



Ajuntament d'Almassora

Plaça de Pere Cornell, 1

12550 Almassora

Tel. 964 560 001

Fax 964 563 051

[www.almassora.es](http://www.almassora.es)

CIF: P-1200900-G

# P.G.O.U. - 1998

MODIFICACION PUNTUAL N.º 22

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

- 2024 -



## ÍNDICE

---

### **1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

- 1.1. Planeamiento vigente actual de la parcela.**
- 1.2. Planeamiento propuesto de la parcela.**

### **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 2.1. Características urbanísticas de la nueva parcela.**
- 2.2. Consulta pública del PGOU.**
- 2.3. Servicios urbanísticos existentes.**
  - 2.3.1. Redes de agua potable.**
  - 2.3.2. Redes de saneamiento.**
  - 2.3.3. Redes electricas.**
- 2.4. Plano de la manzana PGOU.**

### **3. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- 3.1. Plano nº10 – 1-CS Area de calificación y clasificación. Ambito centro.**
- 3.2. Plano nº11 – 1-OP Areas de ordenanza particular. Ambito centro.**
- 3.3. Plano nº12 – 1-DOT Dotaciones y espacios libres. Ambito centro**
- 3.4. Plano nº13 – 1-RP Red primaria viaria y dotacional centro**
- 3.5. Plano nº21 – 6-ARC Alineaciones y rasantes. Ambito centro.**
- 3.6. Plano nº25 – 10-ARC Alineaciones y rasantes. Ambito centro.**



## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente está constituido por el Plan General aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Consellería de Urbanismo de la Generalidad Valenciana el día 25 de Noviembre de 1.998.

La publicación de su aprobación fue el 1 de Diciembre de 1.998, entrando el vigor el 21 del mismo mes de Diciembre de 1.998.

La presente modificación del PGOU consiste en la reordenación de la manzana con destino dotacional, en la que se ubican el centro de salud (DOT.SAN-13E), la Residencia de la Tercera Edad (DOT.ASI-14E) y una zona verde (DOT.ZVE-11B).

El suelo a modificar se encuentra en suelo urbano consolidado y completamente urbanizado y se ubica en el Área de Ordenanza 4 (AO-4):



Manzana que se pretende reordenar



## 1.2. Planeamiento propuesto

Debido al mal estado de conservación en el que se encuentra el centro de salud actualmente, además de la falta de espacio para atender las necesidades sanitarias actuales, se plantea la construcción de una nueva edificación para un nuevo centro de salud, dispuesta junto a la residencia de la tercera edad, en una parcela de superficie 2.439,92 m<sup>2</sup>.

De esta forma además, se mejora la ordenación de la manzana en cuanto a espacios y usos, creando una relación de proximidad entre el nuevo ambulatorio y la residencia de la tercera edad, además de la obtención de una zona verde más unificada, en la que se evita la fragmentación actual:



Propuesta de nueva ordenación de la manzana






Dicha manzana ya fue objeto de la modificación puntual nº2-2000, apartado Modif. I, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, el día 6 de noviembre de 2001, consistente en la recalificación de los usos dotacionales de la misma, puesto que se encontraban consolidados y adscritos a la parcela, contemplando la siguiente distribución de superficies:

DOT. SAN-13E	Centro de salud	1.741,89 m <sup>2</sup>
DOT. ASI-14E	Residencia 3ª Edad	4.932,00 m <sup>2</sup>
DOT. ZVE-11B	Zona verde	8.651,33 m <sup>2</sup>
VIARIO (Aparcamiento)	Adscrito al Centro de Salud	<u>698,02 m<sup>2</sup></u>
		16.023,24 m <sup>2</sup>

DOT.SAN-13E	Centro de salud	<del>1.741,89</del> 1.741,89 m <sup>2</sup>
DOT.ASI-14E	Residència 3ª Edad	4.932,00 m <sup>2</sup>
DOT.ZVE-11B	Zona Verde	8.651,33 m <sup>2</sup>
VIARIO (Aparcamiento) Adscrito al Centro Salud		698,02 m <sup>2</sup>

GENERALITAT VALENCIANA  
 CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS  
 Aprobación Definitiva en sesión  
 - 6 NOV 2001  
 de la Comisión Territorial  
 de Urbanismo

En la presente modificación, se mantiene la superficie de zona verde y se amplía la parcela destinada al centro de salud, reduciendo la superficie de viario, quedando de la siguiente forma:

	DOT.SAN-13E	2439,91m2
	DOT.ASI-14E	4932,00m2
	DOT.ZVE-11B	8651,33m2
		<u>16023,24m2</u>



## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **2.1. Características urbanísticas de la nueva parcela.**

La clasificación del suelo en el que se ubica es suelo urbano consolidado.

El entorno es de uso residencial.

La calificación de la parcela es dotacional sanitario (DOT.SAN), por tanto sus características urbanísticas vienen definidas en el área de ordenanza del PGOU: AO-9 SISTEMAS DOTACIONALES:

#### **A. Equipamiento Sanitario-Asistencial:**

- a. Coeficiente de edificabilidad:  $2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
- b. Coeficiente de ocupación: 80%

La edificación se adaptará al entorno de la manzana: Tipología libre.

Aplicando los parámetros urbanísticos a la parcela propuesta para el nuevo centro de salud, se obtienen las siguientes superficies:

- a. Edificabilidad: 4.879,32 m<sup>2</sup>
- b. Ocupación: 1.951,93 m<sup>2</sup>
- c. Altura máxima: Planta baja + 2 plantas

### **2.2. Consulta pública del PGOU.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Almassora, se puede consultar en la web municipal:

[almassora.es/ Ayuntamiento/ Áreas municipales/ Urbanismo/ Planeamiento urbanístico Almassora](http://almassora.es/Ayuntamiento/Áreas_municipales/Urbanismo/Planeamiento_urbanístico_Almassora)



Ajuntament d'Almassora  
Plaça de Pere Cornell, 1  
12550 Almassora  
Tel. 964 560 001  
Fax 964 563 051  
[www.almassora.es](http://www.almassora.es)  
CIF: P-1200900-G

### **2.3. Servicios urbanísticos existentes.**

**2.3.1. Redes de agua potable.**

**2.3.2. Redes de saneamiento.**

**2.3.3. Redes electricas.**



SERVICIOS EXISTENTES

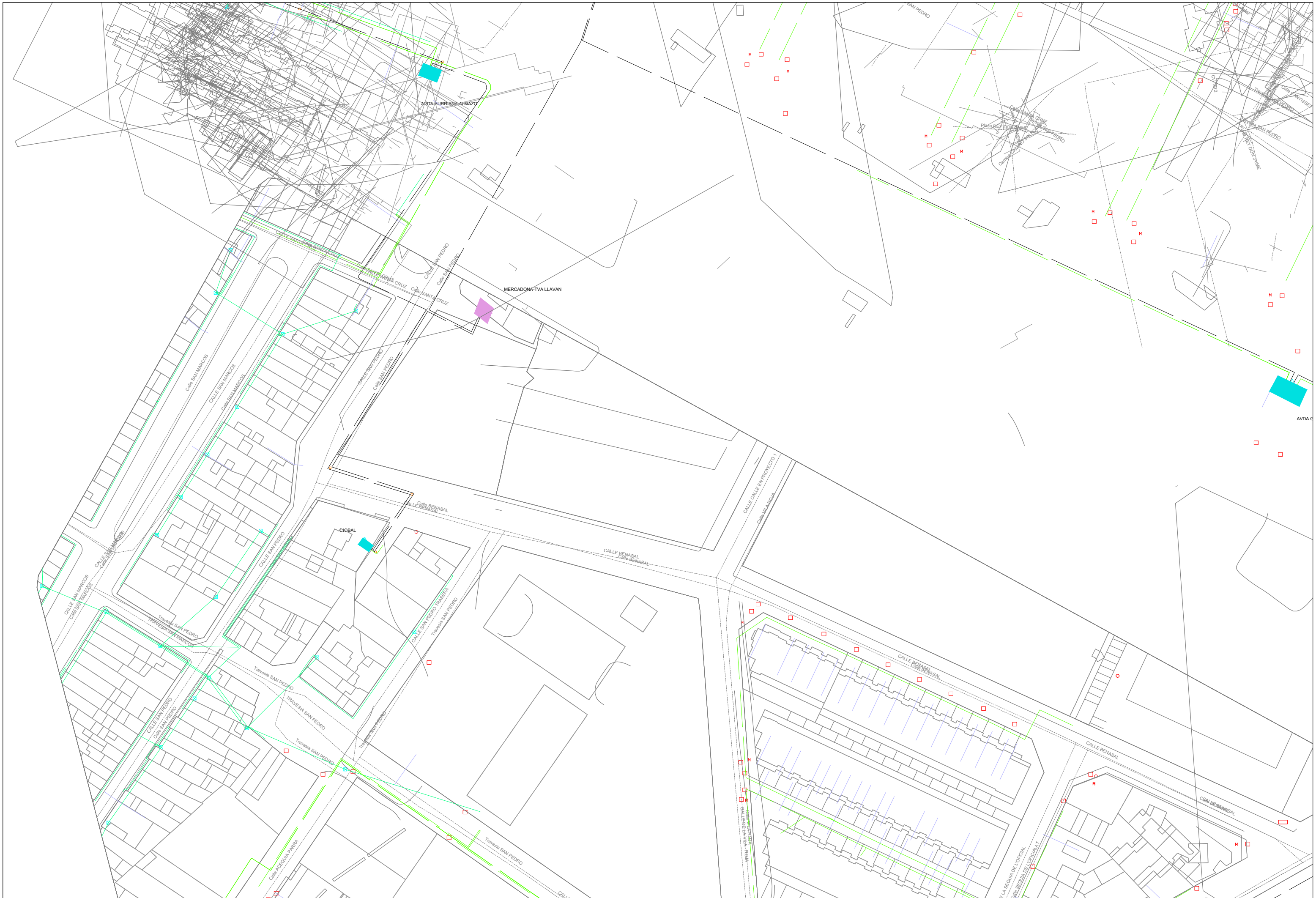
RED DE AGUA POTABLE





SERVICIOS EXISTENTES

RED DE SANEAMIENTO



SERVICIOS EXISTENTES

RED ELÉCTRICA



Ajuntament d'Almassora  
Plaça de Pere Cornell, 1  
12550 Almassora  
Tel. 964 560 001  
Fax 964 563 051  
[www.almassora.es](http://www.almassora.es)  
CIF: P-1200900-G


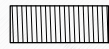
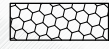
## 2.4. Plano de la manzana PGOU.



DOT.ZVE-11B

Residencia  
Tercera Edad  
DOT.ASI-14E

DOT.SAN-13E  
Centro de Salud

	DOT.SAN-13E	2439,91m <sup>2</sup>
	DOT.ASI-14E	4932,00m <sup>2</sup>
	DOT.ZVE-11B	8651,33m <sup>2</sup>
		<hr/>
		16023,24m <sup>2</sup>



Ajuntament d'Almassora  
Plaça de Pere Cornell, 1  
12550 Almassora  
Tel. 964 560 001  
Fax 964 563 051  
[www.almassora.es](http://www.almassora.es)  
CIF: P-1200900-G

### **3. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- 3.1. Plano nº10 – Area de calificación y clasificación. Ambito centro.**
- 3.2. Plano nº11 – Areas de ordenanza particular. Ambito centro.**
- 3.3. Plano nº12 – Dotaciones y espacios libres. Ambito centro**
- 3.4. Plano nº13 – Red primaria viaria y dotacional centro**
- 3.5. Plano nº21 – 6-ARC Alineaciones y rasantes. Ambito centro.**
- 3.6. Plano nº25 – 10-ARC Alineaciones y rasantes. Ambito centro.**



SUPOR-1(**)	[SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.]
SUPOR-2(**)	
SUPOR-3(**)	
SUPOR-4(**)	
SUPOR-5(**)	[SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.]
SUPOR-6(**)	

[Hatched pattern]	SUELO URBANO RESIDENCIAL
[Hatched pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL CON ORDENACION PORMENORIZADA
[Hatched pattern]	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
[Hatched pattern]	SUELO URBANO INDUSTRIAL
[Hatched pattern]	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL CON ORDENACION PORMENORIZADA
[Hatched pattern]	DELIMITACION AREAS DE CALIFICACION Y CLASIFICACION URBANISTICA
[Hatched pattern]	ITINERARIOS PEATONALES ARBOLADOS O ALTERNATIVOS
[Hatched pattern]	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS

ESCALA  
1:3000

1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14
15		

1-CS  
AREAS DE CALIFICACION Y CLASIFICACION AMBITO CENTRO

**AJUNTAMENT d'ALMASSORA**  
PGOU 1.998  
MODIFICACION PUNTUAL N.º 22  
2024



SUNPOR-1(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.
SUNPOR-2(**)	ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.
SUNPOR-3(**)	SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.
SUNPOR-4(**)	ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.

AO-1	CENTRO HISTORICO
AO-2	ENTORNO CENTRO
AO-3	ENSANCHE
AO-4	RESIDENCIAL ABIERTA 1
AO-5	RESIDENCIAL AISLADA
AO-6	RESIDENCIAL ABIERTA 2
AO-7	VILLALLOIA
AO-9	DOTACION
AO-10	INDUSTRIAL COMERCIAL

AO-11	PEQUERO INDUSTRIAL
AO-12	INDUSTRIAL
AO-15	RESIDENCIA ABIERTA EN ALTURA

ESCALA  
1:3000

1	2	3	
4	5	6	7
8	9	10	11
12	13	14	15

1-OP  
AREAS DE ORDENANZA PARTICULAR  
AMBITO CENTRO



■	DOTACIONAL ZONA VERDE
■	DOTACIONAL ESPECIFICO
■	DOTACIONAL PARQUE PUBLICO
■	VIARIO
○	VIARIO ITINERARIO PEATONAL
○	VIARIO ITINERARIO ARBOLADO

ESCALA  
1:3000

1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14
15		

1-DOT  
DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES  
AMBITO CENTRO

**AJUNTAMENT d'ALMASSORA**  
PGOU 1.998  
MODIFICACION PUNTUAL N.º 22 2044





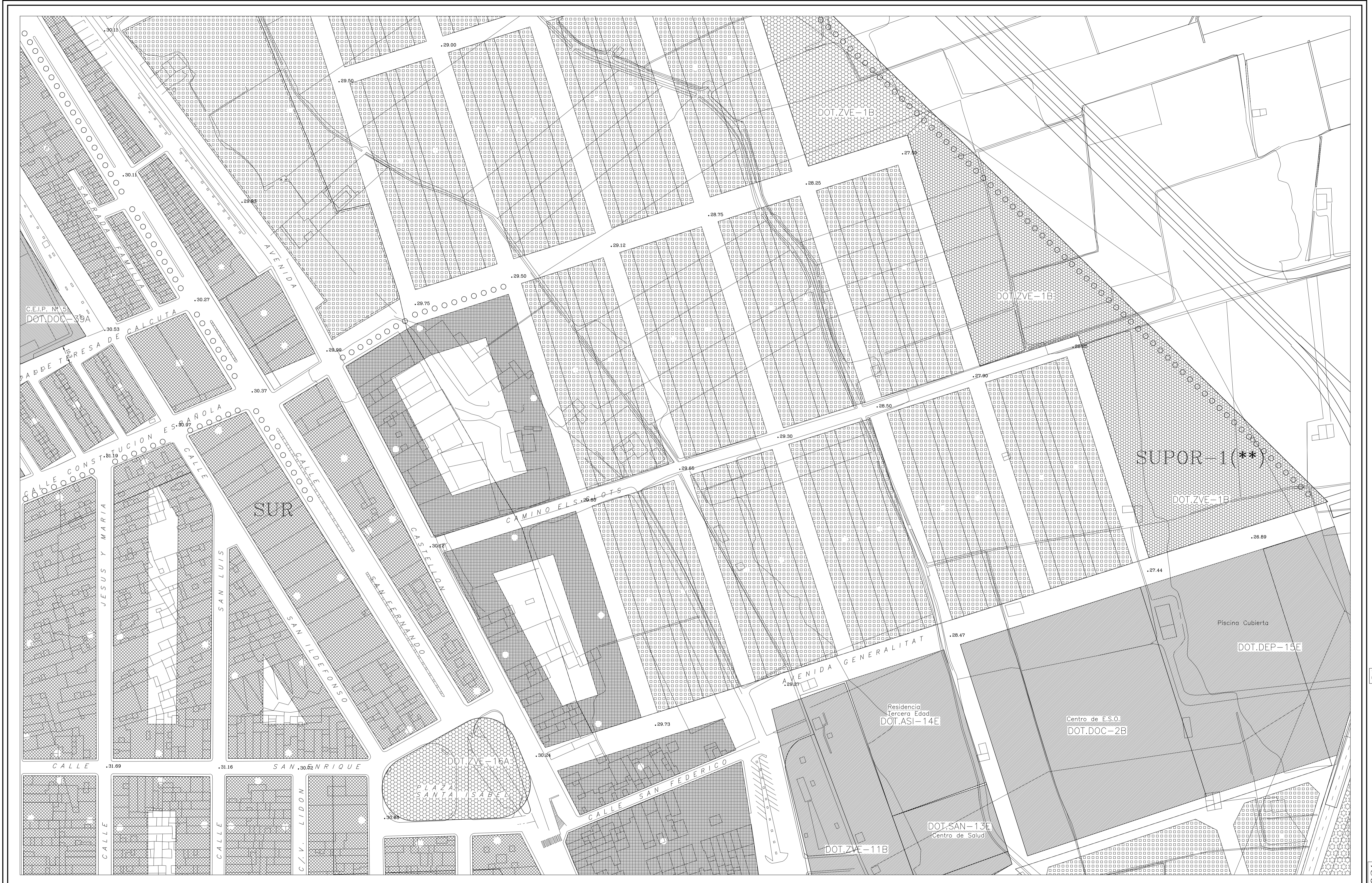
- ..... ITINERARIO PEATONAL
- ..... ARBOLADO
- TRAMA VIARIA ESTRUCTURAL
- DOTACIONAL ESTRUCTURAL
- CENTRO HISTORICO

ESCALA  
1:3000

1	2	3
4	5	6
8	9	10
12	13	14
15		

1-RP  
RED PRIMARIA  
VIARIA Y  
DOTACIONAL  
CENTRO

**AJUNTAMENT  
d'ALMASSORA**  
PGOU 1.998  
MODIFICACION  
PUNTUAL N° 22 2024



SUPOR-1(\*\*)  
 SUPOR-2(\*\*)  
 SUPOR-3(\*\*)  
 SUPOR-4(\*\*)

SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO RESIDENCIAL.

SUP01-2(\*)  
 SUP01-3(\*)

SUELO TOTALMENTE DESARROLLADO MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA. ACTUALMENTE SUELO URBANO INDUSTRIAL.

SUELO INDUSTRIAL AGRICOLA Y OTROS  
 SUELO PEQUEÑO INDUSTRIAL Y ALMACEN  
 SUELO INDUSTRIAL  
 RED VIARIA DE INTERES PEATONO O ALTERNATIVO  
 DELIMITACION AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA  
 DELIMITACION SUELOS URBANOS S.U.R. Y S.U.I.  
 DOTACIONAL PARQUE PUBLICO  
 DOTACIONAL ZONA VERDE  
 DOTACIONAL

AO-10  
 AO-11  
 AO-12

SUELO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO LA VILA  
 SUELO RESIDENCIAL ENTORNO CENTRO  
 SUELO RESIDENCIAL ENSANCHE  
 SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 1  
 SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2  
 SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA 2  
 SUELO RESIDENCIAL AMBITO VILLA LOLA  
 SUELO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA PLURIFAMILIAR  
 SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO FORMENORIZADO

AO-1  
 AO-2  
 AO-3  
 AO-4  
 AO-5  
 AO-6  
 AO-7  
 AO-15



1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15

6-ARC  
 ALINEACIONES Y RASANTES  
 AMBITO CENTRO

AJUNTAMENT D'ALMASSORA  
 P.G.O.U. 1.998  
 MODIFICACION PUNTUAL 22 2024

