



A J U N T A M E N T D ' A L M A S S E R A

U R B A N I S M E

I N D I C E

0.1. Objeto de la modificacion.	5
0.2. Parte sin eficacia normativa.	5
0.2.1. Memoria Informativa	5
0.2.2. Memoria justificativa	5
0.3. Parte con eficacia normativa.	8
0.3.1. Normativa Urbanistica.	8



0.1. Objeto de la modificación.

Por encargo de la Alcaldía del Ayuntamiento de Almassera se redacta la presente modificación puntual del Plan Parcial Residencial Sector 1 de Almassera, que tiene por objeto la modificación de la zona verde SGL-2, con la finalidad de ampliar el sistema general de equipamientos, SGE-6, destinado a Centro de Salud con el fin de adaptarlo a los requerimientos definidos por Consellería de Sanidad e introducir un nuevo suelo con destino dotacional publico denominado PRD-01, destinado a centro social para jubilados.

0.2. Parte sin eficacia normativa.

0.2.1. Memoria Informativa

Con fecha 28 de Febrero de 1991, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Almassera, publicado en el BOP de fecha 4 de Abril de 1991, con fecha 5 de Octubre de 1993 se aprobó definitivamente el Plan Parcial Residencial. Sector I, publicado en el BOP de fecha 25 de Noviembre de 2003, por el cual se desarrollaba el suelo urbanizable correspondiente al dicho sector previsto por el P.G.O.U.

En dicho Sector I se preveía el Sistema General de Equipamientos número 6, que se ha destinado Centro de Salud. En la normativa urbanística de dicho Plan Parcial se prevé en su art. 50 y también se recoge en los planos correspondientes, un rectángulo de 20x20 m para su ubicación, si bien la normativa en dicho artículo establecía "*Puede variarse su ubicación dentro del Sistema General de Espacios Libres, así como su forma en planta según las necesidades del diseño*", de hecho la implantación del Centro de Salud se adaptó a la superficie disponible si bien varió la forma prevista.

También se plantea la necesidad de disponer de un espacio para local social destinado a los jubilados del municipio, dicha función se realiza actualmente en la planta baja del Ayuntamiento, pero las necesidades de ampliación de este obligan a disponer de un local adecuado para su reubicación.

0.2.2. Memoria justificativa

Las nuevas necesidades del municipio han conducido a la necesidad de ampliación del Centro de Salud por parte de la Consellería de Sanidad, previendo para ello un incremento de la superficie ocupada hasta los 800 m², lo que implica un incremento de superficie del SGE-6 de 400 m².

Por otra parte se destinaría parte del SGL-2, a la implantación del centro social para jubilados con una superficie ocupada de 300 m², para ello se procede a justificar el estándar global de zonas verdes, de acuerdo con los art. 40,52 y 63 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana, en adelante LUV, y el art. 206 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en adelante ROGTU, de acuerdo con las tabla siguiente:



U R B A N I S M E

Parámetros Urbanísticos

	Superficie (m ²)
Superficie Termino Municipal	2.868.852,36
Suelo Urbano	556.353,36
P.G.O.U. 1991	405.651,00
Plan Parcial Residencial. Sector I.	45.327,59
Plan Parcial Industrial. Sector II.	52.185,77
Plan Parcial Sector Norte	53.189,00
Suelo no Urbanizable	2.365.688,00
Suelo Residencial	201.962,79
P.G.O.U. 1991	171.727,00
Plan Parcial Residencial. Sector I.	18.084,79
Plan Parcial Sector Norte	12.151,00
Suelo Industrial	103.521,71
P.G.O.U. 1991	71.974,00
Plan Parcial Industrial. Sector II.	31.547,71
Viales.	138.695,14
P.G.O.U. 1991	100.775,00
Plan Parcial Residencial. Sector I.	12.839,20
Plan Parcial Industrial. Sector II.	13.148,94
Plan Parcial Sector Norte	11.932,00
Espacios libres	73.369,72
P.G.O.U. 1991	40.863,00
Plan Parcial Residencial. Sector I.	10.113,60
Plan Parcial Industrial. Sector II.	5.219,12
Plan Parcial Sector Norte	17.174,00
Equipamientos	38.804,00
P.G.O.U. 1991	20.312,00
Plan Parcial Residencial. Sector I.	4.290,00
Plan Parcial Industrial. Sector II.	2.270,00
Plan Parcial Sector Norte	11.932,00

Tabla 1

Justificación de estándares

Espacios libres previos a la modificación	73.369,72
P.G.O.U. 1991	40.863,00
Plan Parcial Residencial. Sector I.	10.113,60
Plan Parcial Industrial. Sector II.	5.219,12
Plan Parcial Sector Norte	17.174,00
Espacios libres tras la modificación	72.669,72
P.G.O.U. 1991	40.863,00
Plan Parcial Residencial. Sector I.	9.413,60
Plan Parcial Industrial. Sector II.	5.219,12
Plan Parcial Sector Norte	17.174,00



U R B A N I S M E

Poblacion (1)	7050
Estandar Zonas Verdes (ROGTU)	10 m2/H.
Estandar P.G.O.U. previos a la modificacion	10,41
Estandar P.G.O.U. tras la modificacion	10,31

(1) Datos del Padrón a fecha 1 de Enero de 2009.

Por tanto queda justificado el cumplimiento de estándares tras la modificación propuesta, cabe considerar no obstante que en cualquier caso el pequeño detrimento del Sistema General de Espacios Libres lo es en beneficio del Sistema General de Equipamientos redundando en el beneficio comunitario, siendo imposible, en el caso del centro de Salud otra ubicación ya que es una ampliación del existente.

La LUV establece en su art. 60.3:

La calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el Plan especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación aplicable.

Por tanto es potestad del planeamiento decidir si la afección demanial excluye expresamente el subsuelo.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, en su artículo 17.4 referido a la formación de fincas y parcelas y su relación, define:

Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las imitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

En la modificación planteada la afección del uso demanial implicaría al suelo, vuelo y subsuelo.

Así mismo los art. 36 y 37 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana regulan la ordenación estructural y pormenorizada, formando parte la modificación planteada del ámbito de la ordenación estructural.



A J U N T A M E N T D ' A L M A S S E R A

U R B A N I S M E

0.3. Parte con eficacia normativa.

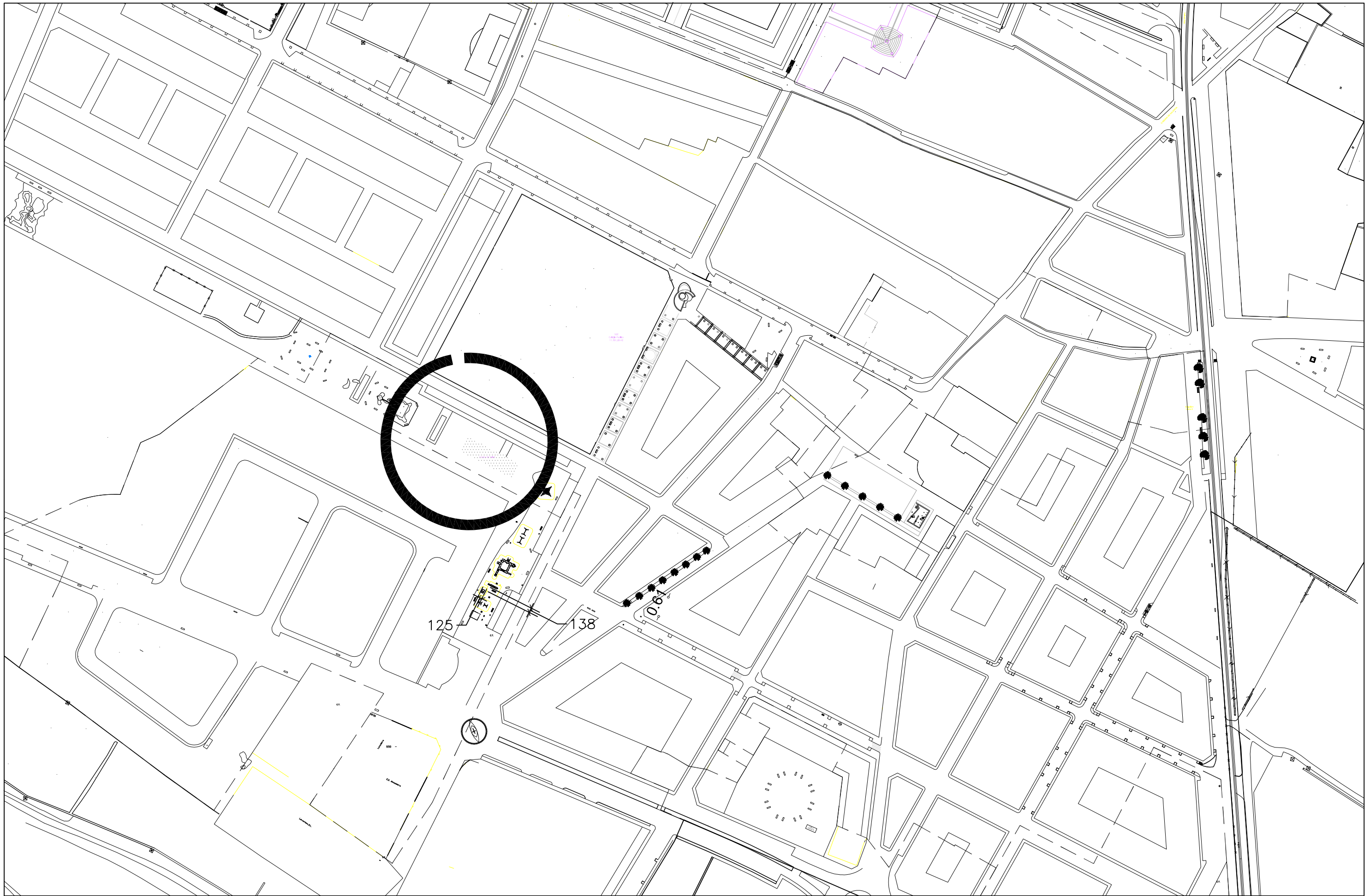
0.3.1. Normativa Urbanística.

Se propone la adición del siguiente texto al art. 50 de la Normativa del Plan Parcial Residencial:

El SGE-6, grafiado en los planos de ordenación dispondrá de una ocupación máxima de 800 m², no presuponiendo imperativo formal o de localización.

El PRD-01, grafiado en los planos de ordenación dispondrá de una ocupación máxima de 300 m², no presuponiendo imperativo formal o de localización.

Almassera, 16 Abril 2009
Joaquín Torán García
Arquitecto Municipal



0.1




modificacion puntual plan parcial residencial. sector I. equipamientos
ajuntament d' almassera

planos de informacion. planeamiento vigente. e 1/500

abril 2009

JOAQUIN TORAN GARCIA arquitecto



-  Suelo Urbano Pkan General de Ordenacion Urbana.
-  Suelo Urbano. Plan Parcial Residencial. Sector I.
-  Suelo Urbano. Plan Parcial Industrial. Sector II.



1.1

modificacion puntual plan parcial residencial. sector I. equipamientos
ajuntament d' almassera

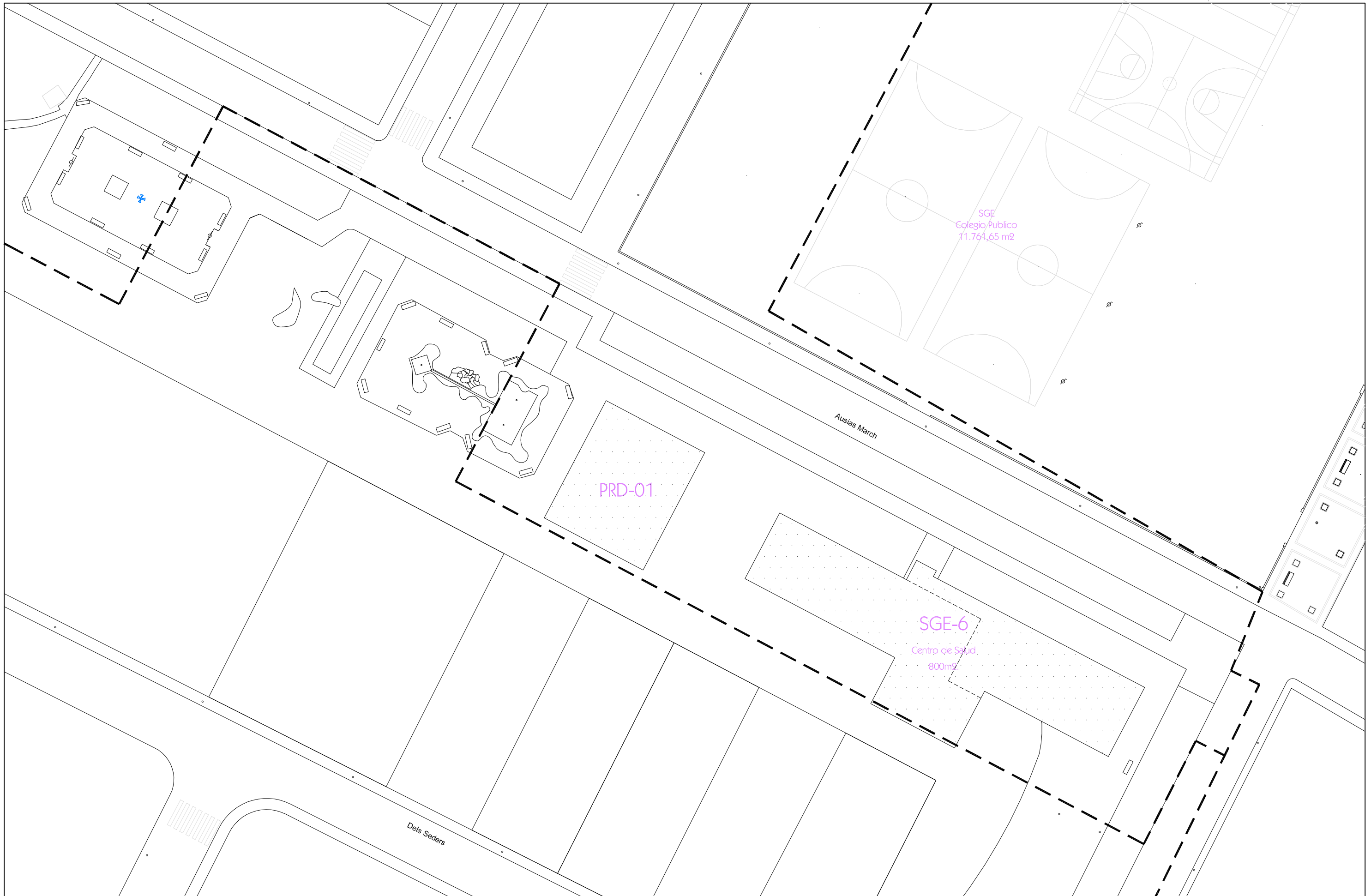
planos de informacion. sistemas generales. e 1/500

JOAQUIN TORAN GARCIA

abril 2009

arquitecto





2.0

modificacion puntual plan parcial residencial. sector I. equipamientos
ajuntament d' almassera

planos de ordenacion . modificacion propuesta. e 1/500

abril 2009

JOAQUIN TORAN GARCIA arquitecto