



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



Pl. Major, 1. 46132 Almàssera. Tel. 96 185 37 50. Fax 96 185 95 44. almassera@gva.es



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

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALMASSERA N° 18. USO COMERCIAL EN
SUELO URBANO.**

**MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL
INDUSTRIAL. SECTOR II. USO COMERCIAL**



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

Vista la providencia de la Alcaldía de fecha 12 de Marzo de 2012 se procede a redactar la modificación puntual nº 18 del P.G.O.U. de Almàssera procediendo a la supresión de las limitaciones de superficie para la implantación de uso comercial, lo que comporta la revisión de reserva de aparcamiento para este uso. Todo ello en lo que afecta a las zonificaciones de Extensión Actual, de uso dominante residencial, Suelo Urbano Industrial del P.G.O.U. y Plan Parcial Industrial.

Normativa Urbanística en vigor.

Plan General de Ordenación Urbana de Almàssera. Aprobación definitiva 24 de Enero de 1991.

Modificación Puntual. Usos Comerciales. Art. 155. Aprobación Pleno de 7 de Febrero de 2000.

Plan Parcial Industrial. Sector II. Aprobación definitiva 31 de Enero de 1995.

Modificación Plan Parcial Industrial. Sector II. Art. 3. Aprobación Pleno de 25 de Junio de 1998.

Objeto de la modificación.

El art. 37 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana regula la ordenación pormenorizada:



Pl. Major, 1. 46132 Almàssera. Tel. 96 185 37 50. Fax 96 185 95 44. almassera@gva.es



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

La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes:

Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.

Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.

Fijación de alineaciones y rasantes.

Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.

Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.

Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

Ordenanzas generales de edificación.

En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.

En consecuencia la modificación planteada afecta únicamente a determinaciones reguladas por la ordenación pormenorizada, concretada en los artículos a continuación detallados:



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

Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 133.- Otros usos. Modificación Puntual 10.

Para el uso comercial no se exigirá una dotación mínima de aparcamiento.

Para cualquier otro uso no reglamentado en este capítulo, el proyecto técnico presentado para la solicitud de licencia justificara en su memoria el número de plazas habilitado según las necesidades de funcionamiento, considerando la trama viaria existente y los posibles déficits de la zona donde se ubique.

ZONA DE EXTENSIÓN ACTUAL

Artículo 155.- Usos permitidos y sus condiciones.

- Residencial: Se declara compatible, cumpliendo las condiciones de parcela y edificación reseñadas a continuación, y siempre a 1 m. sobre rasante. Se admitirán viviendas que no recaigan a vial, siempre que se garantice el acceso rodado de uso público con dimensiones y servidumbres ajustadas a estas ordenanzas, y al artículo 5.1.1 de la NBE-CPI.

- Comercial: Se admite este uso en planta baja, entresuelo, patio de manzana y edificación exclusiva destinada a este uso con una superficie máxima de 300 m² por cada local comercial.

- Industrial: Se declara compatible la de tipo artesanal y talleres (actividad con operaciones de carácter manual o mecánico, pudiendo emplear elementos de accionamiento electromecánico con potencia activa máxima de 0'075 Kw por metro cuadrado construido de local), empleando hasta 15 operarios.

Se prohíben las actividades nocivas, insalubres y peligrosas; y las molestas, por desprendimiento de olores, gases, polvos, ruidos, vibraciones, etc. que estén o pudieran estar por similitud incluidas en el



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

nomenclátor del Reglamento de Actividades M.I.N.P., salvo que las medidas correctoras a establecer, indicadas en la solicitud de licencia de actividad, garantice de modo satisfactorio la inexistencia de molestias para el vecindario; extremo éste que se comprobará por la O.T.M.

Asimismo se prohíben aquellas que por su ubicación pudieran producir alteraciones en el tránsito rodado; se prohíbe expresamente que las actividades de carga y descarga puedan tener lugar en la vía pública.

Ubicación:

- En planta baja: Superficie máxima, 200 metros cuadrados.
- En patio de manzana: Superficie máxima, 1.000 metros cuadrados.
- En edificación exenta, o exclusiva entre medianerías: Se admitirá la ya existente, calificada como tal por el presente planeamiento.
- Administrativo, cultural, recreativo, sanitario, docente, religioso, deportivo, hotelero y asistencial: Se declaran compatibles, en planta baja, entresuelo y edificio aislado o de uso exclusivo.
- Garaje, aparcamiento: Se declara compatible en planta baja, sótano y semisótano.
- Estacionamiento, estaciones de servicio: Se declaran compatibles siempre que la vía de acceso tenga un ancho igual o superior a los 9 m. Podrán ubicarse en planta altillo, baja, sótano y semisótano, en los espacios libres de parcela, y en edificio exclusivo.
- Agrícola: Se declara incompatible, salvo el uso de cambrá particular.
- Ganadero: Se declara incompatible.

ZONA INDUSTRIAL





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

Artículo 162.- Usos permitidos y sus condiciones.

- Industrial: Se declara uso preferente, autorizándose almacenes, talleres o fábricas con sus oficinas anexas, y teniendo siempre en cuenta las limitaciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre y en la instrucción 1/83 por la que se dictan normas para la aplicación del citado reglamento, aprobada por orden de la Consellería de Gobernación de 10 de Enero de 1.983. Las actividades calificadas deberán adoptar las medidas correctoras oportunas para hacerlas compatibles con las viviendas próximas y no perjudicar el uso residencial.

- Residencial: Se declara incompatible, salvo una vivienda por industria, destinada a una persona directamente relacionada con la actividad a desarrollar en la parcela, como puede ser el vigilante o encargado. La situación de esta vivienda, deberá ser tal que tenga acceso directo desde la calle y que guarde la separación debida respecto a la actividad industrial propiamente dicha.

Superficie máxima, 150 metros cuadrados.

- Estacionamientos y estaciones de servicio: Se declara compatible.

- Administrativo: Se declara incompatible, salvo las oficinas propias de la empresa.

- Agrícola: Se declara incompatible, salvo el uso de cambrá y almacén relacionado con la actividad agrícola.

- Comercial: Se declara incompatible, salvo almacenes sin venta al público.

- Hotelero, cultural, sanitario, docente, religioso, recreativo, ganadero: Se declaran incompatibles.



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

Plan Parcial Industrial. Sector II.

Art. 3. Condiciones de uso.

Usos permitidos y prohibidos.

Son usos compatibles en la edificación industrial los siguientes: comercial y terciario con una ocupación máxima de 600 m² de superficie construida y el artesanal, almacenes, servicios, industrial, vivienda del vigilante, oficinas, aparcamiento, recreativo, cultural y deportivo, así como los admitidos por el Plan General.

Se establece como uso incompatible el residencial y los no referenciados.

Compromisos.

Todos los propietarios tanto actuales como futuros asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este plan parcial quedando los mismos reflejados en los documentos de compraventa o de cualquier tipo que se efectúen sobre la parcela objeto de planeamiento.



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

MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Los artículos objeto de modificación quedarían redactados tal y como a continuación se transcribe:

Artículo 133.- Otros usos. Modificación Puntual 10.

Para el uso comercial no se exigirá una dotación mínima de aparcamiento, excepto para los locales con una superficie de venta superior a 500 m² en los cuales se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida.

Para cualquier otro uso no reglamentado en este capítulo, el proyecto técnico presentado para la solicitud de licencia justificara en su memoria el número de plazas habilitado según las necesidades de funcionamiento, considerando la trama viaria existente y los posibles déficits de la zona donde se ubique.

ZONA DE EXTENSIÓN ACTUAL

Artículo 155.- Usos permitidos y sus condiciones.

Residencial.

Se declara compatible, cumpliendo las condiciones de parcela y edificación reseñadas a continuación, y siempre a 1 m. sobre rasante. Se admitirán viviendas que no recaigan a vial, siempre que se garantice el acceso rodado de uso público con dimensiones y servidumbres ajustadas a estas ordenanzas, y al artículo 5.1.1 de la NBE-CPI.

Comercial.



Pl. Major, 1. 46132 Almàssera. Tel. 96 185 37 50. Fax 96 185 95 44. almassera@gva.es



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

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en local y prestación de servicios a particulares.

Admitidos:

Locales independientes con una superficie de venta no superior a 200 m².

Ubicación: En planta baja y en edificio de uso exclusivo.

Locales comerciales independientes con superficie de venta superior a 200 m² y no superior a 800 m².

Ubicación. Planta baja, patio de manzana en aquellas donde el P.G.O.U. permita edificabilidad y en edificio de uso exclusivo; siempre que el acceso principal se realice desde calle de ancho no inferior a 12 m.

Locales comerciales independientes con superficie de venta superior a 800 m².

Ubicación. Planta baja, patio de manzana en aquellas donde el P.G.O.U. permita edificabilidad y en edificio de uso exclusivo; siempre que el acceso principal se realice desde calle de ancho no inferior a 25 m.

Industrial.

Se declara compatible la de tipo artesanal y talleres (actividad con operaciones de carácter manual o mecánico, pudiendo emplear elementos de accionamiento electromecánico con potencia activa máxima de 0'075 Kw por metro cuadrado construido de local), empleando hasta 15 operarios.

Se prohíben las actividades nocivas, insalubres y peligrosas; y las molestas, por desprendimiento de olores, gases, polvos, ruidos, vibraciones, etc. que estén o pudieran estar por similitud incluidas en el nomenclátor del Reglamento de Actividades M.I.N.P., salvo que las medidas correctoras a establecer, indicadas en la solicitud de licencia de



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

actividad, garantice de modo satisfactorio la inexistencia de molestias para el vecindario; extremo éste que se comprobará por la O.T.M.

Asimismo se prohíben aquellas que por su ubicación pudieran producir alteraciones en el tránsito rodado; se prohíbe expresamente que las actividades de carga y descarga puedan tener lugar en la vía pública.

Ubicación:

- En planta baja: Superficie máxima, 200 metros cuadrados.
- En patio de manzana: Superficie máxima, 1.000 metros cuadrados.
- En edificación exenta, o exclusiva entre medianerías: Se admitirá la ya existente, calificada como tal por el presente planeamiento.

Administrativo, cultural, recreativo, sanitario, docente, religioso, deportivo, hotelero y asistencial.

Se declaran compatibles, en planta baja, entresuelo y edificio aislado o de uso exclusivo.

Garaje, aparcamiento.

Se declara compatible en planta baja, sótano y semisótano.

Estacionamiento, estaciones de servicio.

Se declaran compatibles siempre que la vía de acceso tenga un ancho igual o superior a los 9 m. Podrán ubicarse en planta altillo, baja, sótano y semisótano, en los espacios libres de parcela, y en edificio exclusivo.

Agrícola.

Se declara incompatible, salvo el uso de campra particular.



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

Ganadero.

Se declara incompatible.

ZONA INDUSTRIAL

Artículo 162.- Usos permitidos y sus condiciones.

Industrial.

Se declara uso preferente, autorizándose almacenes, talleres o fábricas con sus oficinas anexas, y teniendo siempre en cuenta las limitaciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre y en la instrucción 1/83 por la que se dictan normas para la aplicación del citado reglamento, aprobada por orden de la Consellería de Gobernación de 10 de Enero de 1.983. Las actividades calificadas deberán adoptar las medidas correctoras oportunas para hacerlas compatibles con las viviendas próximas y no perjudicar el uso residencial.

Residencial.

Se declara incompatible, salvo una vivienda por industria, destinada a una persona directamente relacionada con la actividad a desarrollar en la parcela, como puede ser el vigilante o encargado. La situación de esta vivienda, deberá ser tal que tenga acceso directo desde la calle y que guarde la separación debida respecto a la actividad industrial propiamente dicha.

Superficie máxima, 150 metros cuadrados.

Estacionamientos y estaciones de servicio.

Se declara compatible.

Administrativo.

Pl. Major, 1. 46132 Almàssera. Tel. 96 185 37 50. Fax 96 185 95 44. almassera@gva.es



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

Se declara incompatible, salvo las oficinas propias de la empresa.

Agrícola.

Se declara incompatible, salvo el uso de cambrá y almacén relacionado con la actividad agrícola.

Comercial.

Se declara compatible. Se exigirá una dotación mínima de aparcamiento para los locales con una superficie de venta superior a 500 m², en los cuales se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida.

Hotelero, cultural, sanitario, docente, religioso, recreativo, ganadero.

Se declaran incompatibles.

Plan Parcial Industrial. Sector II.

Art. 3. Condiciones de uso.

Usos permitidos y prohibidos.

Son usos compatibles en la edificación industrial los siguientes: comercial, artesanal, almacenes, servicios, industrial, vivienda del vigilante, oficinas, aparcamiento, recreativo, cultural y deportivo, así como los admitidos por el Plan General.

Para el uso comercial se exigirá una dotación mínima de aparcamiento.



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

para los locales con una superficie de venta superior a 500 m² en los cuales se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida.

Se establece como uso incompatible el residencial y los no referenciados.

Compromisos.

Todos los propietarios tanto actuales como futuros asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este plan parcial quedando los mismos reflejados en los documentos de compraventa o de cualquier tipo que se efectúen sobre la parcela objeto de planeamiento.

Almàssera, 13 Marzo 2012

Arquitecto Municipal