. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

PROMUEVE



REDACTA



Escala 1:10.000

Marzo 2.019

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Este Plan de Ordenación Pormenorizada se tramita junto al correspondiente Plan General Estructural que contiene el correspondiente Estudio de Paisaje. Este estudio contiene la información que engloba al Estudio de Integración Paisajística, con lo que se considera innecesario duplicar la información.



DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE ALMUSSAFES
Ajuntament d'Almussafes UTE PLANIFICA ALMUSSAFES

Versión Preliminar

Marzo 2019



Identificador: JU6E IvBr DiAV 15u4 H8H9 heLS eS8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

índice

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PO-01 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PO-02 ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Zonas de Ordenación)

PO-03 Alineaciones y Alturas de la edificación

ORDENANZAS GENERALES DE USOS, EDIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE PARCELA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS DIFERENTES SUBZONAS

FICHAS DE GESTIÓN



Identificador: JU6E IvBr DiAV 15u4 H8H9 heLS eS8=

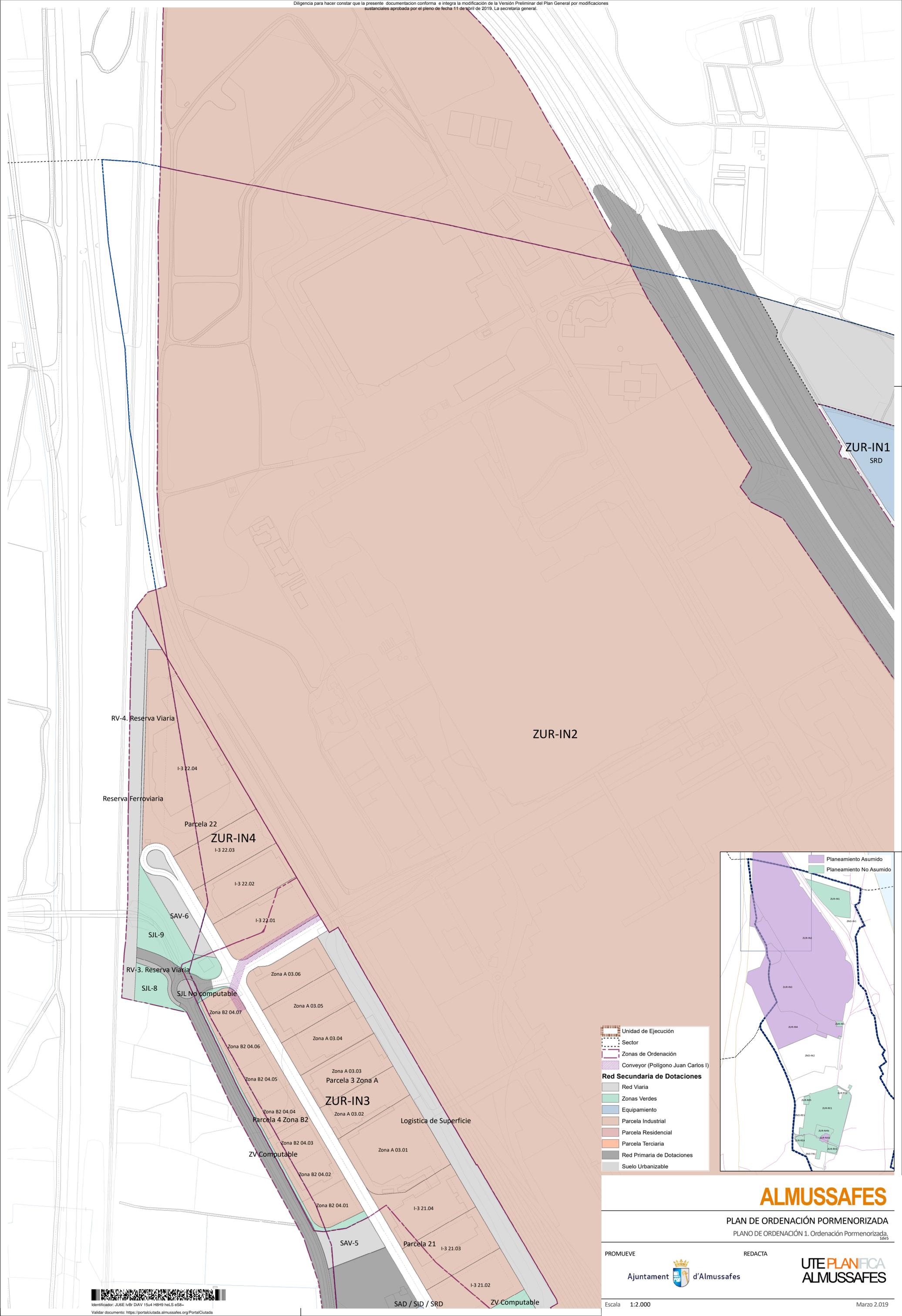
Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Identificador: JU6E IvBr DiAV 15u4 H8H9 heLS eS8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>



ZUR-IN1
SRD

ZUR-IN2

RV-4. Reserva Viaria

I-3 22.04

Reserva Ferroviaria

Parcela 22

ZUR-IN4

I-3 22.03

I-3 22.02

I-3 22.01

SAV-6

SJL-9

RV-3. Reserva Viaria

SJL-8

SJL No computable

Zona B2 04.07

Zona A 03.06

Zona A 03.05

Zona A 03.04

Zona B2 04.06

Zona A 03.03

Parcela 3 Zona A

ZUR-IN3

Zona A 03.02

Parcela 4 Zona B2

Zona B2 04.04

Logística de Superficie

Zona B2 04.03

Zona A 03.01

ZV Computable

Zona B2 04.02

Zona B2 04.01

I-3 21.04

SAV-5

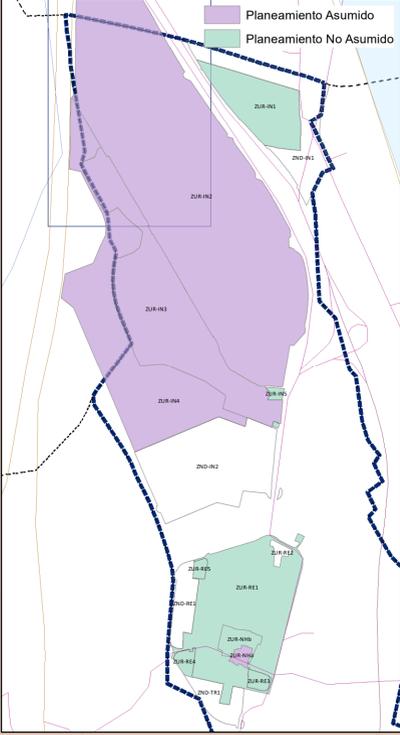
Parcela 21

I-3 21.03

I-3 21.02

SAD / SJD / SRD

ZV Computable



- Unidad de Ejecución
- Sector
- Zonas de Ordenación
- Conveyor (Polígono Juan Carlos I)
- Red Secundaria de Dotaciones**
- Red Viaría
- Zonas Verdes
- Equipamiento
- Parcela Industrial
- Parcela Residencial
- Parcela Terciaria
- Red Primaria de Dotaciones
- Suelo Urbanizable

ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 1. Ordenación Pormenorizada.

PROMUEVE

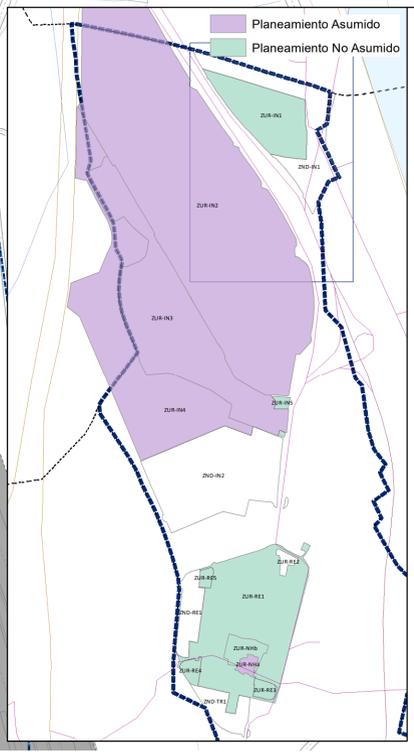
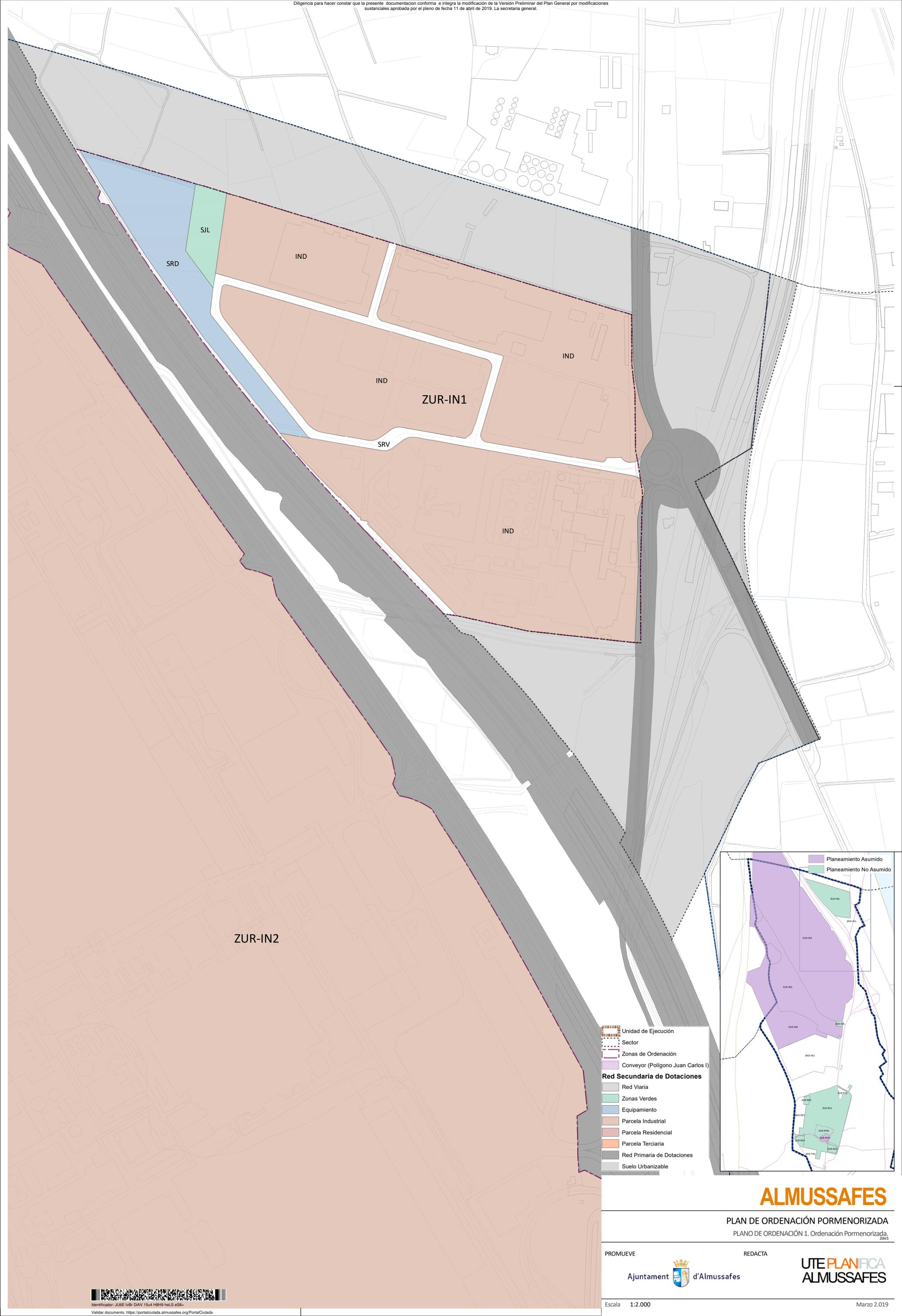
REDACTA



Escala 1:2.000

Marzo 2.019





- Unidad de Ejecución
- Sector
- Zonas de Ordenación
- Conveyor (Polígono Juan Carlos I)
- Red Secundaria de Dotaciones**
- Red Viaria
- Zonas Verdes
- Equipamiento
- Parcela Industrial
- Parcela Residencial
- Parcela Terciaria
- Red Primaria de Dotaciones
- Suelo Urbanizable

ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 1. Ordenación Pormenorizada

PROMUEVE

REDACTA

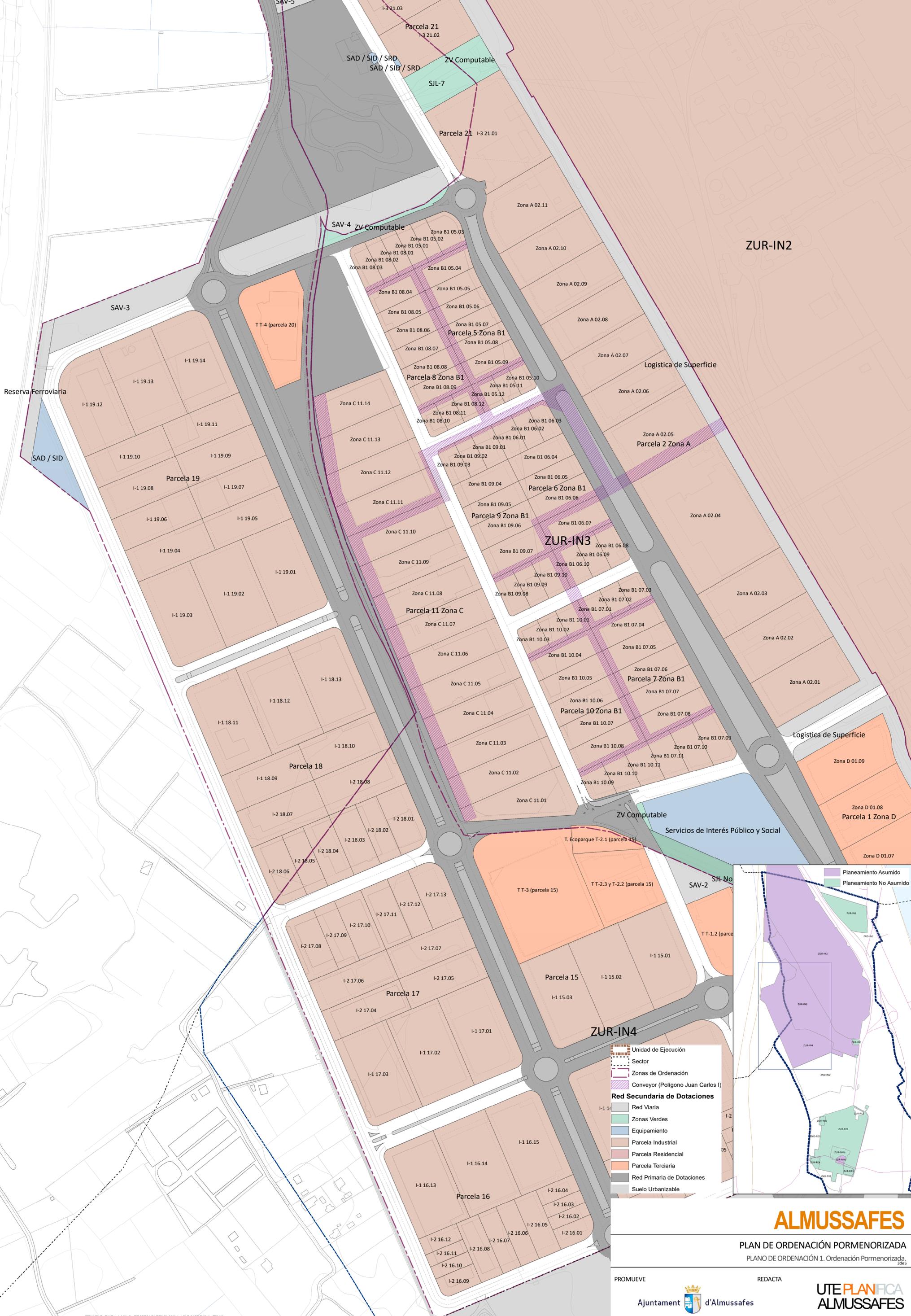


Escala 1:2.000

Marzo 2.019



Validar documento: <https://portalciutadalmussafes.org/PortalCiutada>



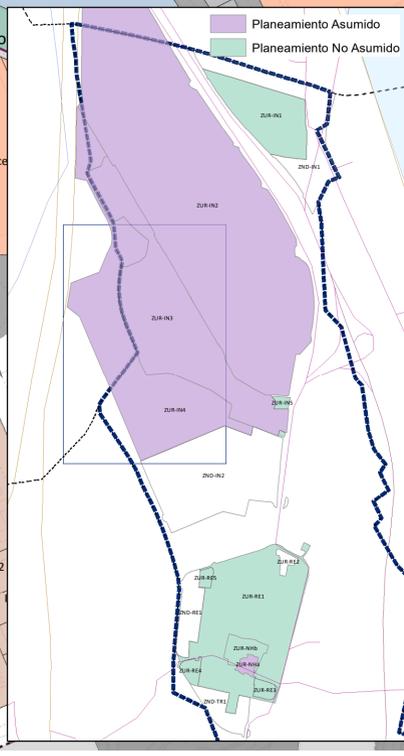
Reserva Ferroviaria

ZUR-IN2

ZUR-IN3

ZUR-IN4

- Unidad de Ejecución
- Sector
- Zonas de Ordenación
- Conveyor (Polígono Juan Carlos I)
- Red Secundaria de Dotaciones**
- Red Viaria
- Zonas Verdes
- Equipamiento
- Parcela Industrial
- Parcela Residencial
- Parcela Terciaria
- Red Primaria de Dotaciones
- Suelo Urbanizable



ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 1. Ordenación Pormenorizada

PROMUEVE

REDACTA

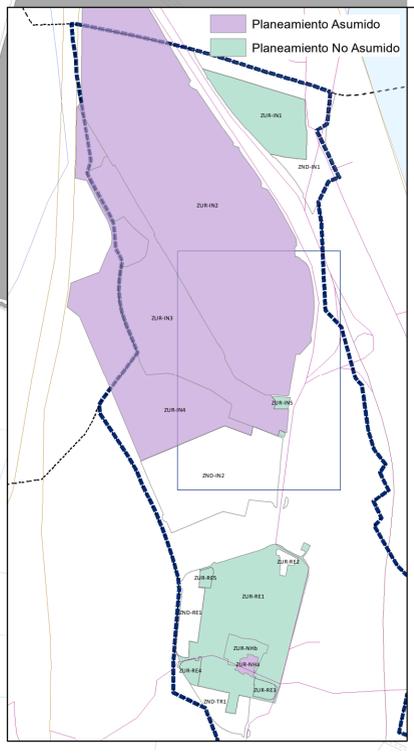
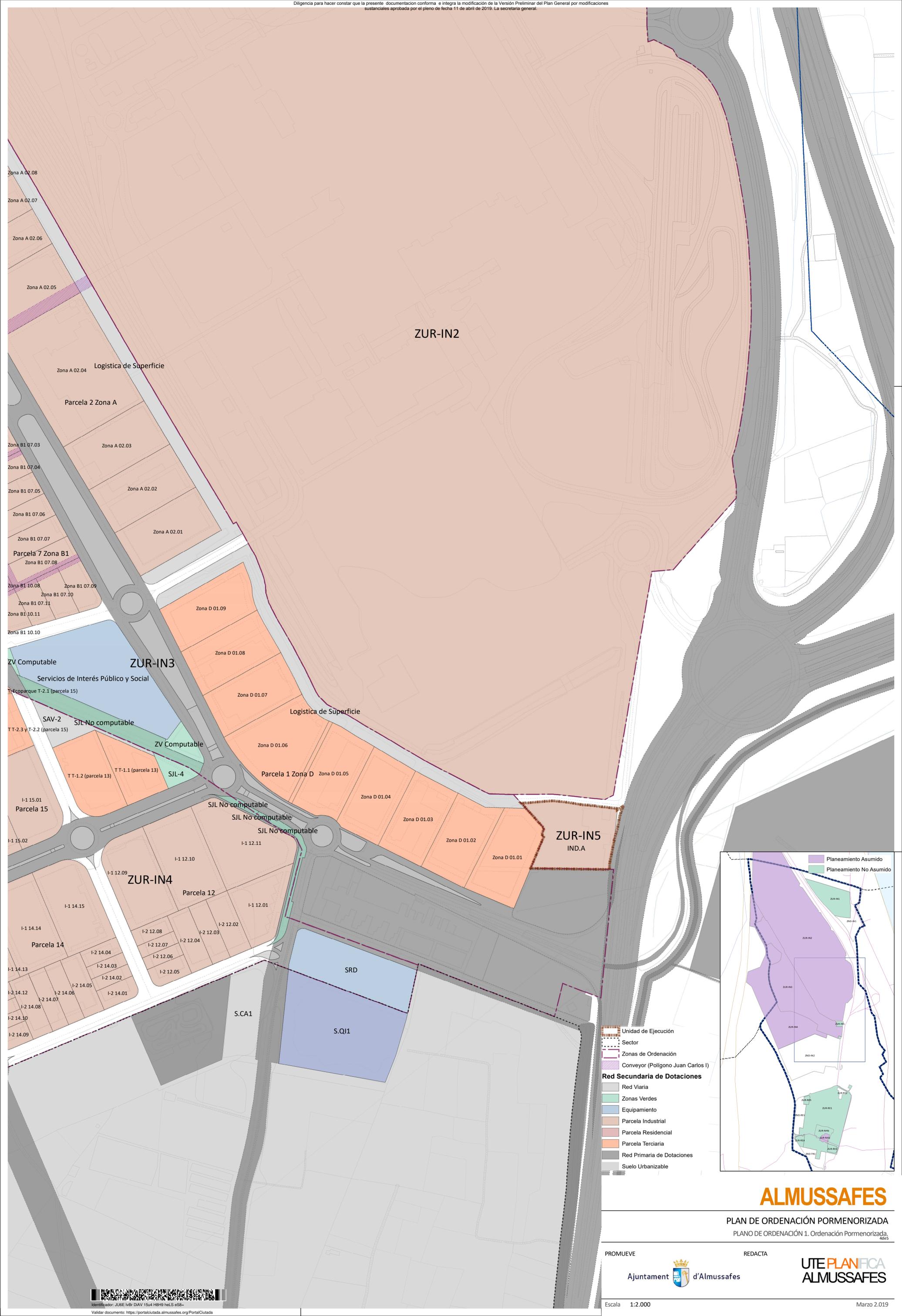


Escala 1:2.000

Marzo 2.019



Validar documento: <https://portalciutadalmussafes.org/PortalCiutada>



- Unidad de Ejecución
- Sector
- Zonas de Ordenación
- Conveyor (Polígono Juan Carlos I)
- Red Secundaria de Dotaciones**
- Red Viaria
- Zonas Verdes
- Equipamiento
- Parcela Industrial
- Parcela Residencial
- Parcela Terciaria
- Red Primaria de Dotaciones
- Suelo Urbanizable

ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 1. Ordenación Pormenorizada

PROMUEVE



REDACTA

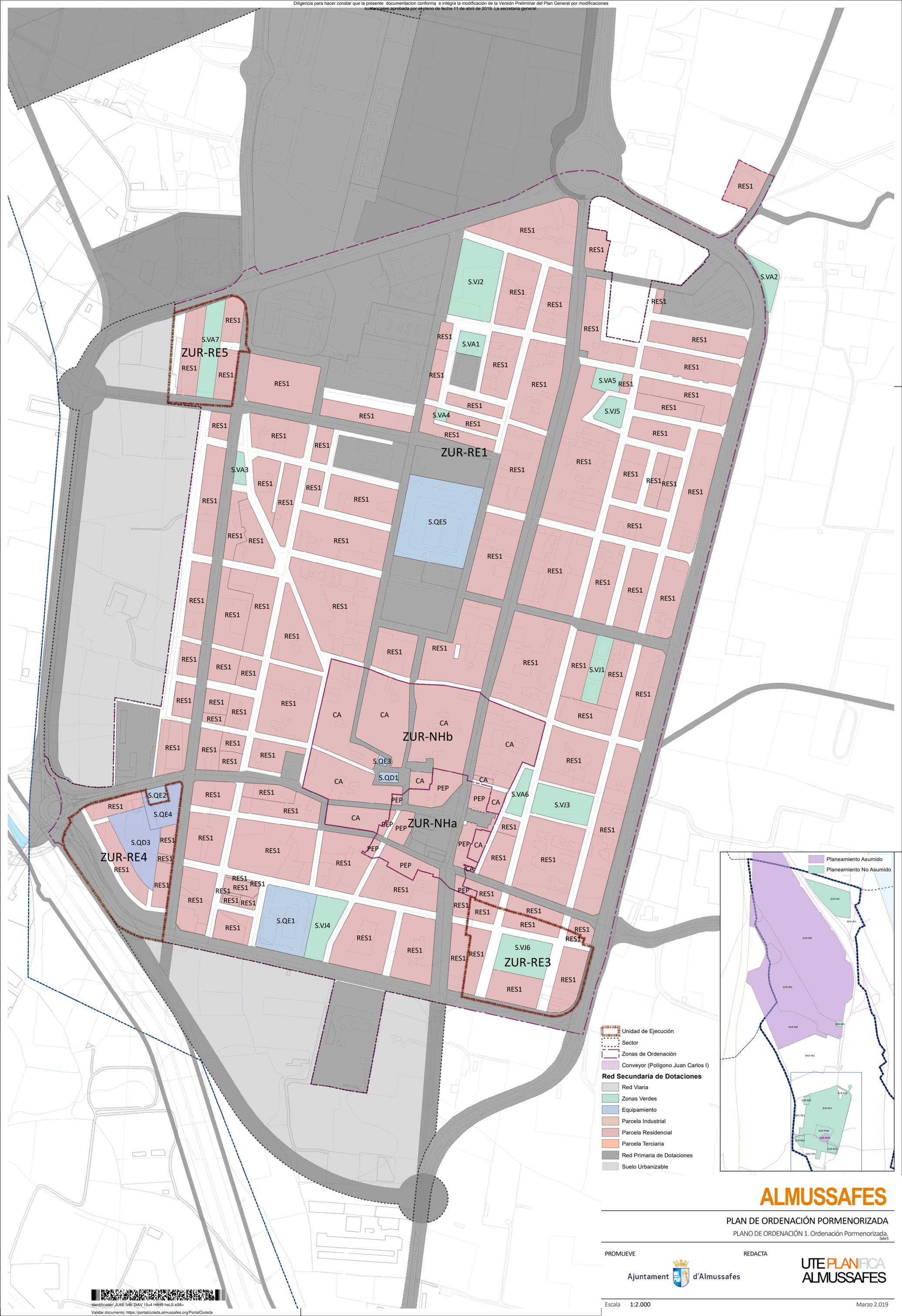


Escala 1:2.000

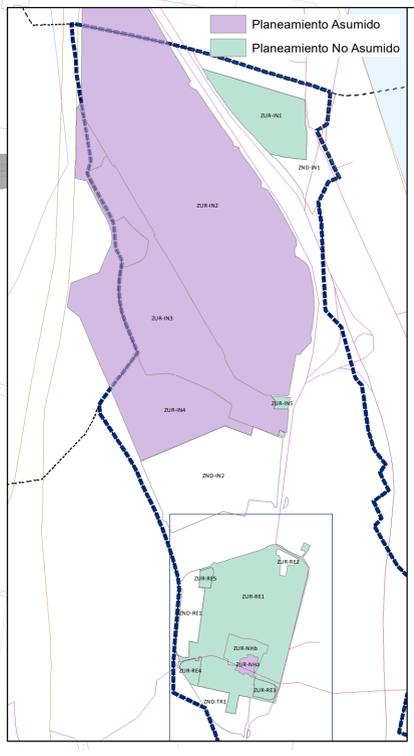
Marzo 2.019



Validar documento: <https://portalciutadalmussafes.org/PortalCiutada>



- Unidad de Ejecución
- Sector
- Zonas de Ordenación
- Conveyor (Polígono Juan Carlos I)
- Red Secundaria de Dotaciones**
- Red Vial
- Zonas Verdes
- Equipamiento
- Parcela Industrial
- Parcela Residencial
- Parcela Terciaria
- Red Primaria de Dotaciones
- Suelo Urbanizable



ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 1. Ordenación Pormenorizada.

PROMUEVE

REDACTA

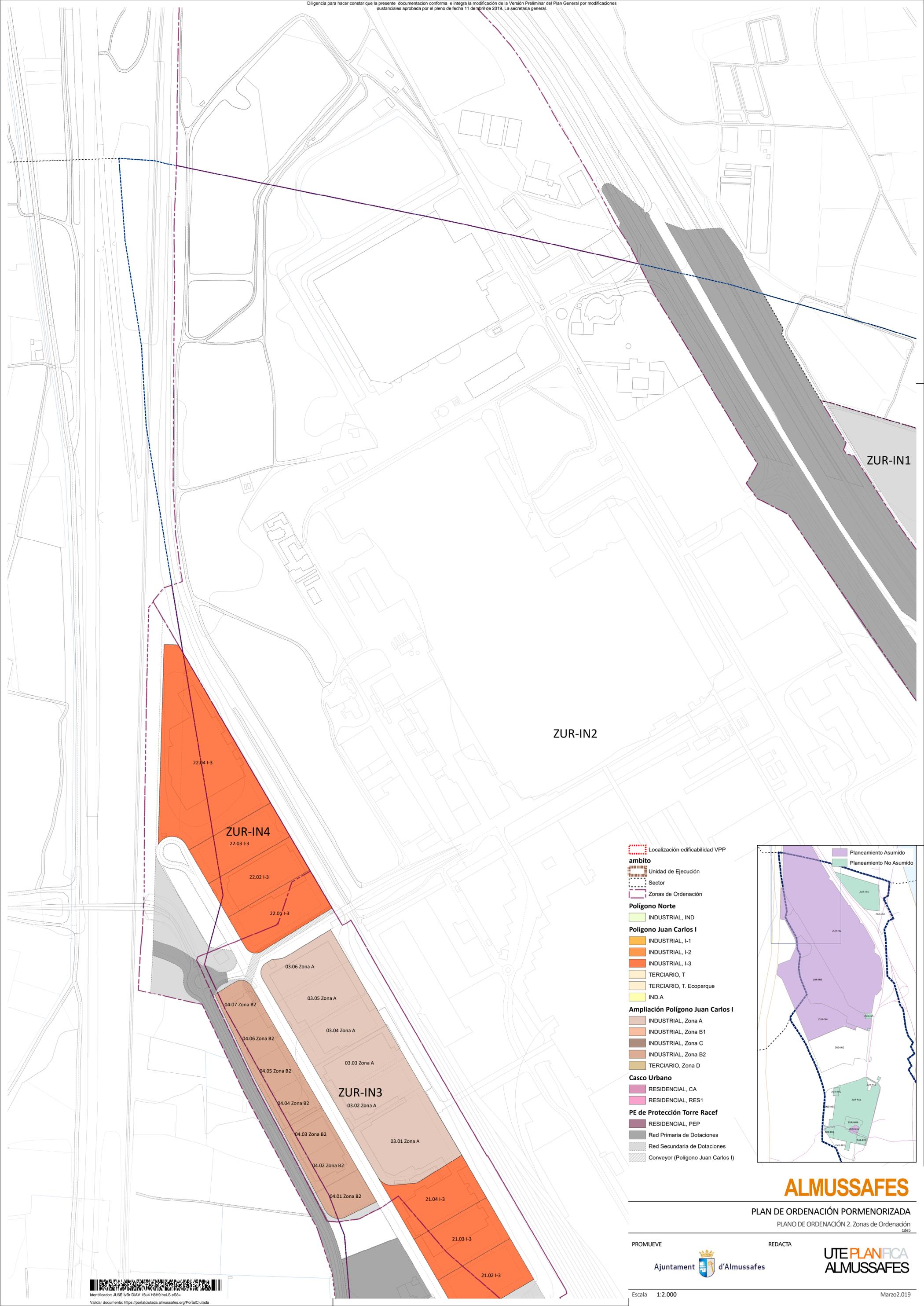


Escala 1:2.000

Marzo 2.019



Validar documento: <https://portalciutadadalmussafes.org/PortalCiutada>



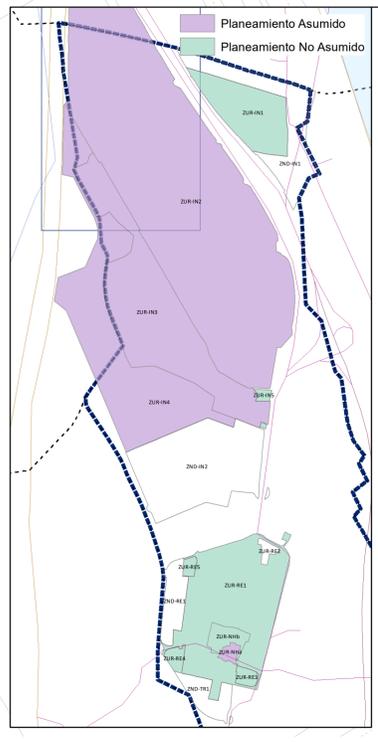
ZUR-IN1

ZUR-IN2

ZUR-IN4

ZUR-IN3

- Localización edificabilidad VPP
- ambito
- Unidad de Ejecución
- Sector
- Zonas de Ordenación
- Polígono Norte**
- INDUSTRIAL, IND
- Polígono Juan Carlos I**
- INDUSTRIAL, I-1
- INDUSTRIAL, I-2
- INDUSTRIAL, I-3
- TERCIARIO, T
- TERCIARIO, T. Ecoparque
- IND.A
- Ampliación Polígono Juan Carlos I**
- INDUSTRIAL, Zona A
- INDUSTRIAL, Zona B1
- INDUSTRIAL, Zona C
- INDUSTRIAL, Zona B2
- TERCIARIO, Zona D
- Casco Urbano**
- RESIDENCIAL, CA
- RESIDENCIAL, RES1
- PE de Protección Torre Racef**
- RESIDENCIAL, PEP
- Red Primaria de Dotaciones
- Red Secundaria de Dotaciones
- Conveyor (Polígono Juan Carlos I)



ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 2. Zonas de Ordenación

PROMUEVE
Ajuntament d'Almussafes

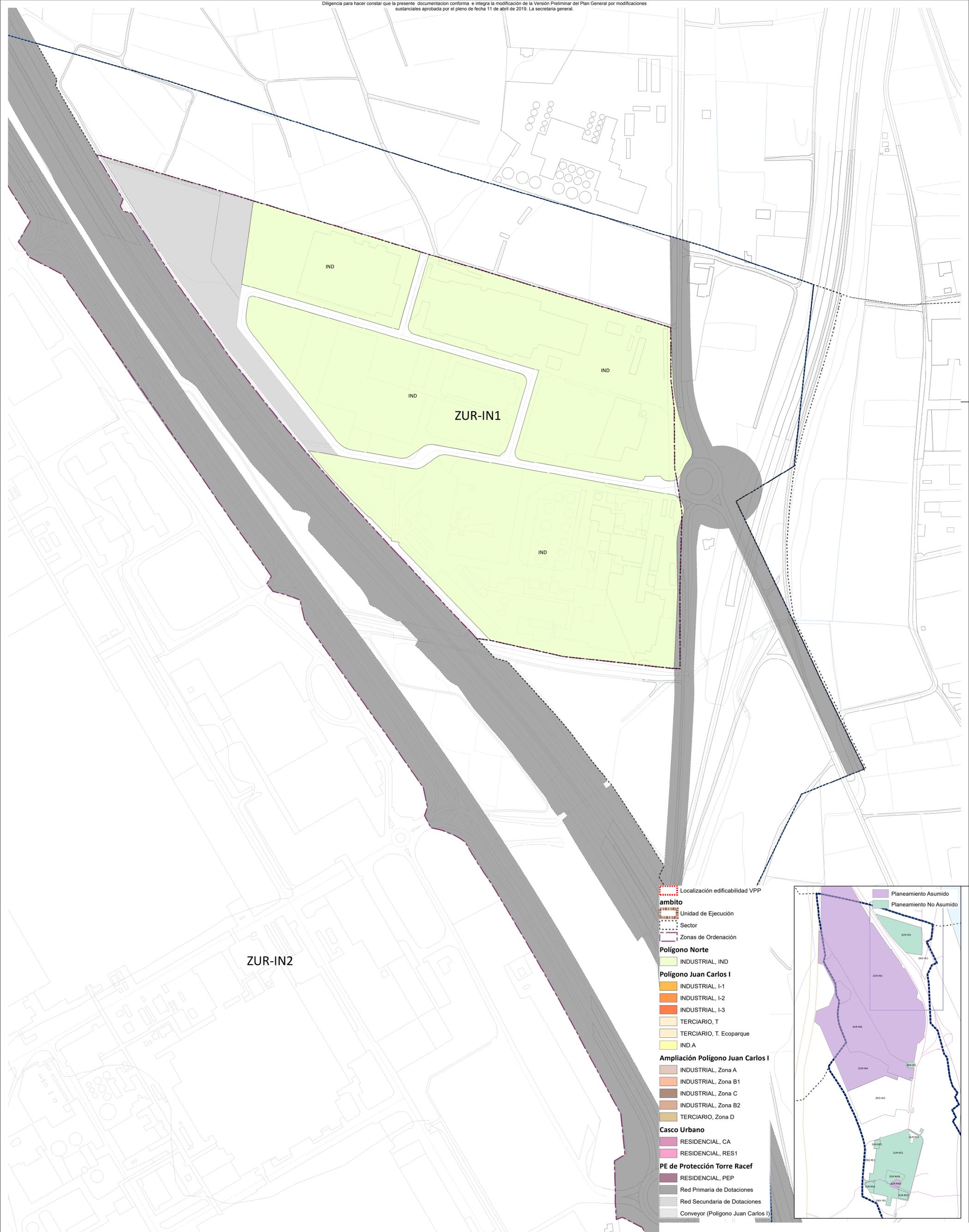
REDACTA
UTE PLANIFICA
ALMUSSAFES

Escala 1:2.000

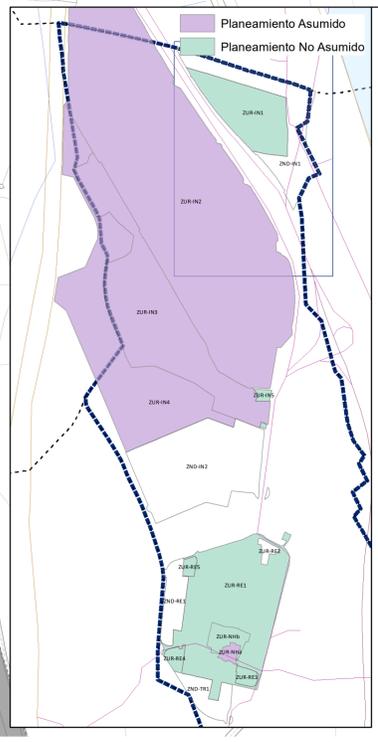
Marzo2.019



Identificador: JUGE INR DIAV 15u4 H8H9 heLS eS8-
Validar documento: <https://portalciutadalmussafes.org/PortalCiutada>



- Localización edificabilidad VPP
- ambito**
- Unidad de Ejecución
- Sector
- Zonas de Ordenación
- Polígono Norte**
- INDUSTRIAL, IND
- Polígono Juan Carlos I**
- INDUSTRIAL, I-1
- INDUSTRIAL, I-2
- INDUSTRIAL, I-3
- TERCIARIO, T
- TERCIARIO, T. Ecoparque
- IND.A
- Ampliación Polígono Juan Carlos I**
- INDUSTRIAL, Zona A
- INDUSTRIAL, Zona B1
- INDUSTRIAL, Zona C
- INDUSTRIAL, Zona B2
- TERCIARIO, Zona D
- Casco Urbano**
- RESIDENCIAL, CA
- RESIDENCIAL, RES1
- PE de Protección Torre Racef**
- RESIDENCIAL, PEP
- Red Primaria de Dotaciones
- Red Secundaria de Dotaciones
- Conveyor (Polígono Juan Carlos I)



ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 2. Zonas de Ordenación
Zde5

PROMUEVE



REDACTA

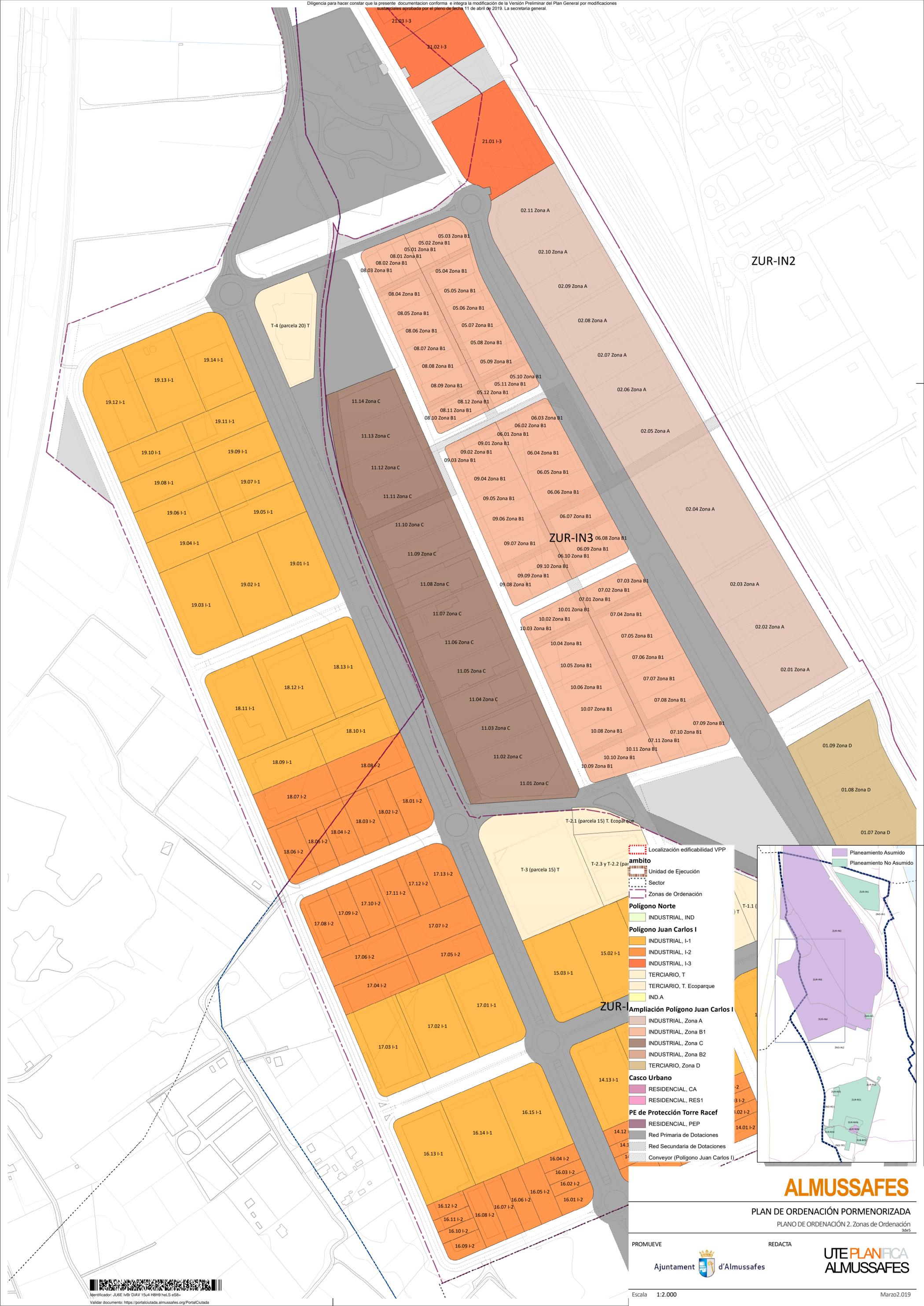


Escala 1:2.000

Marzo2.019



Identificador: JUGE NBR: DIAV 15u4 HBH9 heLS eS8-
Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/Portal/Ciutada>



ZUR-IN2

ZUR-IN3

ZUR-IN4

Localización edificabilidad VPP

- ambito
- Unidad de Ejecución
- Sector
- Zonas de Ordenación

Polígono Norte

- INDUSTRIAL, IND

Polígono Juan Carlos I

- INDUSTRIAL, I-1
- INDUSTRIAL, I-2
- INDUSTRIAL, I-3
- TERCIARIO, T
- TERCIARIO, T. Ecoparque
- IND.A

Ampliación Polígono Juan Carlos I

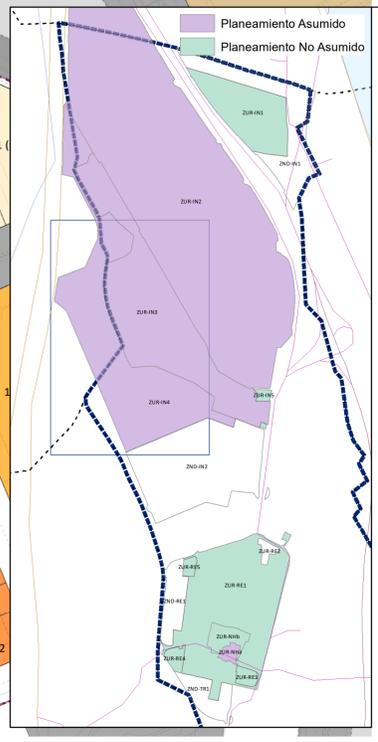
- INDUSTRIAL, Zona A
- INDUSTRIAL, Zona B1
- INDUSTRIAL, Zona C
- INDUSTRIAL, Zona B2
- TERCIARIO, Zona D

Casco Urbano

- RESIDENCIAL, CA
- RESIDENCIAL, RES1

PE de Protección Torre Racef

- RESIDENCIAL, PEP
- Red Primaria de Dotaciones
- Red Secundaria de Dotaciones
- Conveyor (Polígono Juan Carlos I)



ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 2. Zonas de Ordenación

PROMUEVE
Ajuntament d'Almuñécar

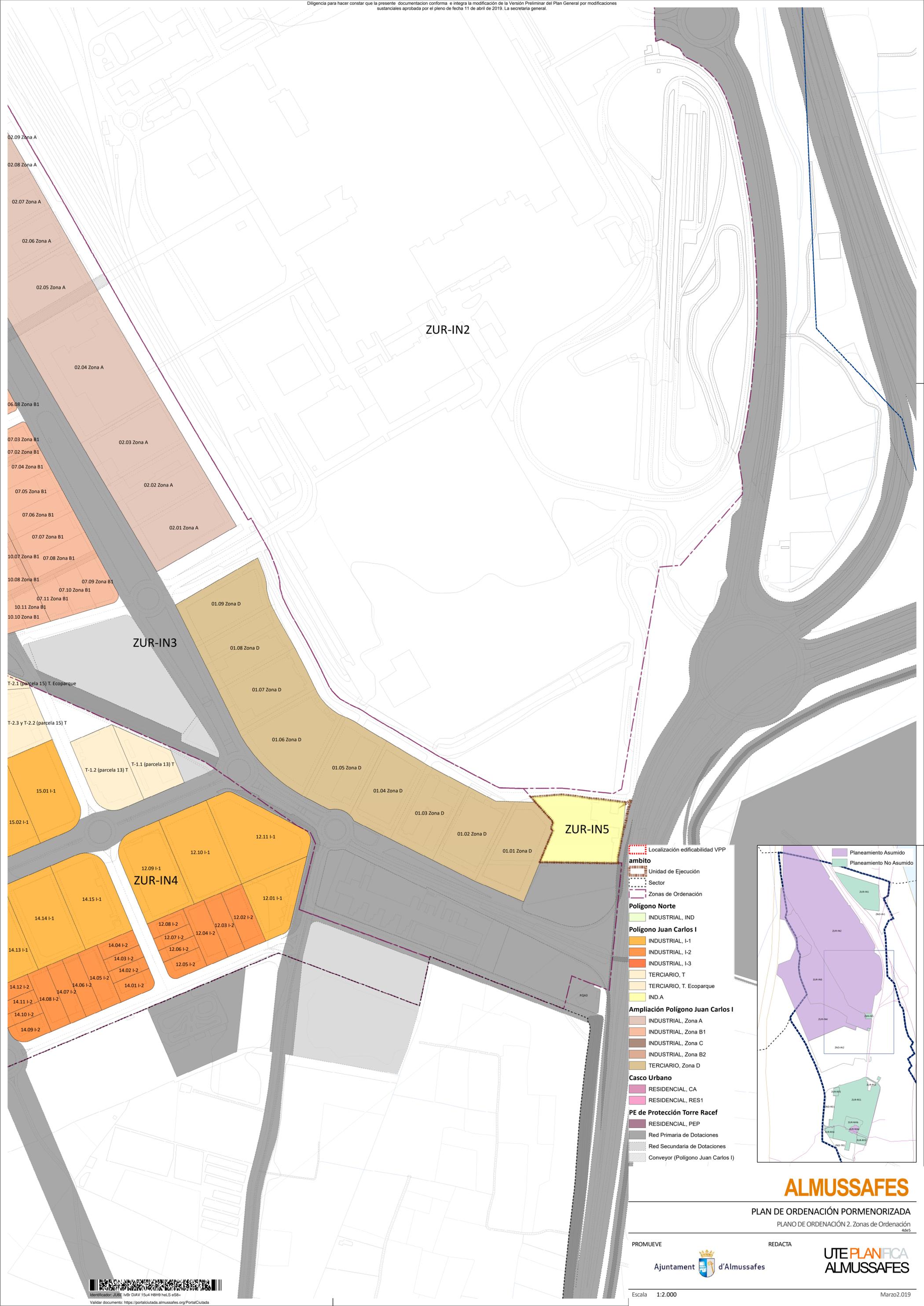
REDACTA
UTE PLANIFICA
ALMUSSAFES

Escala 1:2.000

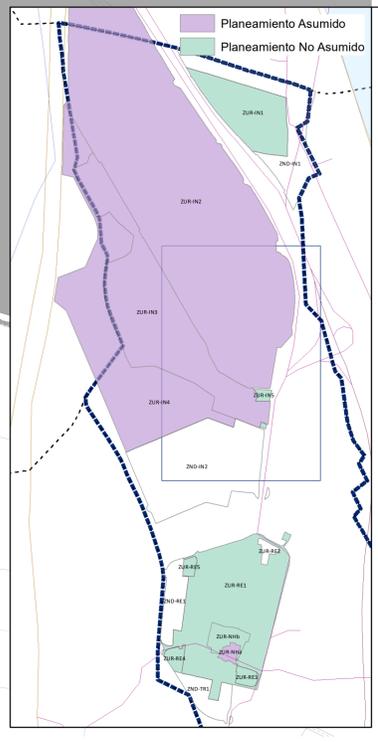
Marzo2.019



Validar documento: <https://portalciudad.almussafes.org/PortalCiudad>



- Localización edificabilidad VPP
- ambito
- Unidad de Ejecución
- Sector
- Zonas de Ordenación
- Polígono Norte**
- INDUSTRIAL, IND
- Polígono Juan Carlos I**
- INDUSTRIAL, I-1
- INDUSTRIAL, I-2
- INDUSTRIAL, I-3
- TERCIARIO, T
- TERCIARIO, T. Ecoparque
- IND.A
- Ampliación Polígono Juan Carlos I**
- INDUSTRIAL, Zona A
- INDUSTRIAL, Zona B1
- INDUSTRIAL, Zona C
- INDUSTRIAL, Zona B2
- TERCIARIO, Zona D
- Casco Urbano**
- RESIDENCIAL, CA
- RESIDENCIAL, RES1
- PE de Protección Torre Racef**
- RESIDENCIAL, PEP
- Red Primaria de Dotaciones
- Red Secundaria de Dotaciones
- Conveyor (Polígono Juan Carlos I)



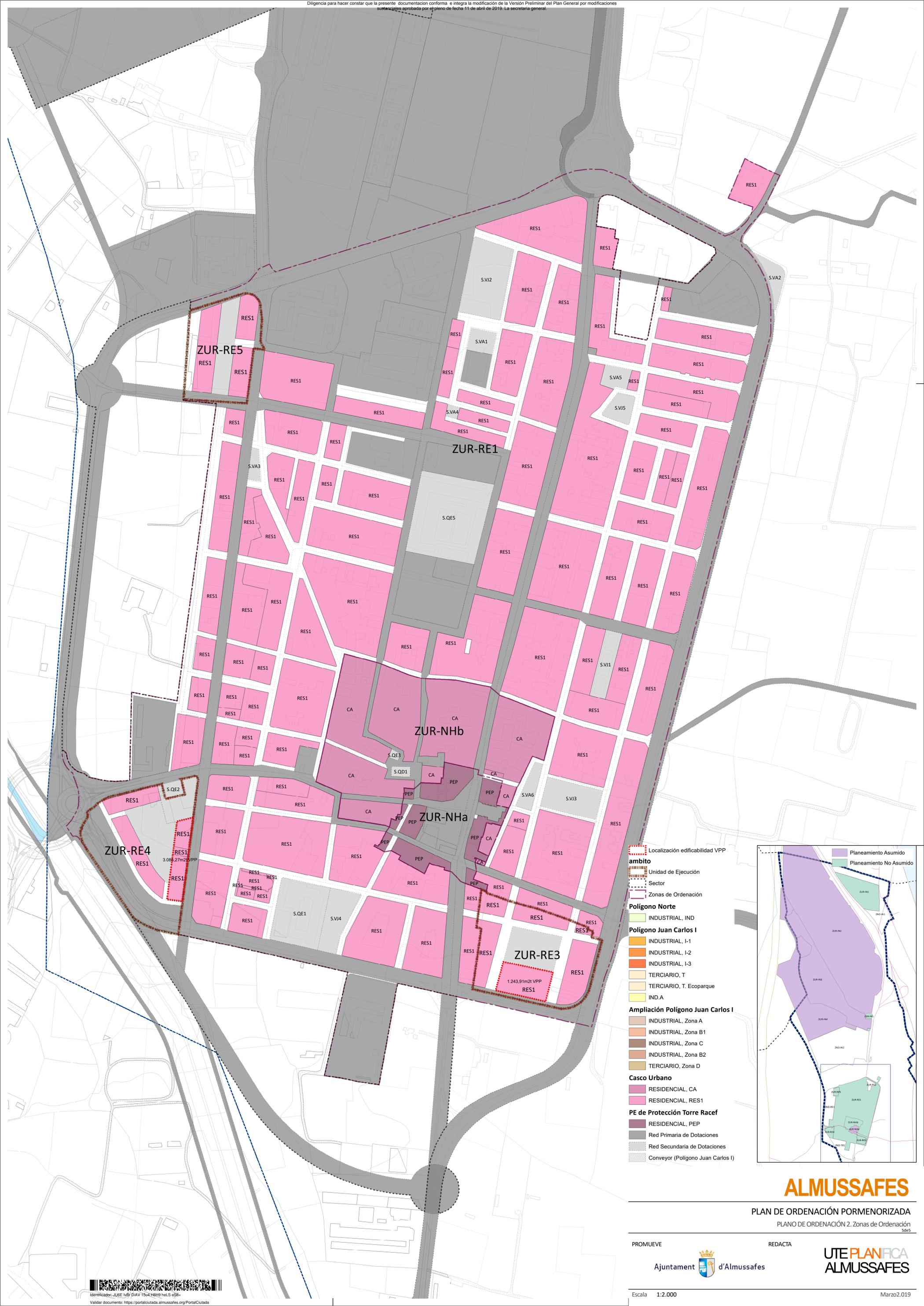
ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 2. Zonas de Ordenación

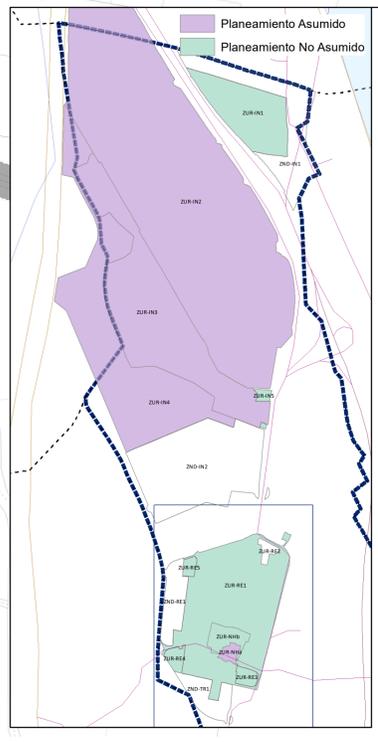
PROMUEVE
Ajuntament d'Almuñécar

REDACTA
UTE PLANIFICA ALMUSSAFES





- Localización edificabilidad VPP
- ambito
- Unidad de Ejecución
- Sector
- Zonas de Ordenación
- Polígono Norte**
- INDUSTRIAL, IND
- Polígono Juan Carlos I**
- INDUSTRIAL, I-1
- INDUSTRIAL, I-2
- INDUSTRIAL, I-3
- TERCIARIO, T
- TERCIARIO, T, Ecoparque
- IND.A
- Ampliación Polígono Juan Carlos I**
- INDUSTRIAL, Zona A
- INDUSTRIAL, Zona B1
- INDUSTRIAL, Zona C
- INDUSTRIAL, Zona B2
- TERCIARIO, Zona D
- Casco Urbano**
- RESIDENCIAL, CA
- RESIDENCIAL, RES1
- PE de Protección Torre Racef**
- RESIDENCIAL, PEP
- Red Primaria de Dotaciones
- Red Secundaria de Dotaciones
- Conveyor (Polígono Juan Carlos I)



ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 2. Zonas de Ordenación

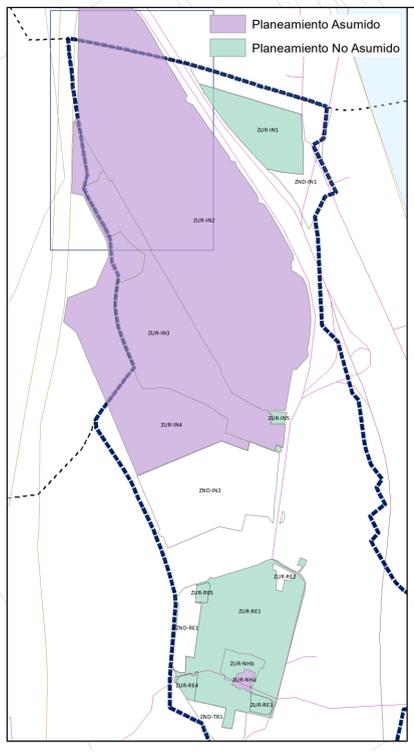
PROMUEVE
Ajuntament d'Almuñécar

REDACTA
UTE PLANIFICA ALMUSSAFES





- Unidad de Ejecución
- Sector
- Polígono Norte**
- INDUSTRIAL, IND
- Polígono JuanCarlos I**
- INDUSTRIAL, I-1
- INDUSTRIAL, I-2
- INDUSTRIAL, I-3
- TERCIARIO, T
- TERCIARIO, T. Ecoparque
- Alineación Conveyor
- Alineaciones Interiores
- IND. A
- Ampliación Polígono Juan Carlos I**
- INDUSTRIAL, Zona A
- INDUSTRIAL, Zona B1
- INDUSTRIAL, Zona B2
- INDUSTRIAL, Zona C
- TERCIARIO, Zona D
- Casco Urbano**
- RESIDENCIAL, CA
- RESIDENCIAL, PEP
- RESIDENCIAL, RES1



ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 3. Alineaciones y Alturas
1065

PROMUEVE



REDACTA



Escala 1:2.000

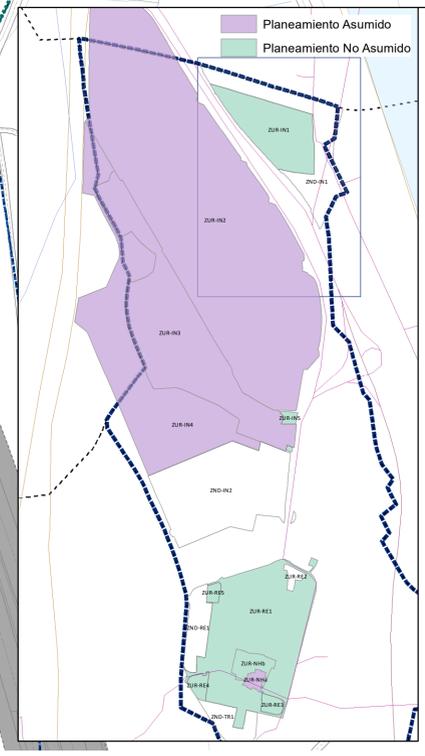
Marzo 2.019



Validar documento: <https://portalciutadalmussafes.org/PortalCiutada>



- Unidad de Ejecución
- Sector
- Polígono Norte**
- INDUSTRIAL, IND
- Polígono Juan Carlos I**
- INDUSTRIAL, I-1
- INDUSTRIAL, I-2
- INDUSTRIAL, I-3
- TERCIARIO, T
- TERCIARIO, T. Ecomarque
- Alineación Conveyor
- Alineaciones Interiores
- IND. A
- Ampliación Polígono Juan Carlos I**
- INDUSTRIAL, Zona A
- INDUSTRIAL, Zona B1
- INDUSTRIAL, Zona B2
- INDUSTRIAL, Zona C
- TERCIARIO, Zona D
- Casco Urbano**
- RESIDENCIAL, CA
- RESIDENCIAL, PEP
- RESIDENCIAL, RES1



ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 3. Alineaciones y Alturas
20e5

PROMUEVE



REDACTA

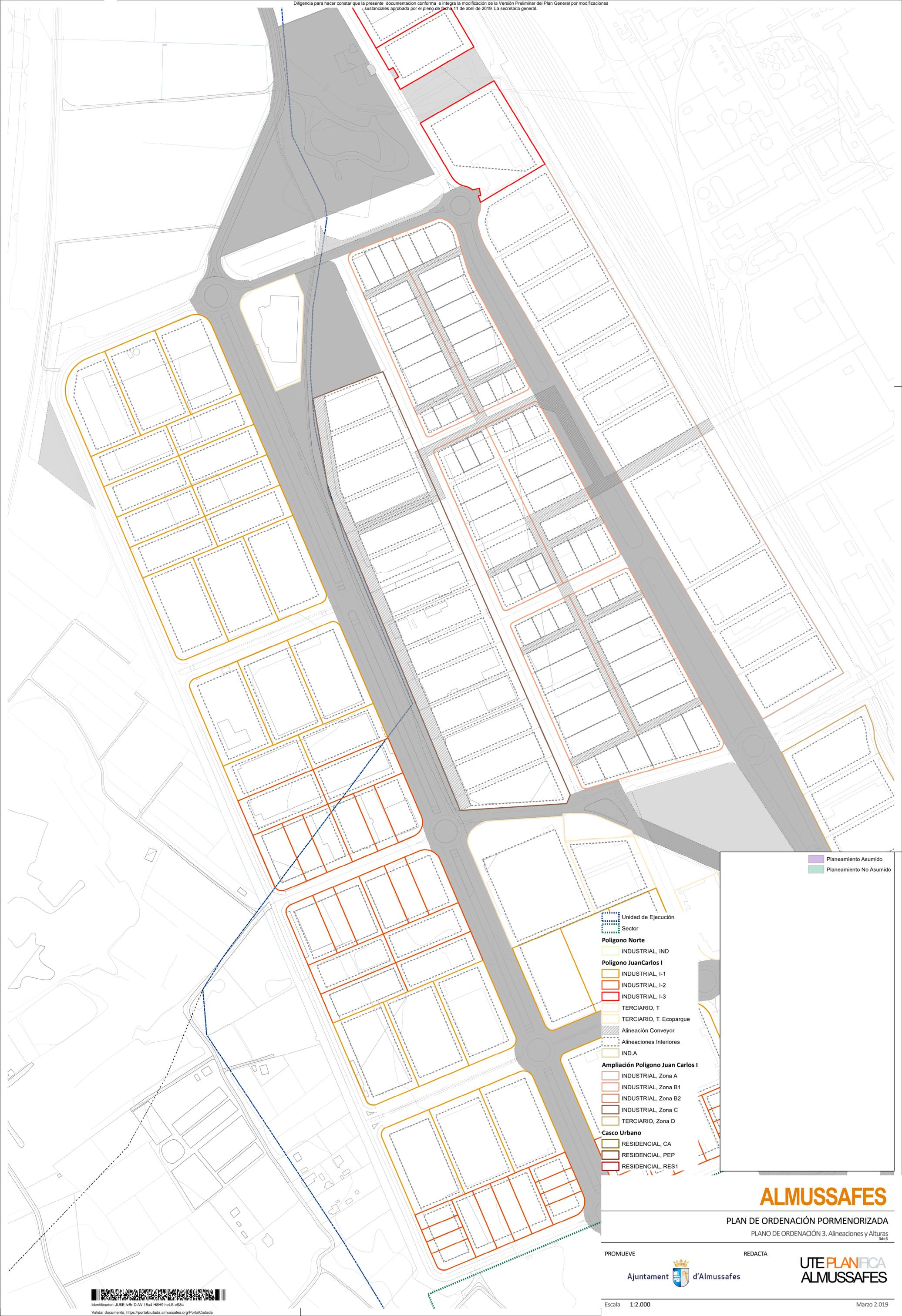


Escala 1:2.000

Marzo 2.019



Identificador: JU6E IvBr DIAV 15u4 H8H9 heLS eS8
Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>



Planeamiento Asumido
Planeamiento No Asumido

Unidad de Ejecución
Sector

Polígono Norte
INDUSTRIAL, IND
Polígono Juan Carlos I
INDUSTRIAL, I-1
INDUSTRIAL, I-2
INDUSTRIAL, I-3
TERCIARIO, T
TERCIARIO, T. Ecoparque
Alineación Conveyor
Alineaciones Interiores
IND.A

Ampliación Polígono Juan Carlos I
INDUSTRIAL, Zona A
INDUSTRIAL, Zona B1
INDUSTRIAL, Zona B2
INDUSTRIAL, Zona C
TERCIARIO, Zona D

Casco Urbano
RESIDENCIAL, CA
RESIDENCIAL, PEP
RESIDENCIAL, RES1

ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 3. Alineaciones y Alturas
36e5

PROMUEVE

REDACTA

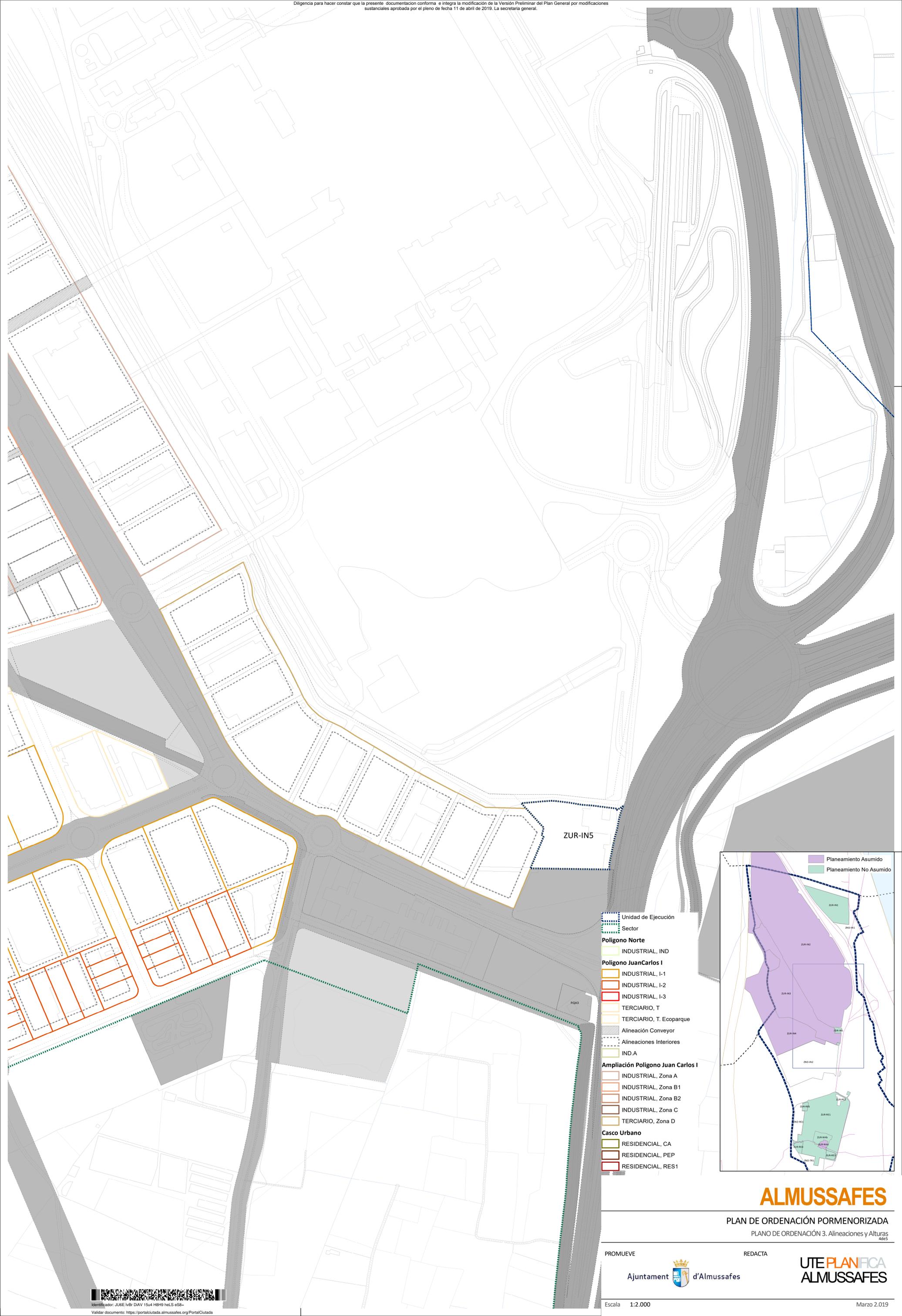


Escala 1:2.000

Marzo 2.019

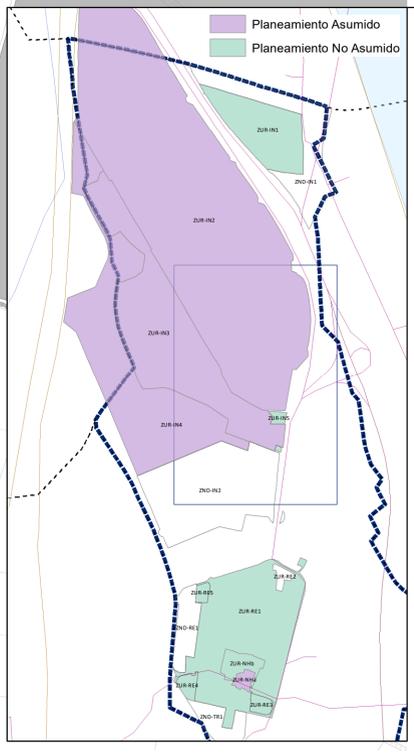


Validar documento: <https://portalciutadalmussafes.org/PortalCiutada>



ZUR-IN5

- Unidad de Ejecución
- Sector
- Polígono Norte**
- INDUSTRIAL, IND
- Polígono JuanCarlos I**
- INDUSTRIAL, I-1
- INDUSTRIAL, I-2
- INDUSTRIAL, I-3
- TERCIARIO, T
- TERCIARIO, T. Ecoparque
- Alineación Conveyor
- Alineaciones Interiores
- IND. A
- Ampliación Polígono Juan Carlos I**
- INDUSTRIAL, Zona A
- INDUSTRIAL, Zona B1
- INDUSTRIAL, Zona B2
- INDUSTRIAL, Zona C
- INDUSTRIAL, Zona D
- Casco Urbano**
- RESIDENCIAL, CA
- RESIDENCIAL, PEP
- RESIDENCIAL, RES1



ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 3. Alineaciones y Alturas
426E5

PROMUEVE



REDACTA

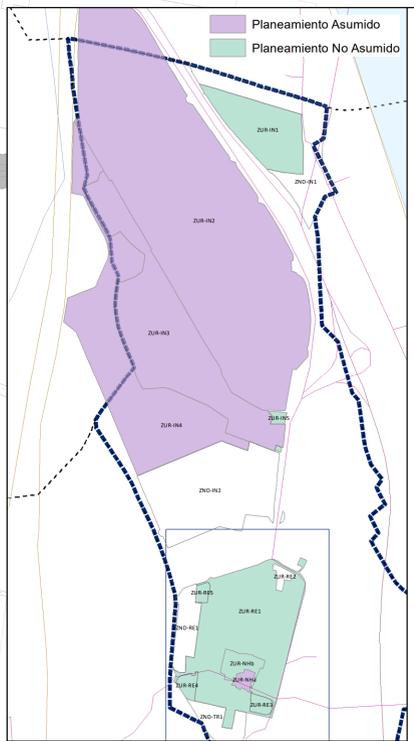
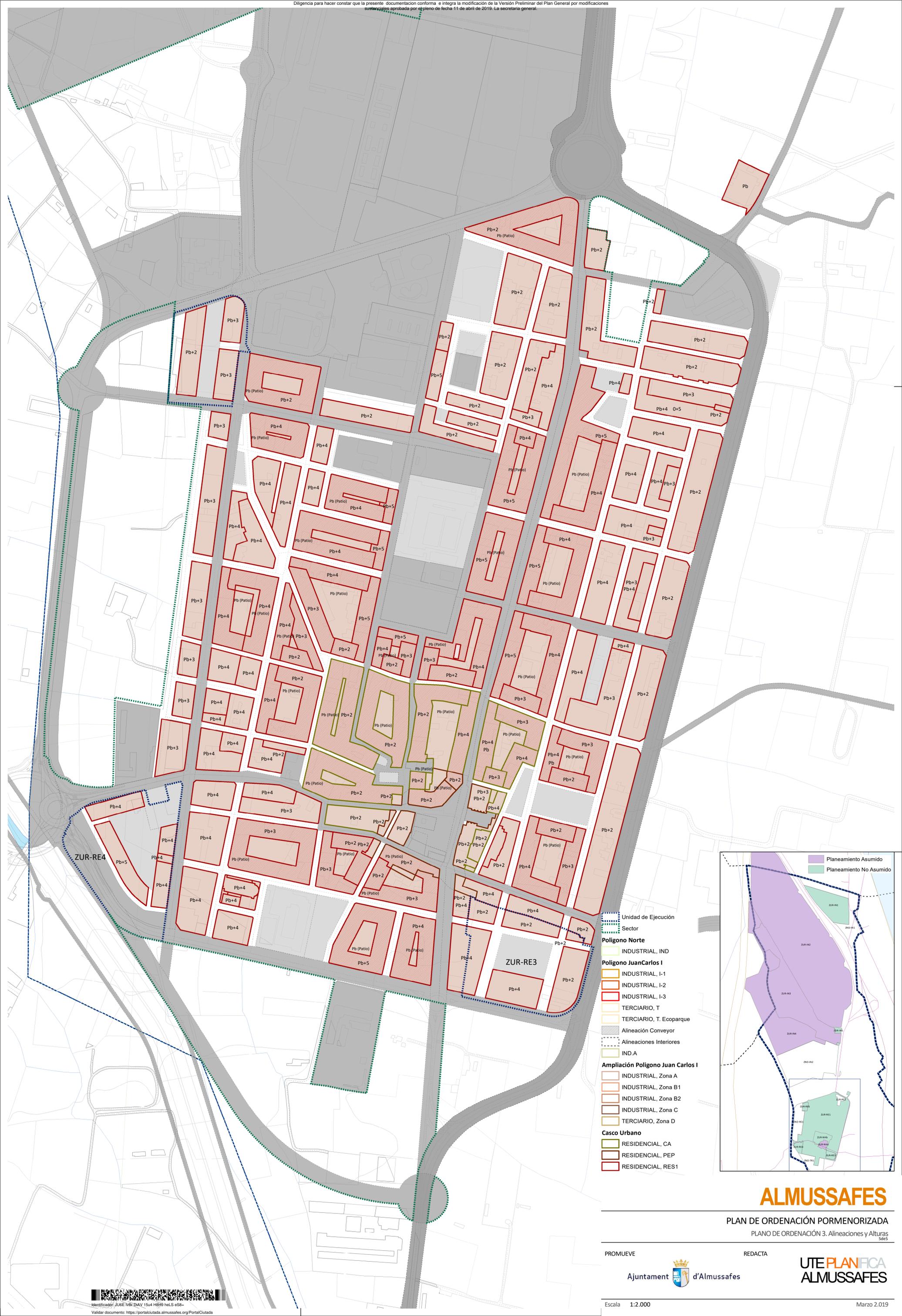


Escala 1:2.000

Marzo 2.019



Validar documento: <https://portalciutadalmussafes.org/PortalCiutada>



- Unidad de Ejecución
- Sector
- Polígono Norte**
- INDUSTRIAL, IND
- Polígono JuanCarlos I**
- INDUSTRIAL, I-1
- INDUSTRIAL, I-2
- INDUSTRIAL, I-3
- TERCIARIO, T
- TERCIARIO, T, Ecoparque
- Alineación Convector
- Alineaciones Interiores
- IND. A
- Ampliación Polígono Juan Carlos I**
- INDUSTRIAL, Zona A
- INDUSTRIAL, Zona B1
- INDUSTRIAL, Zona B2
- INDUSTRIAL, Zona C
- TERCIARIO, Zona D
- Casco Urbano**
- RESIDENCIAL, CA
- RESIDENCIAL, PEP
- RESIDENCIAL, RES1

ALMUSSAFES

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLANO DE ORDENACIÓN 3. Alineaciones y Alturas
50x5

PROMUEVE

REDACTA



Escala 1:2.000

Marzo 2.019



Validar documento: <https://portalciutadalmussafes.org/PortalCiutada>

ORDENANZAS GENERALES DE USOS, EDIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE PARCELA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS DIFERENTES ZONAS



Identificador: JU6E IvBr DiAV 15u4 H8H9 heLS eS8=

Validar documento: <https://portalciutada.almussafes.org/PortalCiutada>

ÍNDICE

I.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- I.1.- Parcela Mínima
- I.2.- Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.
- I.3.- Número de plantas.
- I.4.- Medianerías al descubierto.
- I.5.- Voladizos y cuerpos volados.
- I.6.- Elementos sobresalientes a cornisas
- I.7.- Salientes en planta baja sobre alineaciones exteriores.
- I.8.- Marquesinas, aleros y salientes decorativos.
- I.9.- Toldos y otras instalaciones.
- I.10.-Requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.
- I.11.- Aparatos elevadores.

II.- NIVELES DE PROTECCIÓN

- II.1.- Protección Integral
- II.2.- Protección Parcial.
- II.3.- Protección Ambiental.

III.- DOTACIONES MÍNIMAS DE APARCAMIENTO

- III.1.-Dotación de aparcamientos en uso residencial
- III.2.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén
- III.3.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros
- III.4.- Dotación de aparcamientos en oficinas
- III.5.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos
- III.6.- Dotación de aparcamientos para minusválidos

IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

IV.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RES.1

IV.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.

IV.1.2.- CONDICIONES DE USO.

- a) Uso característico
- b) Usos compatibles
- c) Usos Incompatible

IV.1.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

- a) Tipología de la Edificación
- b) Altura máxima de los edificios
- c) Parcela Mínima
- d) Fachada Mínima
- e) Profundidad edificable
- f) Alineaciones y rasantes
- g) Voladizos y cuerpos volados
- h) Servicios



- j) Aparcamientos
- k) Condiciones estéticas

IV.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA CASCO ANTIGUO. CA.

IV.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.

IV.2.2.- CONDICIONES DE USO.

- a) Uso característico
- b) Usos compatibles
- c) Usos Incompatible

IV.2.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

- a) Condiciones particulares de obra nueva.
- b) Parcela Mínima
- c) Fachada Mínima
- d) Fachadas exteriores.
- e) Fachadas interiores.
- f) De las cubiertas.
- g) Escaleras.
- h) Condiciones para las infraestructuras de servicios y urbanización.
- i) Intervenciones en edificios o elementos impropios.
- j) Reedificación forzosa.

IV.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS IND.

IV.3.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

IV.3.2.- CONDICIONES DE USO.

- a) Uso principal.
- b) Usos Compatibles.
- c) Usos prohibidos.

IV.3.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- a) Condiciones particulares de obra nueva.
- b) Parcela Mínima:
- b) Ocupación máxima
- c) Fachada Mínima
- d) Construcciones auxiliares
- e) Sótanos y semisótanos
- f) Condiciones estéticas

IV.3.4.- PARCELA MANCOMUNADA O EN CONDOMINIO.



IV.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS IND.A.

IV.4.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

IV.4.2.- CONDICIONES DE USO.

- a) Uso principal.
- b) Usos Compatibles.
- c) Usos prohibidos.

IV.4.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- a) Condiciones particulares de obra nueva.
- b) Parcela Mínima
- b) Ocupación máxima
- c) Fachada Mínima
- d) Construcciones auxiliares
- e) Sótanos y semisótanos
- f) Condiciones estéticas

IV.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONAS VERDES DE RED SECUNDARIA.

IV.5.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

IV.5.2.- CONDICIONES DE USO

- a) Uso principal.
- b) Usos compatibles.
- c) Usos prohibidos.

IV.5.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

- a) Instalaciones Complementaria:
- b) Edificabilidad:
- c) Separación a viales.

IV.6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DOTACIONALES EDUCATIVO-CULTURALES DE LA RED SECUNDARIA.

IV.7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DOTACIONALES DEPORTIVO-RECREATIVO DE LA RED SECUNDARIA.

V REGIMEN RELATIVO A ESTUDIOS DE DETALLE.

- I.- Estudios de detalle.



I.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Las definiciones de los parámetros urbanísticos están referidas al Título II de la ORDEN de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana o la norma que lo sustituya, salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.

I.1.- Parcela Mínima.

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

Las parcelas edificables deberán poseer además una configuración regular, formando ángulos con la fachada entre 60º y 90º como desviación máxima de la escuadra. Dichas condiciones no serán exigibles en supuestos de sustitución de edificios o en resto de manzanas parceladas con anterioridad en las que sea imposible su cumplimiento.

Al parcelar no podrán quedar porciones residuales inferiores a la parcela mínima.

Para obtener licencias de edificación los propietarios deberán proceder previamente, en su caso, a la normalización de fincas, en caso de disconformidad entre ellos, el Ayuntamiento acordará la normalización de oficio.

I.2.- Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 25% (veinticinco por cien). De realizarse áticos se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas. No pudiendo la cumbre sobrepasar de una altura de 2,50 metros sobre la última planta.

La caja de escalera de acceso a terraza deberá ubicarse en la envolvente de la cubierta, no pudiendo sobrepasarla.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 3,50 metros por encima de la cara inferior del forjado del techo de los áticos permitidos.

Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas que no podrán rebasar en más de 1,2 metros la altura de cornisa y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa.



Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
- b) Los paneles de captación de energía solar.
- c) Antenas y pararrayos.

- e) Excepcionalmente, en los casos en que por las específicas características de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones singulares por encima de la altura señalada.

I.3.- Número de plantas.

El número de plantas se determina considerando la posición relativa de las plantas de edificación respecto la cara inferior del forjado del suelo, o en su caso, de la solera. Para el cómputo del número de plantas se considera la planta baja y las plantas de piso. Los semisótanos, sótanos y aprovechamiento bajo cubierta no computan a efectos de este parámetro.

No se considera al efecto del cómputo de plantas, los sótanos ni los semisótanos que no excedan de un metro de altura entre la acera y la cara inferior de su forjado, medido en el punto medio de la fachada.

I.4.- Medianeras al descubierto.

Todas las medianeras que pudieran quedar vistas en su totalidad o en parte, en tanto no se construya el edificio contiguo, serán acabadas con los mismos materiales, ejecución, calidad y color que las fachadas. Dicho tratamiento se someterá a la aprobación del órgano competente para la concesión de licencia, previo informe de los técnicos municipales.

I.5.- Voladizos y cuerpos volados.

Son los cuerpos abiertos o cerrados que sobresalen de la alineación oficial de la fachada.

Deberán situarse a una altura mínima de 3'50 m. sobre la rasante de la acera.

La distancia mínima a los lindes de medianería será de 60 cm., debiendo cumplir los tres requisitos siguientes:

- Máximo voladizo 1 metro
- 10% del ancho de la calle
- A línea del bordillo

Al patio de manzana se permiten voladizos de hasta 1 metro máximo, con una distancia mínima a la bisectriz del ángulo formado por dos edificios contiguos de 1,15 metros.



I.6.- Elementos sobresalientes a cornisas

No se permitirán elementos sobresalientes a cornisas adosados a fachada, excepto barandillas con un máximo de 1,20 de altura, contados a partir de la parte superior del último forjado.

La caja de escalera, cuarto de máquinas de aparatos elevadores, depósitos de agua, desvanes o trasteros, etc., podrán construirse emplazándose de forma que queden fuera del ángulo de visión de 45º desde la vía pública, sin contar para ello la barandilla definida anteriormente de 1,20 m.

En las terrazas superiores pisables, será obligatorio la construcción de un antepecho de 1'80 m., como mínimo, en medianeras.

En caso de construcción de trasteros, no podrá ser por número superior al número de viviendas y con una superficie útil no superior a 10 m² por cada trastero.

I.7.- Salientes en planta baja sobre alineaciones exteriores.

En las plantas bajas no se consiente la construcción de salientes sobre las alineaciones exteriores. Se consentirán solamente salientes de 0.15 m. como máximo para decoración de jambas, en caso contrario su saliente no podrá ser superior a los 10 cm. Siempre que, en el caso de ser itinerario peatonal, se dé cumplimiento a la normativa de accesibilidad.

I.8.- Marquesinas, aleros y salientes decorativos.

Se consentirá la decoración de marquesinas y aleros decorativos en portales y porches de planta baja con arreglo a las condiciones particulares de cada zona, a condición de que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ella puedan colgar se hallen a menos de 2.25 m. de altura sobre la rasante de la acera o terreno en el punto más desfavorable.

I.9.- Toldos y otras instalaciones.

Los toldos no podrán volar más que la anchura necesaria para que como mínimo las separaciones a viales y vecinos mantengan 2.00 m.

La parte más baja de dichos toldos estará a una altura mínima de 2,50m. sobre la rasante de la acera o terreno en el punto más desfavorable.

I.10.-Requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

Todas las edificaciones deberán cumplir con el Código Técnico de la Edificación.

El Código Técnico de la Edificación (CTE) es el marco normativo que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

Se permiten las viviendas interiores, siempre que cumplan con el CTE.



I.11.- Aparatos elevadores.

Los aparatos elevadores que se instalan en los edificios, deberán cumplir en cuanto a su instalación y uso lo legislado en el Reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.

II.- NIVELES DE PROTECCIÓN.

II.1 PROTECCIÓN INTEGRAL.

El nivel de protección integral incluirá las construcciones o recintos que deben ser conservados íntegros por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

Sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, puede autorizarse:

- a) la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- b) la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- c) las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

II.2 PROTECCIÓN PARCIAL.

El nivel de protección parcial incluirá las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definidos de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

Pueden autorizarse:

- a) las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial.
- b) la demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo de protecciones y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.
- c) con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.



d) en áreas de renovación tipológica, la demolición total, selectiva, a medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.

II.3 PROTECCIÓN AMBIENTAL.

1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que presentan en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso de belleza, tipismo o carácter tradicional; también se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas sujetas a procesos de renovación tipológica.

2. No obstante se puede autorizar:

a) la demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

b) la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública.



III.- DOTACIONES MÍNIMAS DE APARCAMIENTO.

Para los edificios de nueva construcción las dotaciones de aparcamiento son las siguientes:

III.1.-Dotación de aparcamientos en uso residencial

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda en las categorías Rpf y Run, y por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 en la categoría Rcm.

En las zonas de ordenación se podrá regular de manera específica, siendo coherente con la situación de cada zona.

III.2.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 100 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 60 metros cuadrados o fracción superior a 30 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

III.3.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos de local o fracción superior a 50, o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

III.4.- Dotación de aparcamientos en oficinas

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina.

III.5.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil.

En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 personas de aforo.

III.6.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie comercial en las categorías Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.

III.7.- Dotación de aparcamientos para minusválidos

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 600 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas para minusválidos.



IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

En las zonas con planeamiento asumido serán de aplicación las figuras de planeamiento recogidas en el artículo 14 de la normativa urbanística del Plan General Estructural.

IV.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RES.1.

IV.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.

Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas **RES.1**.

La zona de RES.1 se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta.

IV.1.2.- CONDICIONES DE USO.

a) Uso característico:

- Rpf. Vivienda plurifamiliar.

b) Usos compatibles:

- Run. Vivienda unifamiliar y adosada.
- Tho. Hotelero
- Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c. Comercial.
- Ind-1. Industrial compatible con vivienda
- Tof1. Tof2. Oficinas
- Tre1. Salas de Reunión. No se permiten ni las discotecas ni los bares con ambientación musical o uso asimilable.
- Ded. Educativo
- Dsc. Socio-Cultural
- Dep. Deportivo
- Dsa. Sanitario

c) Usos Incompatible:

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente, salvo aquellos que sean estrictamente imprescindibles y vinculados al uso residencial.
- No se permiten las Estaciones de Servicio, ni actividades que incluyen suministro de hidrocarburos.

IV.1.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

a) Tipología de la Edificación:

Edificación manzana cerrada. Tipología edificatoria definida por los parámetros enumerados a continuación.

b) Altura máxima de los edificios:

- El número máximo de plantas sobre rasante se determina en el plano correspondiente.



- El número mínimo de plantas es una menos que la máxima.
- Se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta para cualquier tipo de uso permitido siempre vinculado a la planta inferior.
En los supuestos de que el solar esté emplazado en esquina, tenga forma irregular o cualquier otra situación que produzca dificultad en la aplicación interpretativa de estas normas podrá redactarse y tramitarse un Estudio de detalle para ordenación de volúmenes. A falta de estudio de detalle será de aplicación lo siguiente:
En edificios en esquina, con fachada a calles de distinta anchura, la altura mayor se prolongará el doble de anchura de la calle menor en esta última calle y con un máximo de 12m.
- La altura máxima de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas.

| - Nº de Plantas | Altura de cornisa |
|-----------------|-------------------|
| 1 | 4`00 |
| 2 | 7,15 |
| 3 | 10,30 |
| 4 | 13,45 |
| 5 | 16,60 |
| 6 | 19,75 |

c) Parcela Mínima:

La parcela mínima edificable será de 60 m2.

d) Fachada Mínima:

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 6 metros a vial público y permita inscribir un círculo de diámetro 6.

e) Profundidad edificable:

Se entenderá como tal la dimensión edificable desde la alineación oficial de fachada medida perpendicularmente hasta la fachada interior recayente el patio de manzana o calle interior en los casos en que se ha señalado la alineación interior de manzana.

No se limita para la planta baja.

En las manzanas que no tengan señaladas alineación interior, la profundidad máxima edificable será de 20 m., sin perjuicio del cumplimiento, en todo caso, de las servidumbres legales.

f) Alineaciones y rasantes:

Serán establecidas en los correspondientes planos de ordenación. No se permiten retiros respecto de las alineaciones establecidas.

La anchura de los chaflanes no grafiados en plano será de un metro.

g) Voladizos y cueros volados:

Se permiten los balcones y miradores como máximo el 50% de la fachada en su totalidad



h) Servicios:

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos, precisos para adquirir la condición de solar, en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

j) Aparcamientos:

En los edificios en que se proyecte la construcción de cuatro o más viviendas deberá contemplarse la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Los aparcamientos podrán estar en planta baja, sótanos o semisótanos, o en la propia parcela.

k) Condiciones estéticas:

Las construcciones tanto en aspecto como en calidad, deberán guardar en cuanto a utilización de materiales, aquellos que sean acordes con el conjunto de la zona.

La composición es libre.

- Medianeras: Se evitarán al máximo las medianeras vistas por edificaciones de distinta altura, debiendo estar tratadas con la calidad de fachada aquellas medianeras que deban quedar vistas, según lo previsto en estas Ordenanzas.

- Toldos: En caso de instalar toldos en fachada deberán ser uniformes, del mismo tipo y color. Se deberá presentar un proyecto por la comunidad de propietarios, en caso de existir, en el que se defina la tipología de toldo a utilizar en toda la edificación.

- Aparatos de aire acondicionado: No se podrá colocar ningún aparato de aire acondicionado ni de elementos auxiliares del mismo en la fachada a vial público. Las máquinas exteriores de aire acondicionado deberán situarse en cubierta del edificio.

- Tendederos: Su instalación, tanto interior como exterior, deberán quedar protegidos de las vistas, mediante celosía fija o móvil.

Las plantas bajas comerciales se decorarán de forma homogénea o armonizada con el resto de la fachada.

- Materiales y tratamiento de fachada en las edificaciones que definen el límite urbano:

Las fachadas que configuran el límite urbano deberán tener un tratamiento homogéneo en cuanto a composición y materiales. El objetivo es que se perciba un límite urbano homogéneo. No se permite en este límite edificaciones con menos alturas que las permitidas. El número de plantas mínimo y máximo es el mismo.

Será de aplicación las Normas de Integración Paisajística



IV.2- CONDICIONES PARTICULARES DE LA CASCO ANTIGUO. CA

IV.2.1- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.

Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas **CA**

Es la zona comprendida dentro del circuito delimitado por las calles Major, Sant Roc, San Vicent, Castell, Horta, Sant Cristófol, Sant Bertomeu, Sagrari, Sant Josep, Vicent Gay y Major. Esta zona no incluye el Plan Especial de la Torre Racef.

Dentro de este circuito se encuentra el Plan Especial de Protección de la Torre Racef en cuyo ámbito será de aplicación la normativa urbanística del Plan Especial.

La zona de Casco Antiguo se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta.

IV.2.2.- CONDICIONES DE USO.

a) Uso característico:

- Run. Vivienda unifamiliar y adosada.

b) Usos compatibles:

- Rpf. Vivienda plurifamiliar
- Tho. Hotelero
- Tco.1a, Tco.1b. Comercial.
- Ind-1. Industrial compatible con vivienda
- Tof1. Tof2. Oficinas
- Tre1.Salas de Reunión. No se permiten ni las discotecas ni los bares con ambientación musical o uso asimilable.
 - Dep- Deportivo
 - Dsa. Sanitario
 - Ded. Educativo
 - Dab. Mercado
 - Dad. Administrativo
 - Dsc. Socio-Cultural

c) Usos Incompatible:

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente.
- No se permiten las Estaciones de Servicio o actividades que incluyan suministro de hidrocarburos,

El uso de los edificios catalogados de propiedad particular, deberá acomodarse a sus características, no pudiendo ser destinados a fines incompatibles con su valor y significación artística o histórica, o que puedan afectar a su conservación.



IV.2.1.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

a) Condiciones particulares de obra nueva.

Número de plantas y altura de las edificaciones:

1. El número máximo de plantas sobre rasante se determina en el plano correspondiente.
2. La altura libre interior de la planta baja, siempre y cuando esté en la rasante oficial, será, como mínimo, de tres metros.
3. La altura libre interior de las plantas de pisos será, como mínimo, de dos metros y cincuenta centímetros.

La altura reguladora será la grafiada en el plano PO.03 Alineación y Alturas de la Edificación.

4. La ocupación máxima será del 100% en caso de que la superficie de parcela sea inferior a 100m² y del 85% el resto siendo la profundidad edificable de 25 metros.
5. No resultará obligatorio plazas de aparcamiento, salvo en los edificios con 4 o más plantas, que estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

b) Parcela Mínima:

La parcela mínima edificable será de 60 m².

c) Fachada Mínima:

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 6 metros a vial público y permita inscribir un círculo de diámetro 6. Si la parcela es el resultado del derribo de una edificación que existía en su momento, se podrá mantener la parcelación existente.

d) Fachadas exteriores.

Las fachadas deberán ser planas, debiendo estar en la alineación oficial, y con la proporcionalidad de huecos que más adelante se expresa. No se permitirán patios abiertos a fachada. Los patios podrán adosarse a fachada siempre que esta sea continua en todo su frente.

1. Se permitirán los cuerpos volados sobre la vía pública siempre que adquieran la forma de balcón individualizado para cada hueco, con vuelo máximo de un 10% del ancho de la calle, como máximo 100 cm. y que no sobrepase el ancho de la acera. El canto exterior del voladizo no podrá sobrepasar los 15 cm. de espesor.

Quedan prohibidos los miradores, tanto de obra como acristalados, de carácter fijo o añadido, y las marquesinas.

2. Los antepechos de los balcones serán calados en toda su altura, recomendándose el hierro forjado como material a utilizar, quedando prohibido el uso de elementos de plástico, aluminio y sus derivados o similares.

3. Caso de que la promoción se efectuará sobre un solar consecuencia de la agrupación de dos o más parcelas, en el tratamiento de fachada, y siempre que ésta sea de una anchura superior a ocho metros medidos en un mismo paño, deberá dejarse evidente una partición vertical en la composición de ésta.



La composición general de la fachada deberá adecuarse a las tipologías existentes. En cualquier caso, se exigirán soluciones compositivas con predominancia de los trazados reguladores verticales, debiendo ser los huecos de proporciones manifiestamente verticales, a excepción de la puerta de garaje. También se exceptuarán los huecos verticales en la planta tercera en caso de poder ejecutarse, y estar ordenados según su eje principal. No se permitirá el enrasado de carpinterías al plano de fachada.

La composición de la fachada deberá estar perfectamente definida en proyecto, así como sus materiales y acabados, no concediéndose licencia municipal de utilización a aquellos edificios cuya fachada no esté perfectamente acabada.

La carpintería será preferiblemente de madera, siendo obligatorio este acabado en los accesos a las viviendas o vestíbulos. Se permitirá las carpinterías de acero o aluminio lacado, siempre en colores tradicionales, así como en acabado en acero inoxidable mate.

Como norma para la conservación del ornato público, no se admitirán carteles, rótulos, etc..., que invadan el espacio público, debiendo acoplarse a los huecos existentes o a la superficie de fachada. Asimismo, las redes del tendido eléctrico o telefónico no deberán ser visibles en fachada, recomendándose que sean subterráneas.

4. En las obras de reforma y en las de nueva planta (por demolición autorizada), se tendrá en cuenta las características del edificio a sustituir o a reformar intentando utilizar materiales y colores similares a los existentes.

Predominaran enlucidos para pintar. En caso de obra vista solo se podrán utilizar ladrillos de tejar o similares, con los colores tradicionales de la tierra.

Se prohíbe el uso del aluminio o acero inoxidable como material de revestimiento de fachada. Los colores exteriores deberán ser en tonos ocres claros, blancos, etc..., y en general aquellos otros habituales en la construcción tradicional del casco antiguo. Las pinturas serán de tipo pétreo, nunca plásticas.

Con carácter general no están permitidos los tratamientos de imitación de materiales u ornamentos de falsos elementos históricos, excepto en los casos de obras de restauración de elementos existentes, en las que se utilicen los mismos materiales y técnicas constructivas de la edificación original.

5. Las medianeras que queden vistas, aunque sean temporalmente, deberán estar acabadas, incluso pintadas.

e) Fachadas interiores.

Las fachadas interiores se colocarán a una profundidad máxima de 20 metros en toda su altura, sin permitirse ningún tipo de vuelo que pudiera aumentar el fondo edificable o reducir las dimensiones de los patios.

f) De las cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas entre el 20 y el 35 %, con respecto a la horizontal, por lo menos en las dos primeras crujías con un mínimo de 8 metros, permitiéndose la formación de cornisa o alero, siempre y cuando ocupe la totalidad de la fachada, de una manera uniforme y un vuelo máximo de treinta centímetros. En la edificación en esquina, la cubierta se resolverá en dos faldones, recayentes a ambas calles. Las aguas se recogerán en canalón, con bajantes hasta la rasante oficial, que podrán ser vistas si son de zinc o de plancha galvanizada, y de hierro fundido los dos últimos metros sobre la rasante.



El material de cubierta será teja vieja o teja cerámica de tipo equivalente a la de las casas contiguas, quedando expresamente prohibido la utilización de fibrocemento, plancha grecada, teja alicantina, hormigón o pizarra, así como las de color discordante con los de la zona.

Por encima de la altura de cornisa del edificio.

- Por encima de la altura de cornisa recayente al espacio público se permitirán la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1.30 metros la altura de cornisa, salvo elementos puntuales.
- La caja de escalera, caseta de ascensores, depósitos y otras instalaciones estarán integradas en la solución general de la cubierta para que no rompa la armonía de las vistas incluidas las aéreas.
- Se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta para cualquier tipo de uso permitido siempre vinculado a la planta inferior.
- No se autoriza la construcción de áticos.
- No se permitirá la apertura de ventanas a la cubierta inclinada cuyo faldón dé a fachada, en los demás se permitirán ventanas de una dimensión máxima de 1 x 1.50 metros.

g) Escaleras.

Las escaleras de las edificaciones podrán ubicarse donde se estime conveniente, los remates de casetón quedarán incluidos en el diseño global de la cubierta.

h) Condiciones para las infraestructuras de servicios y urbanización.

Las antenas de televisión, radio, chimeneas y conductos de humo o ventilación no deberán ser visibles desde la calle, considerando que se cumple esta condición cuando se sitúen por debajo de un plano inclinado cuarenta y cinco grados con respecto a la horizontal y que pase por el punto de medición de la altura, y, en cualquier caso, retirados tres metros respecto de la línea de fachada.

Cualquier accesorio que se requiera para las acometidas de dichos servicios se integrará en el conjunto de la fachada.

Se procurará que en las pavimentaciones tanto de plazas como de calles, se utilicen materiales de tipo adoquín o aplacado de piedra mate o acabado pétreo siendo los bordillos y demás accesorios del mismo acabado.

Las trapas, registros y arquetas recayentes a la vía pública, serán las definidas por el M.I. Ayuntamiento de Almussafes.

Los elementos para iluminación tanto del monumento como de las vías públicas se integrarán y armonizarán con el resto de las urbanizaciones sin que queden vistos ni focos, ni elementos funcionales de iluminación.

i) Intervenciones en edificios o elementos impropios.

En los inmuebles fuera de ordenación por cornisa, vuelos o usos, no podrán llevarse a cabo obras de ampliación ni cambios de usos, si bien podrán autorizarse todos los demás tipos de obras.

j) Reedificación forzosa.

La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado se considerará infracción urbanística grave.



IV.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL IND

IV.3.1- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.

Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas **IND**

La tipología de edificación para el uso industrial será la nave aislada o exenta. Se admitirá la tipología de naves en parcela común, en las condiciones establecidas en el punto III.3.4 “Parcela Mancomunada o en condominio” y con los parámetros que se determinan en las condiciones de edificación.

IV.3.2- CONDICIONES DE USO.

a) Uso característico:

- Ind2 y 3. Industrial.

b) Usos compatibles:

- Tco.3. Comercial.
- Tho. Hotelero
- Tre1, Tre2, Recreativo. No se permiten ni las discotecas ni los bares con ambientación musical.
- Dep- Deportivo
- Dsa. Sanitario
- Dsc. Socio-cultural
- Dad. Uso administrativo
- Dsr. Servicio urbano
- Tof2. Oficinas, vinculadas al uso característico.
- Din6. Estaciones de servicio, vinculadas al uso característico
- Din1, Din2, Din5, Din7.
- Par1. Aparcamiento

c) Usos Incompatible:

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente.

IV.3.3- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

a) Condiciones particulares de obra nueva.

Número de plantas y altura de las edificaciones:

1. La máxima altura de cornisa será de 20m.
2. El número máximo de plantas a construir sobre rasante es de 3 (PB+2).
3. Se establece un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,8m²/m² que se aplicará sobre la superficie total del solar.

b) Parcela Mínima:

La parcela mínima edificable será de 1.000 m².



Se permite parcela mancomunada siempre que constituya una parcela mínima y que la superficie de la naves o locales a albergar en ella sean de 500m² como mínimo.

b) Ocupación máxima:

La superficie máxima de ocupación será del 75% del solar.

La edificación se retirará, como mínimo 10m sobre la alineación exterior. Respecto a los lindes laterales y traseros 5m como mínimo.

Los espacios libres resultantes no serán edificables, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga

c) Fachada Mínima:

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 15 metros a vial público y permita inscribir un círculo de diámetro 20.

d) Construcciones auxiliares:

Podrán construirse edificaciones auxiliares destinadas a garajes, cobertizos, caseta de control de acceso, caseta y depósito de PCI, pequeños almacenes, etc, incluso instalaciones deportivas para uso de los trabajadores, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

Las citadas construcciones no podrán suponer un aumento en la superficie máxima de ocupación de parcela o en la edificabilidad máxima permitida, y deberán respetar los retiros establecidos a lindes traseros y laterales. En el caso que las construcciones bajo tierra que no sobresalgan, o lo hagan con una altura inferior a un metro sobre la rasante del terreno, la separación mínima a lindes será de 2m.

Se exceptúan los elementos provisionales (tipo carpa, toldo, ...) en las actividades de los usos Tho, Tre1 y 2. Estos casos no podrán suponer un aumento de la edificabilidad, la ocupación será menor a un 8% y como máximo 100m².

Las edificaciones auxiliares no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4m. Excepto el depósito de agua de PCI que podrán tener hasta 12 m.

Las cubiertas destinadas a proteger atmosféricamente a los vehículos estacionados al aire libre, dentro de la parcela, podrán adosarse a lindes traseros y laterales, siempre que no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computaran a efectos de edificabilidad u ocupación del suelo. Con el mismo criterio se podrán realizar marquesinas, sin apoyos en el suelo, en las zonas de carga y descarga, con un vuelo máximo de 5m y con un retiro a lindes de 2m. En las zonas de acceso de personal podrá realizarse una marquesina de vuelo máximo de 2m y una distancia a lindes de 2m.

Adosado al vallado de la fachada principal o a escasa distancia del mismo podrá admitirse hornacinas o pequeños habitáculos destinados a albergar tomas para las



instalaciones de servicios, caseta de control o vigilancia, etc., siempre y cuando sean de escasa dimensión e integrada en el propio vallado o en su entorno.

e) Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos dentro de la superficie ocupable de la parcela.

f) Condiciones estéticas:

Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos, laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de la industria deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios que, en el interior de las parcelas, queden libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

No se admiten tendidos de instalaciones vistos ni grapados a fachada, ni aéreos entre edificaciones.

IV.3.4.- PARCELA MANCOMUNADA O EN CONDOMINIO.

Podrán realizarse dos o más edificaciones sobre una parcela en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Cada una de las edificaciones previstas respetará los parámetros y determinaciones definidas para la zona Ind. En ningún caso la suma de los aprovechamientos parciales podrá ser superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
- b) El 20 por ciento del suelo, como mínimo, deberá ser mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias. Se permitirán viales de carácter privado con un mínimo de 10m.
- c) Las dotaciones de infraestructuras, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche con las redes públicas.
- d) Toda licencia de construcción o actividad estará precedida por la aprobación de un estudio justificativo que fije las características de los elementos mancomunados, número y situación de las naves, cuota de participación en el mantenimiento y otros costes, etc. Dicho estudio justificativo podrá ser presentado y tramitado conjuntamente con el proyecto de obras.
- e) La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la construcción de las naves, condicionándose la concesión de licencia ambiental a la finalización de las obras de urbanización o acondicionamiento de la parcela mancomunada.



IV.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL IND.A

IV.4.1- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA.

Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas **IND.A**

La tipología de edificación para el uso industrial será la nave adosada, ordenación por alineación a calle.

IV.4.2.- CONDICIONES DE USO.

a) Uso característico:

- Ind2 y 3. Industrial.

b) Usos compatibles:

- Tco.3. Comercial.
- Dep- Deportivo
- Dsa. Sanitario
- Dsc. Socio-cultural
- Dad. Uso administrativo
- Dsr. Servicio urbano
- Tof2. Oficinas, vinculadas al uso característico.
- Din6. Estaciones de servicio, vinculadas al uso característico
- Din1, Din2, Din5, Din7.
- Par1. Aparcamiento

c) Usos Incompatible:

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente.

IV.4.3- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

a) Condiciones particulares de obra nueva.

Número de plantas y altura de las edificaciones:

1. La máxima altura de cornisa será de 20m.
2. El número máximo de plantas a construir sobre rasante es de 3 (PB+2).
3. Se establece un coeficiente máximo de edificabilidad de 1m²/m² que se aplicará sobre la superficie total del solar.

b) Parcela Mínima:

La parcela mínima edificable será de 1.000 m².

Se permite parcela mancomunada siempre que constituya una parcela mínima y que la superficie de la naves o locales a albergar en ella sean de 500m² como mínimo.

c) Ocupación máxima:

La superficie máxima de ocupación será del 100% del solar.



d) Fachada Mínima:

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 15 metros a vial público y permita inscribir un círculo de diámetro 20.

e) Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos dentro de la superficie ocupable de la parcela.

f) Condiciones estéticas:

Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos, laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de la industria deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios que, en el interior de las parcelas, queden libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

No se admiten tendidos de instalaciones vistos ni grapeados a fachada, ni aéreos entre edificaciones.



IV.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES DE RED SECUNDARIA.

IV.5.1- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes condiciones serán de aplicación en las superficies de terreno que en los planos de ordenación se recogen con las siglas **S.VJ**.

IV.5.2.- CONDICIONES DE USO.

a) Uso Principal:

- Espacio Libre de Uso Público.

b) Usos Compatibles:

a) Usos culturales (Dsc): Los usos culturales, no lucrativos, se permitirán en función de las características del espacio y previo informe favorable del departamento municipal correspondiente.

b) Usos deportivos (Dep): Los usos deportivos deberán ser subsidiarios del uso principal de recreo y esparcimiento pudiendo estos ocupar un máximo del 10% de la superficie del jardín.

c) Áreas de juegos de niños: El establecimiento de estas no deben desvirtuar el carácter del parque.

d) Kioskos con servicio de hostelería.

e) Carteles y publicidad: No se permitirán carteles o rótulos pegados, colgados o clavados en árboles o elementos arquitectónicos o escultóricos.

f) Cables y antenas: Se prohíbe la colocación de cables, antenas o conducciones aparentes. Igualmente se prohíbe pasar cables o conducciones entre las ramas de los árboles.

Ninguna de las edificaciones que alberguen estos usos podrá tener más de 400m² construidos.

c) Usos Incompatible:

- Quedan expresamente prohibidos el resto de usos no señalados anteriormente, salvo aquellos que sean estrictamente imprescindibles y vinculados a los usos permitidos.

IV.5.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

a) Instalaciones Complementaria:

Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas dentro de la superficie del parque.

Quedan prohibidas las instalaciones de centro de transformación.

b) Edificabilidad:

La edificabilidad total no excederá de 0,05 m²t/m²s., con un máximo de una planta, debiendo dedicarse el área no deportiva/recreativa a espacios ajardinados.

c) Separación a viales.

- La separación de la edificación a cualquiera de sus lindes será como mínimo de 5 metros.



IV.6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DOTACIONALES EDUCATIVO-CULTURALES DE LA RED SECUNDARIA.

Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. Así mismo comprende las actividades culturales destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como así como las actividades de relación social tendente al fomento de la vida asociativa.

Se estará a lo dispuesto en los art. 10 y 11 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas o norma que lo modifique y/o sustituya.

Las condiciones de edificación serán las mismas que las de la zona de ordenación en la que estén incluidas.

IV.7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DOTACIONALES DEPORTIVO-RECREATIVO DE LA RED SECUNDARIA.

Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y sus instalaciones complementarias.



V.- RÉGIMEN RELATIVO A ESTUDIOS DE DETALLE.

V.1.- Estudios de detalle.

Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos y fines previstos en la LOTUP.

Tendrán por objeto prever o reajustar según proceda.

A) Señalamiento de alineaciones y rasantes completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan.

B) La reordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que piense la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos en el Plan.

Comprenderá el estudio de detalle, como mínimo, una manzana completa y en ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

El estudio de detalle no puede trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero si reordenar volúmenes según las previsiones del Plan Parcial dentro de la misma manzana.

No serán necesarios Estudios de Detalle para configurar los volúmenes edificables de cada manzana, ni los viales de la ordenación interior, bastando la mera aplicación de la ordenanza de zona aplicable.

En los supuestos de que un solar esté emplazado en esquina, tenga forma irregular o cualquier otra situación que produzca dificultad en la aplicación interpretativa de la normativa urbanística, podrá redactarse y tramitarse un Estudio de detalle para ordenación de volúmenes.



FICHAS DE GESTIÓN

Fichas de gestión para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, conforme a los modelos establecidos en el anexo V de esta ley.

| | | | | |
|------------------|----|--------|---|--|
| FICHA DE GESTIÓN | UE | ZUR-IN | 5 | |
| | | ZUR-RE | 3 | UE Sureste |
| | | ZUR-RE | 4 | UE Suroeste |
| | | ZUR-RE | 5 | Antigua Tolerancia Industrial Noroeste |
| SECTOR | | ZND-TR | 1 | Sector Sur |
| | | ZND-RE | 1 | Sector La Porteta |
| | | ZND-IN | 1 | Polígonos Norte |
| | | ZND-IN | 2 | 2ª ampliación Polígono Juan Carlos I |
| | | ZUR-RE | 2 | Antigua Tolerancia Industrial Noreste |



| FICHA DE GESTIÓN | | NOMBRE | |
|---|-----------------|--|----------------------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN | | ZUR-INS | |
| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN | | | |
| ZONA DE ORDENACIÓN | | ZUR-INS | |
| SUPERFICIE (m2) | | 8.291,96 | |
| USO DOMINANTE | | Industrial | |
| USOS COMPATIBLES | | Terciario | |
| USOS INCOMPATIBLES | | Residencial | |
| CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO | | | |
| El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución. | | | |
| Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan. | | | |
| CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV. TIPO | | | |
| | m2 | | m2hom/m2 |
| Unidad de Ejecución | 8.291,96 | Aprovechamiento Tipo | 0,9860 |
| Superficie red primaria adscrita | 0,00 | El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones. | |
| Área de Reparto | 8.291,96 | | |
| suelo dotacional afecto a su destino | 0,00 | | |
| Área Reparcelable | 0,00 | | |
| PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN | | | |
|  | | | |
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s) | 8.291,96 | IEB (m2t/m2s) | 1,00 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s) | 0,00 | IER (m2t/m2s) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s) | 0,00 | IET (m2t/m2s) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s) | 0,00 | IEI (m2t/m2s) | 1,00 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t) | 8.175,63 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s) | 0,00 | PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%) | 0% |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s) | 0,00 | | |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t) | Área de Reparto |
| SUP. COMPUTABLE (m2s) | 8.291,96 | EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t) | 8.175,63 |
| | | Num. DE VIVIENDAS TOTAL | 0 |
| | | Num. DE HABITANTES ESTIMADOS | 0 |
| | | Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 0 |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN | | | |
| La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente. | | | |
| Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan. | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| ORDENACIÓN PORMENORIZADA | GESTIÓN | Pública/Propietarios | |
| | superficie (m2) | edificabilidad terciaria (m2t) | ed. industrial (m2t) |
| Parcela IND.A | 8.175,63 | 0,00 | 8.175,63 |
| S.CV | 116,33 | | |
| Estas superficies podrán variar ligeramente por causas objetivas como mediciones topográficas de mayor exactitud. | | | |
| CONDICIONES DE EJECUCIÓN | | | |
| Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona) | | | |



| FICHA DE GESTIÓN | | NOMBRE | |
|---|------------------|---|---------------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN | | ZUR-RE3 | |
| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN | | | |
| ZONA DE ORDENACIÓN | | ZUR-RE3 | |
| SUPERFICIE (m2) | | 17.665,93 | |
| USO DOMINANTE | | Rpf | |
| USOS COMPATIBLES | | Varios (definido en las Ordenanzas) | |
| USOS INCOMPATIBLES | | Resto | |
| CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO | | | |
| Se incluirá el aprovechamiento proveniente de la parcela (propiedad del Ayuntamiento) localizada en el ámbito del Plan Especial de Protección de la Torre Racef | | | |
| Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan. | | | |
| CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV. TIPO | | | |
| | m2 | | m2hom/m2 |
| Unidad de Ejecución | 17.665,93 | Aprovechamiento Tipo | 1,8341 |
| Superficie red primaria adscrita | 1.492,07 | El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones. | |
| Área de Reparto | 19.158,00 | | |
| suelo dotacional afecto a su destino | 1.033,91 | | |
| Área Reparcelable | 18.124,09 | | |
| Coeficientes Correctores | | | |
| | C | Se establecerán los coeficientes correctores definitivos (por uso o por cualquier otra diferencia de la valoración de la repercusión observada) en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento. | |
| Uso residencial | 1,0000 | | |
| Uso terciario | 1,0860 | | |
| PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN | | | |
| <p> Unidad de Ejecución Sector Zonas de Ordenación Conveyor (Polígono Juan Carlos I) Red Secundaria de Dotaciones Red Vial Zonas Verdes Equipamiento Parcela Industrial Parcela Residencial Parcela Terciaria Red Primaria de Dotaciones Suelo Urbanizable </p> | | | |
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s) | 17.665,93 | IEB (m2t/m2s) | 1,88 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s) | 1.033,91 | IER (m2t/m2s) | 1,60 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s) | 1.033,91 | IET (m2t/m2s) | 0,13 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s) | 0,00 | IEI (m2t/m2s) | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t) | 33.242,29 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s) | 1.492,07 | PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%) | 0% |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s) | 208,06 | 10% del incremento de edificabilidad residencial prevista por el plan | |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s) | 818,22 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t) | 1.243,91 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s) | 465,79 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t) | 30.725,99 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s) | 1.033,91 | EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t) | 2.516,30 |
| SUP. COMPUTABLE (m2s) | 17.665,93 | EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t) | 0,00 |
| | | Num. DE VIVIENDAS TOTAL | 307 |
| | | Num. DE HABITANTES ESTIMADOS | 768 |
| | | Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 172 |



| CONDICIONES DE ORDENACIÓN | | | |
|--|-----------------|---|--|
| La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente. | | | |
| Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan. | | | |
| La ordenación propuesta pasa por la Solicitud a la entidad autonómica de carreteras, de Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente: | | | |
| Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes | | | |
| ORDENACIÓN PORMENORIZADA | GESTIÓN | | Pública/Propietarios ed. terciaria (m2t) |
| | superficie (m2) | edificabilidad residencial (m2t) | |
| Parcela RES1 (sur) | 2.516,30 | 10.065,20 | 2.516,30 |
| Parcela RES1 (sureste) | 2.644,11 | 7.932,33 | |
| Parcela RES1 (suroeste) | 1.825,63 | 5.476,89 | |
| Parcela RES1 (noroeste) | 866,61 | 2.599,83 | |
| Parcela RES1 (norte) | 1.334,60 | 4.003,80 | |
| Parcela RES1 (noreste) | 215,98 | 647,94 | |
| S.VJ6 | 3.060,48 | | |
| P.CV a0 (motorizada) | 312,44 | | |
| P.CV c (no motorizada) | 721,47 | En la Parcela RES1 (sur) se localizará el porcentaje de VPP asignado a la Unidad de Ejecución | |
| S.CV | 4.168,31 | | |
| Estas superficies podrán variar ligeramente por causas objetivas como mediciones topográficas de mayor exactitud. | | | |
| EDG | 0,25 | m2 dot/ m2t | |
| Aplicación de los coeficientes correctores provisionales | | | |
| | m2t | m2t hom | C hom |
| Uso RES | 30.725,99 | 30.527,21 | 0,99353 |
| Uso TER | 2.516,30 | 2.715,08 | 1,07900 |
| CONDICIONES DE EJECUCIÓN | | | |
| Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano | | | |
| Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS) | | | |
| Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona) | | | |
| Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico. | | | |



| FICHA DE GESTIÓN | | NOMBRE | |
|--|------------------|--|---------------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN | | ZUR-RE4 | |
| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN | | | |
| ZONA DE ORDENACIÓN | | ZUR-RE4 | |
| SUPERFICIE (m2) | | 19.457,44 | |
| USO DOMINANTE | | Rpf | |
| USOS COMPATIBLES | | Varios (definido en las Ordenanzas) | |
| USOS INCOMPATIBLES | | Resto | |
| CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO | | | |
| El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución. | | | |
| Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan. | | | |
| CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO | | | |
| | m2 | | m2hom/m2 |
| Unidad de Ejecución | 19.457,44 | Aprovechamiento Tipo | 1,7611 |
| Superficie red primaria adscrita | 0,00 | El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones. | |
| Área de Reparto | 19.457,44 | | |
| suelo dotacional afecto a su destino | 1.938,26 | | |
| Área Reparcelable | 17.519,18 | | |
| No se establecen coeficientes correctores, puesto que no hay usos diferenciados (distribuidos). Éstos se definirán en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento entre los usos terciarios y residenciales o de cualquier otra diferencia de repercusión observada. | | | |
| PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN | | | |
| | | | |
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s) | 19.457,44 | IEB (m2t/m2s) | 1,59 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s) | 6.807,42 | IER (m2t/m2s) | 1,59 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s) | 4.151,98 | IET (m2t/m2s) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s) | 2.655,44 | IEI (m2t/m2s) | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t) | 30.852,74 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s) | 0,00 | PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%) | 0% |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s) | 0,00 | 10% del incremento de edificabilidad residencial prevista por el plan | |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t) | 3.085,27 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t) | 30.852,74 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s) | 1.938,26 | EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t) | 0,00 |
| SUP. COMPUTABLE (m2s) | 19.457,44 | EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t) | 0,00 |
| | | Num. DE VIVIENDAS TOTAL | 309 |
| | | Num. DE HABITANTES ESTIMADOS | 771 |
| | | Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 159 |



| CONDICIONES DE ORDENACIÓN | | | |
|--|-----------------|----------------------------------|----------------------|
| La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente. Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan. | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| ORDENACIÓN PORMENORIZADA | GESTIÓN | | Pública/Propietarios |
| | superficie (m2) | edificabilidad residencial (m2t) | |
| Parcela RES1 (este) | 2.106,32 | 10.330,95 | |
| Parcela RES1 (norte) | 1.431,13 | 7.155,65 | |
| Parcela RES1 (oeste) | 2.227,69 | 13.366,14 | |
| S.QE4 | 1.789,91 | | |
| S.QD3 | 3.967,92 | | |
| P.VA1 | 2.655,44 | | |
| P.CV4 (motorizada) | 3.359,53 | | |
| P.CVb (mixta) | 100,78 | | |
| P.CVc (no motorizada) | 691,67 | | |
| S.CV | 1.127,05 | | |
| Estas superficies podrán variar ligeramente por causas objetivas como mediciones topográficas de mayor exactitud. | | | |
| EDG | 0,44 | m2 dot/ m2t | |
| CONDICIONES DE EJECUCIÓN | | | |
| Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS) Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona) Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico. | | | |



| FICHA DE GESTIÓN | | NOMBRE | |
|--|------------------|--|-----------------------------------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN | | ZUR-RES | |
| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN | | | |
| ZONA DE ORDENACIÓN | | ZUR-RES | |
| SUPERFICIE (m ²) | | 11.426,74 | |
| USO DOMINANTE | | Rpf | |
| USOS COMPATIBLES | | Varios (definido en las Ordenanzas) | |
| USOS INCOMPATIBLES | | Resto | |
| CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO | | | |
| El área de reparto coincide con la de la Unidad de Ejecución. | | | |
| Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan. | | | |
| CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO | | | |
| | m ² | | m ² hom/m ² |
| Unidad de Ejecución | 11.426,74 | Aprovechamiento Tipo | 1,7845 |
| Superficie red primaria adscrita | 0,00 | El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones. | |
| Área de Reparto | 11.426,74 | | |
| suelo dotacional afecto a su destino | 0,00 | | |
| Área Reparcelable | 11.426,74 | | |
| No se establecen coeficientes correctores, puesto que no hay usos diferenciados (distribuidos). Éstos se definirán en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento entre los usos terciarios y residenciales o de cualquier otra diferencia de repercusión observada. | | | |
| PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN | | | |
| | | | |
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m ² s) | 11.426,74 | IEB (m ² t/m ² s) | 1,78 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² s) | 1.404,60 | IER (m ² t/m ² s) | 1,78 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m ² s) | 1.404,60 | IET (m ² t/m ² s) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m ² s) | 0,00 | IEI (m ² t/m ² s) | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t) | 20.391,30 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² s) | 0,00 | PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%) | |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² s) | 0,00 | 10% del incremento de edificabilidad residencial prevista por el plan | |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t) | 20.391,30 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² t) | 0,00 |
| SUP. COMPUTABLE (m ² s) | 11.426,74 | EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m ² t) | 0,00 |
| | | Num. DE VIVIENDAS TOTAL | 204 |
| | | Num. DE HABITANTES ESTIMADOS | 510 |
| | | Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 178 |



| CONDICIONES DE ORDENACIÓN | | | |
|--|-----------------|----------------------------------|----------------------|
| La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente. Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan. | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| ORDENACIÓN PORMENORIZADA | superficie (m2) | GESTIÓN | Pública/Propietarios |
| | | edificabilidad residencial (m2t) | |
| Parcela RES1 (sureste) | 1.613,91 | | 6.455,64 |
| Parcela RES1 (noreste) | 1.404,54 | | 5.618,16 |
| Parcela RES1 (oeste) | 2.772,50 | | 8.317,50 |
| P.CV4 | 263,04 | | - |
| P.CV5 | 768,75 | | - |
| P.CVb | 372,81 | | - |
| S.VA7 | 2.743,80 | | - |
| S.CV | 1.487,39 | | - |
| Estas superficies podrán variar ligeramente por causas objetivas como mediciones topográficas de mayor exactitud. | | | |
| EDG | 0,28 | m2 dot/ m2t | |
| CONDICIONES DE EJECUCIÓN | | | |
| Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS) Se ejecutará el tramo de carril bici desde el previsto en el Sector ZND-RE1 hasta el existente al norte del ámbito (según proyecto unitario de la sección de la ronda) Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona) Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico. | | | |

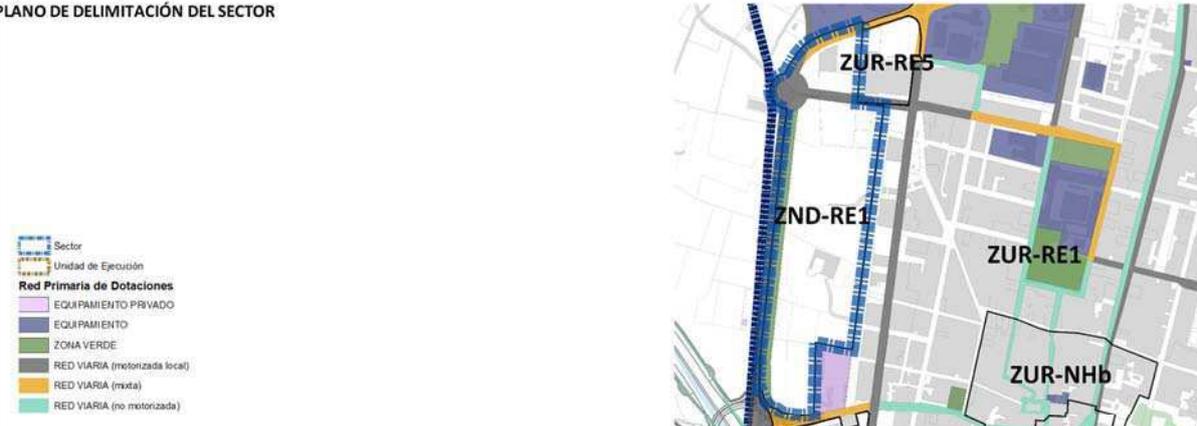
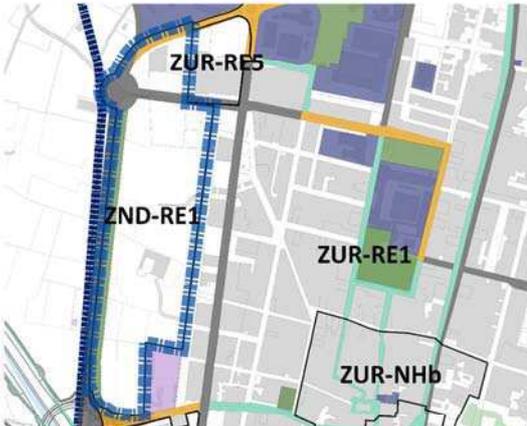


| FICHA DE GESTIÓN | | NOMBRE DEL SECTOR | |
|--|--------------|---|----------------------|
| SECTOR | | ZND-TR1 | |
| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN | | | |
| ZONA DE ORDENACIÓN | | ZND-TR1 | |
| SUPERFICIE (m ²) | | 71.090,75 | |
| USO DOMINANTE | | Terciario, Ind1 | |
| USOS COMPATIBLES | | Residencial | |
| USOS INCOMPATIBLES | | Resto | |
| CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO | | | |
| El área de reparto correspondiente a este sector, comprende parte de la superficie del parque urbano (P.VPb) | | | |
| Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan. | | | |
| PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR | | | |
| | | | |
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s) | 71.090,75 | IEB (m ² t/m ² s) | 1,20 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² s) | 16.292,90 | IER (m ² t/m ² s) | 0,54 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m ² s) | 16.292,90 | IET (m ² t/m ² s) | 0,66 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m ² s) | 0 | IEI (m ² t/m ² s) | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t) | 85.308,90 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² s) | 38.284,06 | PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%) | 30% |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t) | 11.516,70 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² s) | 20.037,18 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t) | 38.389,01 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² s) | 18.246,88 | EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² t) | 46.919,90 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s) | 2.311,53 | EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m ² t) | 0,00 |
| SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² s) | 71.090,75 | Num. DE VIVIENDAS TOTAL | 384 |
| | | Num. DE HABITANTES ESTIMADOS uso residencial | 960 |
| | | Posibles usos terciarios de alojamiento* | 188 |
| | | Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 54 |
| *Calculado con la estimación de que 1/3 de la edificabilidad terciaria se destina a alojamientos, con una media de 40m ² t por habitación (prorrataada), un 40% de ocupación anual y 1,2 personas por habitación | | | |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN | | | |
| La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente. | | | |
| Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes integrantes del Catálogo de Protecciones del Plan. | | | |
| La red secundaria de dotaciones públicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| FIGURA DE PLANEAMIENTO | PLAN PARCIAL | GESTIÓN | Pública/Propietarios |
| Se desarrollará el Sector en fases, concretamente se dividirá la actuación en dos Unidades de Ejecución, que mantendrán la proporcionalidad de suelo dotacional y superficie. El desarrollo del sector se condiciona al desarrollo, al menos de un 50% de la edificabilidad total prevista en las zonas de nuevo desarrollo del suelo urbano y del Sector ZND-RE1, con la excepción de que si la primera fase contiene, al menos, un 80% de la edificabilidad total de carácter terciario, ésta podrá desarrollarse sin tener en cuenta la condición inicial que sólo pesará sobre la segunda Unidad de Ejecución. | | | |
| Es preceptiva la autorización administrativa previa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Júcar) dada la localización de esta actuación en zona de afección del Barranc del Tramusser en cumplimiento del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. | | | |
| La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente: | | | |
| Estudio Accesos | | | |
| Redacción y ejecución de un proyecto que complete la Ronda, incluyendo la ejecución del carril bici que conectará con el existente o proyectado en el resto del municipio | | | |
| CONDICIONES DE EJECUCIÓN | | | |
| La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente. | | | |
| Se ejecutará, a cargo del sector, el acceso principal a la CV-42 y la conexión a la red viaria primaria incluida en la UE ZUR-RE4 | | | |
| Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS) | | | |
| Se ejecutará en las vías principales de la actuación un carril bici que conecte con el existente al oeste del sector (según proyecto unitario de la sección de la ronda municipal) | | | |
| Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico. | | | |
| Las bolsas de aparcamiento asociadas a las actividades terciarias del ámbito funcionarán en horario nocturno como aparcamientos disuasorios del municipio, por lo que se tendrá en cuenta en su disposición y morfología. | | | |
| Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano | | | |
| Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona) | | | |



| CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO | | | |
|---|-------------------|-----------|-------------|
| | m2 | | m2hom/m2 |
| Sector | 71.090,75 | | |
| Superficie red primaria adscrita | 38.284,06 | | |
| Área de Reparto | 109.374,81 | | |
| suelo dotacional afecto a su destino | 2.311,53 | | |
| Área Reparcelable | 107.063,28 | | |
| Coeficientes Correctores | | | |
| | C | | |
| Uso residencial | 1,0000 | | |
| Uso terciario | 1,0860 | | |
| El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones. | | | |
| Se establecerán los coeficientes correctores definitivos (por uso o por cualquier otra diferencia de la valoración de la repercusión observada) en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento. | | | |
| Aplicación de los coeficientes correctores provisionales | | | |
| | m2t | m2t hom | C hom |
| Uso RES | 38.389,01 | 36.654,74 | 0,95482398 |
| Uso TER | 46.919,90 | 48.654,16 | 1,036962198 |



| FICHA DE GESTIÓN | | NOMBRE DEL SECTOR | |
|--|--------------|--|----------------------|
| SECTOR | | ZND-RE1 | |
| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN | | | |
| ZONA DE ORDENACIÓN | | ZND-RE1 | |
| SUPERFICIE (m ²) | | 79.294,63 | |
| USO DOMINANTE | | Residencial | |
| USOS COMPATIBLES | | Terciario, Ind1 | |
| USOS INCOMPATIBLES | | Resto | |
| CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO | | | |
| El área de reparto correspondiente a este sector, comprende parte de la superficie del parque urbano (P.VPc) | | | |
| Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan. | | | |
| PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR | | | |
|  | |  | |
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s) | 79.294,63 | IEB (m ² t/m ² s) | 1,20 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² s) | 39.236,06 | IER (m ² t/m ² s) | 1,00 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m ² s) | 33.732,24 | IET (m ² t/m ² s) | 0,20 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m ² s) | 5.503,82 | IEI (m ² t/m ² s) | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t) | 95.153,56 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² s) | 22.349,48 | PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%) | 30% |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t) | 23.788,39 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² s) | 22.349,48 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t) | 79.294,63 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² t) | 15.858,93 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s) | 3.505,47 | EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m ² t) | 0,00 |
| SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² s) | 79.294,63 | Num. DE VIVIENDAS TOTAL | 793 |
| | | Num. DE HABITANTES ESTIMADOS | 1.982 |
| | | Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 100 |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN | | | |
| La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente. | | | |
| Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan. | | | |
| En el caso de plantear alguna parcela de uso exclusivo terciario se integrará en las inmediaciones de la subestación eléctrica | | | |
| La red secundaria de dotaciones públicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| FIGURA DE PLANEAMIENTO | PLAN PARCIAL | GESTIÓN | Pública/Propietarios |
| El desarrollo del sector se condiciona al desarrollo, al menos de un 50% de la edificabilidad total prevista en las zonas de nuevo desarrollo del suelo urbano. | | | |
| Además, se desarrollará en fases, concretamente se dividirá la actuación en dos Unidades de Ejecución, que mantendrán la proporcionalidad de suelo dotacional y superficie. La segunda unidad de ejecución no se desarrollará en tanto no se encuentre edificada la primera, al menos, en un 50% de su edificabilidad total. | | | |
| Es preceptiva la autorización administrativa previa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Júcar) dada la localización de esta actuación en zona de afección del Barranc del Tramusser en cumplimiento del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. | | | |
| Se deberá incluir en el sector, una parcela con la calificación de educativo-cultural para albergar las necesidades educativas de Almussafes en el futuro, bien de implantación de un Centro de Educación Infantil-Primaria, bien de traslado del Centro de Educación Secundaria, hoy sito en el Polígono Juan Carlos I. En todo caso dicha parcela cumplirá con los condicionantes y requisitos propios establecidos por la conselleria competente en materia educativa para albergar centros públicos. | | | |
| La ordenación a proponer incluirá un área de centralidad | | | |
| Las bolsas de aparcamiento asociadas a las actividades terciarias del ámbito funcionarán en horario nocturno como aparcamientos disuasorios del municipio, por lo que se tendrá en cuenta en su disposición y morfología. | | | |
| La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente: | | | |
| Estudio de las afecciones eléctricas de las líneas aéreas que discurren por el ámbito y la necesidad de su soterramiento | | | |
| CONDICIONES DE EJECUCIÓN | | | |
| Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano. | | | |
| Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS) | | | |
| Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona) | | | |
| Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico. | | | |



| CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO | | | |
|---|-------------------|-----------|----------|
| | m2 | | m2hom/m2 |
| Sector | 79.294,63 | | |
| Superficie red primaria adscrita | 22.349,48 | | |
| Área de Reparto | 101.644,11 | | |
| suelo dotacional afecto a su destino | 3.505,47 | | |
| Área Reparcelable | 98.138,64 | | |
| Coefficientes Correctores | C | | |
| Uso residencial | 1,0000 | | |
| Uso terciario | 1,0860 | | |
| El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones. | | | |
| Se establecerán los coeficientes correctores definitivos (por uso o por cualquier otra diferencia de la valoración de la repercusión observada) en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento. | | | |
| Aplicación de los coeficientes correctores provisionales | | | |
| | m2t | m2t hom | C hom |
| Uso RES | 79.294,63 | 78.173,82 | 0,98587 |
| Uso TER | 15.858,93 | 16.979,74 | 1,07067 |

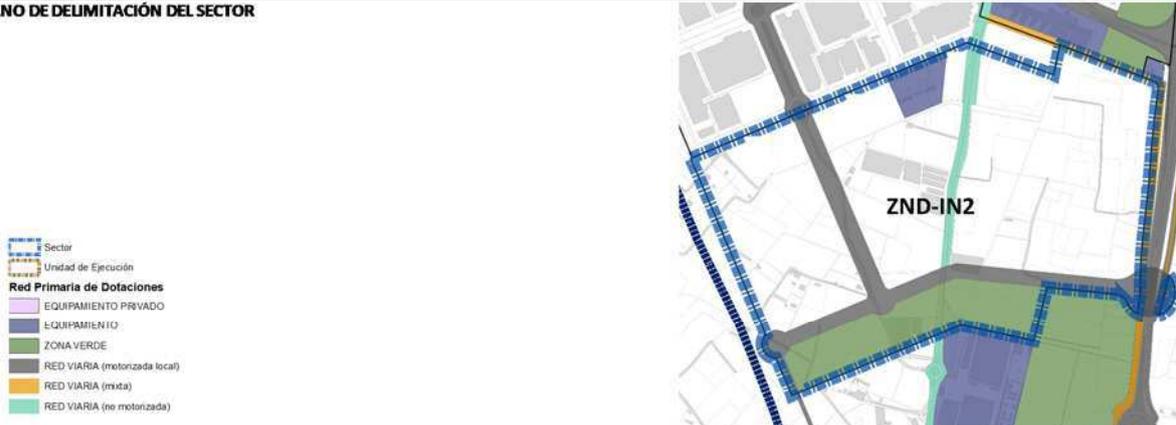


| FICHA DE GESTIÓN | | NOMBRE DEL SECTOR | |
|--|--------------|--|----------------------|
| SECTOR | | ZND-IN1 | |
| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN | | | |
| ZONA DE ORDENACIÓN | | ZND-IN1 | |
| SUPERFICIE (m2) | | 242.775,26 | |
| | | Almussafes | 232.288,69 |
| | | Sollana | 10.486,57 |
| USO DOMINANTE | | Industrial | |
| USOS COMPATIBLES | | Terciario | |
| USOS INCOMPATIBLES | | Residencial | |
| CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO | | | |
| El área de reparto coincide con la del Sector. | | | |
| Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, en este caso la parcela P.QD3 y el viario P.CVc y P.CVb. | | | |
| PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR | | | |
| | | | |
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s) | 242.775,26 | IEB (m2t/m2s) | 0,50 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s) | 33.056,88 | IER (m2t/m2s) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m2s) | 33.056,88 | IET (m2t/m2s) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m2s) | 0,00 | IEI (m2t/m2s) | 0,50 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t) | 121.387,63 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s) | 0,00 | PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%) | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2t) | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2t) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s) | 15.356,58 | EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t) | 121.387,63 |
| SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s) | 242.775,26 | Num. DE VIVIENDAS TOTAL | 0 |
| | | Num. DE HABITANTES ESTIMADOS | 0 |
| | | Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 0 |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN | | | |
| La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente. | | | |
| Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan. | | | |
| La red secundaria de dotaciones públicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| FIGURA DE PLANEAMIENTO | PLAN PARCIAL | GESTIÓN | Pública/Propietarios |
| La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente: | | | |
| Redacción y ejecución de un proyecto de mejora del acceso | | | |



| CONDICIONES DE EJECUCIÓN | | | |
|---|-------------------|--|---------------|
| <p>La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente.</p> <p>En la zona Oeste del sector, se dispondrá la superficie de zonas verdes de red primaria normativas, de manera que la ordenación sea compatible con las determinaciones del Parc del Cau de la Rabosa del Plan General de Silla. Se propone ordenación pormenorizada que figura en la figura superior.</p> <p>Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS)</p> <p>Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano y con los usos industriales</p> <p>Se prestará especial atención a las condiciones de los vertidos de pluviales, dada su especial localización con respecto a la Albufera.</p> <p>En este sentido, la red de saneamiento deberá ser 'impermeable'</p> <p>Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona)</p> | | | |
| CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO | | | |
| | m2 | | m2hom/m2 |
| Sector | 242.775,26 | Aprovechamiento Tipo | 0,5338 |
| Superficie red primaria adscrita | 0,00 | El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones. | |
| Área de Reparto | 242.775,26 | | |
| suelo dotacional afecto a su destino | 15.356,58 | | |
| Área Reparcelable | 227.418,68 | | |
| No se establecen coeficientes correctores, puesto que no hay usos diferenciados (distribuidos). Éstos se definirán en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento entre los usos terciarios e industriales o de cualquier otra diferencia de repercusión observada. | | | |



| FICHA DE GESTIÓN | | NOMBRE DEL SECTOR | |
|---|--------------|---|----------------------|
| SECTOR | | ZND-IN2 | |
| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN | | | |
| ZONA DE ORDENACIÓN | | ZND-IN2 | |
| SUPERFICIE (m ²) | | 481.632,89 | |
| USO DOMINANTE | | Industrial | |
| USOS COMPATIBLES | | Terciario | |
| USOS INCOMPATIBLES | | Residencial | |
| CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO | | | |
| El área de reparto correspondiente a este sector, comprende parte de la superficie del parque urbano (P.Vpa), así como la parcela pública dotacional P.QD2b y los accesos al mismo. | | | |
| Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan | | | |
| PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR | | | |
|  | | | |
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s) | 481.632,89 | IEB (m ² t/m ² s) | 0,55 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² s) | 133.156,42 | IER (m ² t/m ² s) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m ² s) | 66.901,43 | IET (m ² t/m ² s) | 0,05 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m ² s) | 55.603,39 | IEI (m ² t/m ² s) | 0,50 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² s) | 10.651,60 | EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t) | 259.039,71 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² s) | 37.604,76 | PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%) | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² s) | 5.817,52 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t) | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² s) | 25.374,76 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t) | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² s) | 6.412,48 | EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² t) | 23.549,06 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s) | 48.671,02 | EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m ² t) | 235.490,65 |
| SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² s) | 470.981,29 | Num. DE VIVIENDAS TOTAL | 0 |
| Se ha excluido de la superficie computable del sector la parcela P.QD3 | | Num. DE HABITANTES ESTIMADOS | 0 |
| | | Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 0 |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN | | | |
| La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente. | | | |
| Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan. | | | |
| Se deberá diseñar un espacio de centralidad (centro de servicios) que tendrá en cuenta el conjunto completo del suelo industrial | | | |
| Se priorizarán las manzanas de gran superficie frente a las de medio o pequeño tamaño para permitir la implantación de usos logísticos. | | | |
| Se comprobará que el diseño viario se adapta a los vehículos "Mega Trucks" | | | |
| En el caso de disponer de parcelas de usos terciarios se localizarán preferiblemente en el sur del ámbito. | | | |
| La red secundaria de dotaciones públicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| FIGURA DE PLANEAMIENTO | PLAN PARCIAL | GESTIÓN | Pública/Propietarios |
| El desarrollo del sector no está condicionado al de ningún otro. No obstante, se desarrollará en fases, concretamente se dividirá la actuación en, al menos, dos Unidades de Ejecución, que mantendrán la proporcionalidad de suelo dotacional y superficie. La segunda unidad de ejecución no se desarrollará en tanto no se encuentre edificada la primera, al menos, en un 70% de su edificabilidad total. | | | |
| La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente: | | | |
| Un Estudio Acústico | | | |
| Un Estudio de Tráfico | | | |
| Un Plan de Movilidad de toda el área industrial que proponga actuaciones que refuercen la utilización de vehículos no motorizados y/o colectivos desde el casco urbano de Almussafes | | | |
| Un Estudio de Integración Paisajística que considere la integración de la Acequia del Romaní en la ordenación. | | | |
| Estudio de las afecciones eléctricas de las líneas aéreas que discurren por el ámbito y la necesidad de su soterramiento | | | |
| Será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación de la urbanización | | | |
| Será obligatoria la constitución de una entidad de gestión para el polígono, en nombre y forma que regule la futura ley de áreas empresariales o instrumento equivalente. | | | |
| CONDICIONES DE EJECUCIÓN | | | |
| Se ejecutarán los accesos a la CV-42 (este del ámbito) así como el indicado al sur de la actuación. | | | |
| Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS) | | | |
| Se ejecutará en las vías principales de la actuación un carril bici que conecte con el existente al sur del sector | | | |
| Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano y con los usos industriales | | | |
| Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona) | | | |



| CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV.TIPO | | | |
|---|-------------------|--|---------------|
| | m2 | Aprovechamiento Tipo | m2hom/m2 |
| Sector Computable | 470.981,29 | | 0,6454 |
| Superficie red primaria adscrita | 37.604,76 | | |
| Área de Reparto | 508.586,05 | | |
| suelo dotacional afecto a su destino | 48.671,02 | El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones. | |
| " de la red secundaria | 69.230,35 | | |
| Área Reparcelable | 390.684,68 | | |
| No se establecen coeficientes correctores, puesto que no hay usos diferenciados (distribuidos). Éstos se definirán en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento entre los usos terciarios e industriales o de cualquier otra diferencia de repercusión observada. | | | |



| FICHA DE GESTIÓN | | NOMBRE DEL SECTOR | |
|---|-----------|---|---|
| SECTOR | | ZUR-RE2 | |
| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN | | | |
| ZONA DE ORDENACIÓN | | ZUR-RE2 | |
| SUPERFICIE (m ²) | | 13.428,31 | |
| USO DOMINANTE | | Residencial | |
| USOS COMPATIBLES | | Terciario / Industrial Ind1 | |
| USOS INCOMPATIBLES | | Resto | |
| CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO | | | |
| El área de reparto coincide con la del Sector | | | |
| Se excluirá para el cálculo del aprovechamiento tipo, las superficies de uso público presentes en el Área de Reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan. | | | |
| PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR | | | |
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s) | 13.428,31 | IEB (m ² t/m ² s) | 1,60 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² s) | 599,16 | IER (m ² t/m ² s) | 1,60 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA COMUNICACIONES (m ² s) | 599,16 | IET (m ² t/m ² s) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA ZONAS VERDES (m ² s) | 0,00 | IEI (m ² t/m ² s) | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t) | 21.527,28 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² s) | 0,00 | PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%) | 10% del incremento de edificabilidad residencial prevista por el plan |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t) | 21.527,28 |
| SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² s) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² t) | 0,00 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s) | 599,16 | EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m ² t) | 0,00 |
| SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² s) | 13.428,31 | Num. DE VIVIENDAS TOTAL | 215 |
| | | Num. DE HABITANTES ESTIMADOS | 538 |
| | | Num. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 160 |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN | | | |
| La ordenación a proponer incluirá la red primaria que figura en la documentación gráfica de este documento, ésta podrá variar o adaptarse ligeramente. | | | |
| Se tendrá en cuenta la presencia de Infraestructura Verde (NIP), así como las afecciones correspondientes de la legislación sectorial y la presencia de bienes catalogados en el Catálogo de Protecciones del Plan. | | | |
| La ordenación propuesta pasará por la Solicitud a la entidad autonómica de carreteras, de Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes | | | |
| La red secundaria de dotaciones públicas cumplirá las determinaciones del art. 36 de la LOTUP | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| FIGURA DE PLANEAMIENTO | PRI | GESTIÓN | Pública/Propietarios |
| La programación del Sector incluirá, los estudios complementarios preceptivos, y especialmente: | | | |
| Modificación de las Distancias Establecidas de las Líneas de Dominio Público y de Protección de la Carretera CV-42 en el Suelo Urbano de Almussafes | | | |



| CONDICIONES DE EJECUCIÓN | | | |
|--|------------------|--|---------------|
| Se prestará especial atención los criterios de las Normas de Integración Paisajística contenidas en el PGE, relacionadas con la imagen de borde urbano | | | |
| Se contará con una red separativa de evacuación de aguas, de manera que la evacuación de aguas residuales sea independiente de la evacuación de aguas pluviales. Para estas últimas se deberá contar con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS) | | | |
| Se estará dispuesto a la legislación sectorial que le es de aplicación (descritas en el plano de afecciones y fichas de zona) | | | |
| Se ejecutará el tramo del Proyecto de Ronda Municipal correspondiente a su ámbito. Este proyecto deberá, necesariamente, incluir un Estudio Acústico. | | | |
| CÁLCULO DEL ÁREA DE REPARTO Y APROV. TIPO | | | |
| | m2 | | m2hom/m2 |
| Sector | 13.428,31 | Aprovechamiento Tipo | 1,6780 |
| Superficie red primaria adscrita | 0,00 | El aprovechamiento tipo así obtenido, tendrá carácter provisional y su cálculo definitivo se llevará a cabo en el proceso de la reparcelación, si en el proceso de investigación de la propiedad o de cartografiado se obtuvieran variaciones. | |
| Área de Reparto | 13.428,31 | | |
| suelo dotacional afecto a su destino | 599,16 | | |
| Área Reparcelable | 12.829,15 | | |
| No se establecen coeficientes correctores, puesto que no hay usos diferenciados (distribuidos). Éstos se definirán en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación si hubiera diferencias de repercusión basadas en un estudio de mercado a realizar en ese momento entre los usos terciarios y residenciales o de cualquier otra diferencia de repercusión observada. | | | |

MARIA DOLORES VILLARROYA PASTOR

Fecha firma: 06/05/2019 14:31:21 CEST

SECRETARIA GRAL.

AYUNTAMIENTO DE ALMUSSAFES

