

**NORMAS URBANISTICAS
AREA INDUSTRIAL DE ALMUSSAFES**

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA VALENCIANA DEL TURISME
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA **27 JUL. 1995** DEL
SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA VALENCIANA DEL TURISME
Data: **11 MAYO 1995**
Departament d'Obras Públiques i Exposició Pública
Per la Resolució de la Carta Indicada.
31 MAYO 1995

NORMAS URBANISTICAS AREA INDUSTRIAL DE ALMUSSAFES

INDICE

	Página
TITULO PRIMERO: EL PLAN PARCIAL AREA INDUSTRIAL DE ALMUSSAFES, AMBITO, OBJETO Y NORMAS GENERALES	5
TITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA	8
TITULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	10
CAPITULO PRIMERO: CLASIFICACION DE LOS USOS	10
CAPITULO SEGUNDO: DEFINICION Y REGULACION ESPECIFICA DE LOS USOS ..	11
Sección Primera: De los usos industriales.	11
Sección Segunda: De los usos terciarios.	13
Sección Tercera: Del uso residencial.	16
Sección Cuarta: Del uso dotacional.	17
Sección Quinta: De otros usos.	19
TITULO CUARTO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION	23
CAPITULO PRIMERO: CONDICIONES DE LA PARCELA	23
Sección Primera: Lindes y superficie.	23
Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela.	23
Sección Tercera: Condiciones de ocupación en la parcela.	25
Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela.	25



31 MAYO 1995

CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	27
Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas.	27
Sección Segunda: De la construcción bajo rasante.	29
Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de la cornisa.	31
CAPITULO TERCERO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION	32
Sección Primera: Preliminar.	32
Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación.	32
CAPITULO CUARTO: TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION	35
Sección Primera: Tipos de edificación.	35
Sección Segunda: Edificaciones secundarias o auxiliares y otras obras.	37
Sección Tercera: Cerramientos y vallados.	37
CAPITULO QUINTO: CONDICIONES DE LA PARCELACION	38
Sección Primera: Condiciones de la parcelación.	38
TITULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	41
CAPITULO PRIMERO: AREA INDUSTRIAL ZONA "A"	41
Sección Primera: Ambito, usos y tipologías.	41
Sección Segunda: Condiciones de parcela.	42
Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.	43
Sección Cuarta: Condiciones estéticas.	44
Sección Quinta: Aparcamientos y accesos.	44
CAPITULO SEGUNDO: AREA INDUSTRIAL ZONAS "B1" Y "B2"	45
Sección Primera: Ambito, usos y tipologías.	45
Sección Segunda: Condiciones de parcela.	46
Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.	47
Sección Cuarta: Condiciones estéticas.	48
Sección Quinta: Aparcamientos y accesos.	48

2

CENTRALITAT VALENCIANA <small>CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES I TRANSPORTS</small>		
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE		
FECHA	27 JUL. 1995	DEL
INSTRUMENTO. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.		

CENTRALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES I TRANSPORTS

Data: **11 MAYO 1995**

Documente referit a exposició pública
Per la Resolució de la data indicada

31 MAYO 1995

CAPITULO TERCERO: AREA INDUSTRIAL ZONA "C"	49
Sección Primera: Ambito, usos y tipologías.	49
Sección Segunda: Condiciones de parcela.	50
Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.	50
Sección Cuarta: Condiciones estéticas.	51
Sección Quinta: Aparcamientos y accesos.	52
CAPITULO CUARTO: AREA TERCIAARIA ZONA "D"	53
Sección Primera: Ambito, usos y tipologías.	53
Sección Segunda: Condiciones de parcela.	54
Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.	54
Sección Cuarta: Condiciones estéticas.	55
Sección Quinta: Aparcamientos y accesos.	56
CAPITULO QUINTO: SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	57
Sección Primera: Ambito y usos.	57
Sección Segunda: Condiciones de parcela.	58
Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.	58
Sección Cuarta: Condiciones constructivas y estéticas.	59
Sección Quinta: Aparcamientos y accesos.	60
CAPITULO SEXTO: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	61
Sección Primera: Ambito y usos.	61
Sección Segunda: Condiciones específicas.	62
CAPITULO SEPTIMO: AREAS DE RESERVA LOGISTICA Y VIARIA	63
Sección Primera: Ambito y usos.	63
Sección Segunda: Condiciones específicas.	64
TITULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCION Y MEDIO AMBIENTE.	66
Sección Primera: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus instalaciones.	66
Sección Segunda: Condiciones de habitabilidad y calidad de los locales.	67

3

GENERALITAT VALENCIANA <small>CONSILLER D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS</small>		
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE		
FECHA	27 JUL. 1995	DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.		

GENERALITAT VALENCIANA
CONSILLER D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

Data: **11 MAYO 1995**

Dimitint el lloc a l'Administració Pública
Per la resolució de la data indicada.

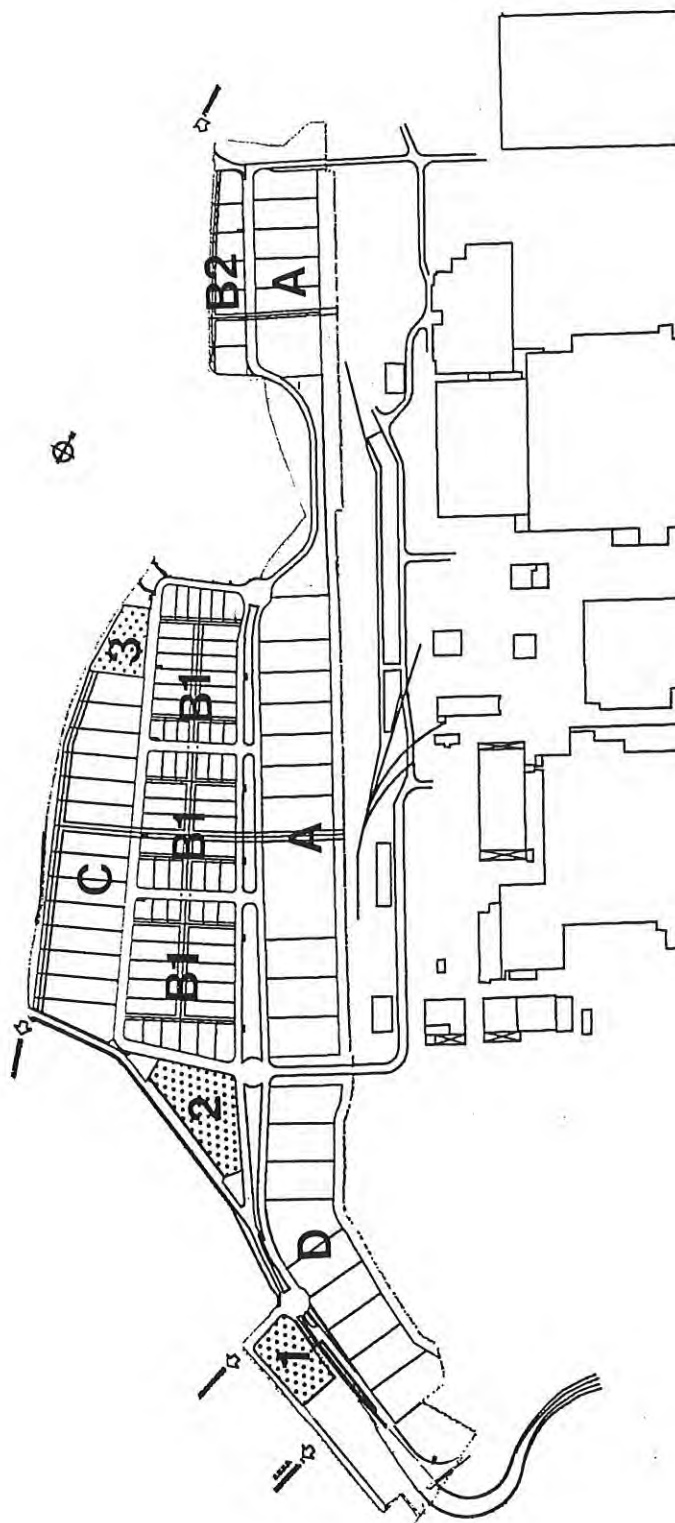
31 MAYO 1995

Sección Tercera:	Condiciones ambientales.	70
Sección Cuarta:	Condiciones de las aguas residuales.	73
Sección Quinta:	Condiciones de los residuos sólidos.	76
Sección Sexta:	Condiciones de los residuos gaseosos.	76
Sección Séptima:	Condiciones del abastecimiento del agua.	77

GOVERN GENERAL DE LA REGIÓ DE VALÈNCIA
 CONSELLERIA DE OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
 APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 FECHA 27 JUL. 1995 DEL
 HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES.

GOVERN GENERAL DE LA REGIÓ DE VALÈNCIA
 CONSELLERIA DE OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
 Data: 11 MAYO 1995
 Document sotmes a expedició pública
 per la Resolució de la data indicada.

31 MAYO 1995



ESQUEMA

AREAS DE ORDENANZAS

GOBIERNO GENERAL VALENCIANO
 APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 GHA 27 JUL. 1995 DEL
 SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
 SMO Y TRANSPORTES.

GOBIERNO GENERAL VALENCIANO
 DOCUMENT ESTIMADO A EXPOSICION PUBLICA
 POR LA RESOLUCION DE LA DATA INDICADA.
 DATA: 11 MAIG 1995

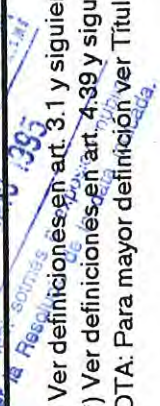
31 MAIG 1995

CUADRO RESUMEN AREAS DE ORDENANZAS

ZONA A		ZONA B1	ZONA B2	ZONA C	ZONA D	Servicios intereses Público y Social
USOS*	Dominante: Industrial: * Media o grande * Terciariizada * Almacenes Compatible: Terciario * Comercial * Oficinas * Servicios automoción (Gasolinera NO) Compatible: Dotacional	Dominante: Industrial: * Pequeña * Media o grande * Terciariizada * Almacenes Compatible: Terciario * Comercial * Oficinas * Servicios automoción (Gasolinera NO) Compatible: Dotacional	Dominante: Industrial: * Pequeña * Media o grande * Terciariizada * Almacenes Compatible: Terciario * Comercial * Oficinas * Servicios automoción (Gasolinera NO) Compatible: Dotacional	Dominante: Industrial: * Pequeña * Media o grande * Terciariizada * Almacenes Compatible: Terciario * Comercial * Oficinas * Servicios automoción (Gasolinera NO) Compatible: Dotacional	Dominante: Terciario: * Comercial * Oficinas * Hotelero * Servicios automoción Compatible: Industrial * Media o grande * Terciariizada * Almacenes Compatible: Dotacional	Dominante: Dotacional * Deportivo * Social-cultural * Admvo-educac. * Terciar. comercial * Terciar. hotelero * Servic. automoción Prohibido: * Industrial * Residencial
TIPOLOGIAS **	Industrial: * Naves aisladas * Nave parcela común Terciario: * Edif. oficinas * Edif. comercial	Industrial: * Naves entremedianeras (B1) * Naves aisladas (B2) * Nave parcela común Terciario: * Edif. oficinas y edif. comercial	Industrial: * Naves aisladas * Nave parcela común Terciario: * Edif. oficinas * Edif. comercial	Industrial: * Naves aisladas * Nave parcela común Terciario: * Edif. oficinas * Edif. comercial	Terciario: * Edificio comercial * Edificio oficinas * Edificio hotelero Industrial: * Naves aisladas	
SEGUN PLANO Nº 7.2 O BIEN:						
PARCELA	5000 m2 45 m SI	800 m2 15 m SI (en >1000m2)	1500 m2 30 m SI	5000 m2 40 m SI	5000 m2 45 m. NO	1000 m2
SEGUN PLANO Nº 7.2. ES DECIR:						
RETROS	10 m 5 m (7.5 m en a.r.l.) 5 m (10 en manz. 3)	5 m 0 m (7.5 ó 5 en a.r.l.) 7.5 ó 5 m	5 m 3 m (5m en a.r.l.) 10 m	10 m 3 m (7.5 m en a.r.l.) 15 m	10 m 5 m 10 m	10 m 3 m 3 m
Altura cornisa/total	14/19 m	14/19	14/19	14/19	14/19 m	16/17 m en 2 14/17 m en 1 y 3
nº Plantas Máximo	3 (P.B. + 2)	3 (P.B. + 2)	3 (P.B. + 2)	3 (P.B. + 2)	3 (P.B. + 2)	4 (P.B. + 3) en 2 3 (P.B. + 2) en 1 y 3
Coefficiente edificab.	0,8 m2/m2	0,8 m2/m2	0,8 m2/m2	0,8 m2/m2	0,8 m2/m2	2 m2/m2 en 2 1 m2/m2 en 1 y 3

a.r.l. = área reserva logística.
P.B. = Planta Baja.
manz. = manzana.

(*) Ver definiciones en art. 3.1 y siguientes.
(**) Ver definiciones en art. 4-39 y siguientes.
NOTA: Para mayor definición ver Título V de las Ordenanzas.



TITULO PRIMERO: EL PLAN PARCIAL AREA INDUSTRIAL DE ALMUSSAFES, AMBITO, OBJETO Y NORMAS GENERALES.

Art. 1.1.- Ambito de planeamiento de desarrollo.

El presente Plan Parcial se formula para el desarrollo de un Area Industrial en el término municipal de Almussafes y en el ámbito físico concreto que señala la delimitación en planos.

Art. 1.2.- Objeto del Plan Parcial.

El objeto del Plan Parcial es la ordenación y regulación urbanística del suelo incluido en el ámbito del mismo para su desarrollo en régimen de Actuación Integrada. La finalidad del Plan Parcial es la de promover la implantación de instalaciones industriales y servicios, con destino prioritario a las industrias afines al sector de la automoción, en el marco del Plan de Competitividad ante el Mercado Unico Europeo.

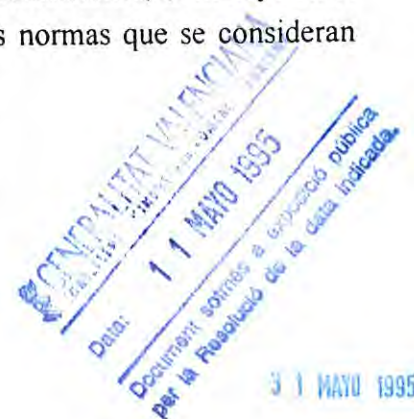
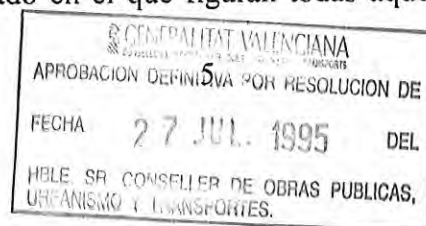
Art. 1.3.- Documentación del Plan Parcial y su contenido.

1.- Son documentos integrantes del presente Plan Parcial:

- a) Memoria Informativa y Justificativa.
- b) Normas Urbanísticas.
- c) Planos de Información.
- d) Planos de Ordenación.
- e) Documento de refundición (art. 28.2 de Ley 6/1994)

2.- La Normativa del Plan contiene determinaciones de carácter estructurante o básico, como las que se refieren a usos del suelo o aprovechamiento del mismo, y determinaciones con carácter supletorio o de Ordenanza de policía de la edificación .

Para distinguir ambas, a los efectos de posteriores modificaciones, se incluye en el Documento Memoria un apartado en el que figuran todas aquellas normas que se consideran



31 MAYO 1995

modificación del Plan Parcial.

3.- El Documento de refundición a que se refiere el apartado e) anterior, consta de aquellos planos y texto que se consideran necesarios para que la documentación del actual Plan General de Ordenación Urbana de Almussafes quede actualizado y en correspondencia con el presente Plan Parcial y sus determinaciones.

Art. 1.4.- Vigencia del Plan

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, en aplicación del artículo 58.2. de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante (LRAU), sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido, con sujeción a la legislación vigente.

Art. 1.5.- Publicación, ejecutividad y entrada en vigor del Plan.

Tal y como establece el artículo 59 de la citada Ley 6/1994, RLAU, "el Plan será inmediatamente ejecutivo, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación."

"El Plan entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley Estatal 7/1985, de 2 de Abril, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia, tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada."

Art.1.6.- Modificaciones y desarrollo del Plan.

1. Las modificaciones que pudieran plantearse al presente Plan Parcial, así como los instrumentos de ordenación que pudieran serle de aplicación, cumplirán la Ley 6/1994 R.L.A.U. y demás legislación vigente.

6

GENERALITAT VALENCIANA <small>DEPARTAMENT D'OBRES PUBLICES I TRANSPORTS</small>		
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE		
FECHA	27 JUL. 1995	DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.		

GENERALITAT VALENCIANA
DEPARTAMENT D'OBRES PUBLICES I TRANSPORTS
Data: 11 MAIG 1995
Documenti sotmes a publicació pública
Per la Resolució de la data indicada.
31 MAIG 1995

y demás legislación vigente.

2. A través de la figura del Estudio de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el art. 26 de la L.R.A.U. y en las condiciones que determina el artículo siguiente.

3. El desarrollo del Plan Parcial se prevé en dos fases de ejecución, tal y como se señala en planos y resto de documentos del Plan.

4. Los puentes de conexión con la Factoría Ford podrán ser realizados con independencia de la urbanización general, aún cuando parte de los mismos recaigan sobre el ámbito del Plan Parcial, al constituir proyectos independientes.

Art. 1. 7.- Condiciones de los Estudios de Detalle.

1. El ámbito mínimo de un Estudio de Detalle será la manzana o parte de la manzana que recaiga en una de las fases de ejecución previstas.

2. Podrán reajustar o incluir señalamiento de alineaciones y rasantes, tanto en los viales previstos por este Plan como en los de nueva creación que pudieran darse.

3. Podrán reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes, pero sin incrementar el aprovechamiento. Los parámetros que a tal efecto podrán ser objeto de modificación serán: la parcela y la fachada mínimas, la ocupación máxima y los retiros.

4. El aprovechamiento, o edificabilidad neta máxima, no podrá ser incrementado en el ámbito del Estudio, pero en caso de acumularlo a unas parcelas, en detrimento de otras, la máxima edificabilidad permitida será de 1,2 m²/m²s.

EX-CENTRO INSTITUT VALENCIANA		
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE		
FECHA	27 JUL. 1995	DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.		

INSTITUT VALENCIANA
Data: 11 MAIG 1995
Document sotmetut a exposició pública
Per la Resolució de la data indicada.

31 MAIG 1995

TITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA.

Art. 2.1.- Areas de calificación urbanística.

En el ámbito del Area Industrial de Almussafes, el Plan Parcial establece las siguientes áreas de calificación urbanística, (ver plano denominado "Areas de Ordenanzas"):

- 1) Area Industrial Zona A.
- 2) Area Industrial Zona B1 y B2.
- 3) Area Industrial Zona C.
- 4) Area Terciaria Zona D.
- 5) Servicios de Interés Público y Social (S.P.).
- 6) Espacios Libres de Dominio y Uso Público (E.L.).
- 7) Areas de Reserva Logística y Viaria (R.L.).

Art. 2.2.- Areas Industriales.

Las áreas industriales estarán formadas por las manzanas que componen las zonas denominadas A, B1.B2, y C.

La distinción entre estas zonas radica en la previsión de los tipos de industrias a ubicar en cada una, puesto que en función de las características técnicas y morfológicas de las mismas se determinan diferentes tipos de ordenanzas, tal y como se refleja en el articulado posterior.

Art. 2.3.- Area Terciaria.

Se define como tal , la manzana situada a la entrada del recinto del Area, que junto con las áreas destinadas a Servicios de Interés, configurará el centro de actividades terciarias del mismo. Ello sin perjuicio de una cierta permisividad, controlada a través de ordenanzas, en la instalación de industrias compatibles con el uso terciario.

