



# AJUNTAMENT DE GUADASSUAR (VALÈNCIA)

CP 46610

CIF. P-4614100-H

Carrer Major, 43 Tel. 962570000 Fax. 962571285

Correo-e: registrogeneral@guadassuar.es web: www.guadassuar.es

**DOÑA MARÍA JESÚS DASÍ DASÍ, Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de GUADASSUAR**

**C E R T I F I C O:** Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día treinta y uno de julio de dos mil catorce, a la que asistieron doce de sus trece componentes de derecho ha adoptado, entre otros, el acuerdo cuyo particular, copiado del borrador del Acta, se transcribe a continuación:

### **“3.- URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

**3.1.- Modificación del Plan General de Ordenación Urbana “Ordenación pomenorizada (ARTS 38, 39, 45 Normas Urbanísticas )”: Aprobación Definitiva**

**31070301.P14/28001032.E14**

### ANTECEDENTES

I.- El Plan General de Ordenación Urbana de Guadassuar fue aprobado definitivamente en fecha 17/07/2013 (publicado en el B.O.P. de Valencia de fecha 18/09/2013).

II.- La presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Guadassuar afecta a las zonas Industrial en manzana (INM1 e INM 2) y tiene como finalidad permitir más usos dotacionales y reducir el retranqueo a la mitad de la fachada tal como se señala en el informe técnico de fecha 12 de diciembre de 2013. Por tanto, se modifica el art. 45 de las normas urbanísticas y las fichas de planeamiento y gestión.

Asimismo, de conformidad con el citado informe, el informe del equipo redactor sobre corrección de errores al P.G. de Guadassuar de fecha 15 de enero de 2014 y el informe del Jefe Servicio Oficina Técnica de 23 de junio de 2014, procede corregir los artículos 38 y 39 de las normas urbanísticas, relativos al ancho mínimo de los viales de acceso, para evitar incongruencias.

III.- El expediente de modificación ha sido objeto de exposición pública mediante edictos en el Diari Oficial de la Comunidad Valenciana nº 7272 correspondiente al día 13 de mayo de 2.014, nº 7301 correspondiente al día 23 de junio de 2.014, y corrección de errores en el Diari Oficial de la Comunidad Valenciana nº 7306 correspondiente al día 30 de junio de 2.014; Periódico Las Provincias correspondiente al día 9 de mayo de 2014 y 20 de junio de 2.014; además de la publicación en el Tablón de edictos del Ayuntamiento y demás lugares de costumbre en la localidad, sin que durante el periodo de exposición pública se haya formulado reparación, observación o alegación de ningún género.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

El documento supone una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, con incidencia en la ordenación pomenorizada.



# AJUNTAMENT DE GUADASSUAR (VALÈNCIA)

CP 46610

CIF. P-4614100-H

Carrer Major, 43 Tel. 962570000 Fax. 962571285

Correo-e: [registrogeneral@guadassuar.es](mailto:registrogeneral@guadassuar.es) web: [www.guadassuar.es](http://www.guadassuar.es)

## Se modifica el artículo 45.4, que queda de la siguiente manera:

Uso dominante	
Industrial o almacén compatible con vivienda (Ind1)	Se admite en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas incluyendo la baja se destinan a industria.  Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas al uso industrial se situarán siempre por debajo de las destinadas a otros usos.

  

Usos compatibles	
Industrial o almacén en polígono (Ind2).	En edificio exclusivo.
Terciario Oficinas (Tof).	Se admiten en edificio de uso exclusivo. En planta baja o superiores en edificios de uso mixto, siempre que se sitúen por debajo de las destinadas a usos residenciales.
Terciario Recreativo (Tre1, Tre2, Tre3, Tre4)	En el caso de las categorías Tre1 y Tre2 se admiten únicamente en planta baja, en edificios de uso mixto, excepto en el caso en los que existan piezas habitables residenciales en planta baja, donde se prohibirá este uso en planta alguna.  Para las categorías Tre3 y Tre4, sólo será admitido en edificio de uso exclusivo.  Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos.
Dotacional	Todos los no prohibidos.

  

Usos prohibidos	
Residencial (Ru, Rm y Rcm)	Excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 5% de la edificabili-



# AJUNTAMENT DE GUADASSUAR (VALÈNCIA)

CP 46610

CIF. P-4614100-H

Carrer Major, 43 Tel. 962570000 Fax. 962571285

Correo-e: registrogeneral@guadassuar.es web: www.guadassuar.es

	dad de la parcela.
Industrial (Ind3)	Industrial y almacén de índice alto.
Terciario	Los no señalados como compatibles. (Tho1, Tho2, Tco 0, Tco1, Tco2 y Tco3)
Dotacional	Dre (religioso), Dtd (asistencia), Dce (cementerio), uso Infraestructuras: tendidos de alta tensión y subestaciones de transformación de alta a media tensión, tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

## B) ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM-2)

Uso dominante	
Industrial o almacén en polígono (Ind2)	<p>Se admite en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas incluyendo la baja se destinan a industria.</p> <p>Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas al uso industrial se situarán siempre por debajo de las destinadas a otros usos.</p>

Usos compatibles	
Industrial (Ind1)	Industrial y almacén compatible con vivienda.
Terciario Oficinas (Tof)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. En planta baja o superiores en edificios de uso mixto, siempre que se sitúen por encima de las plantas destinadas al resto de usos.
Terciario Recreativo (Tre1, Tre2, Tre3, Tre4)	<p>En el caso de las categorías Tre1 y Tre2 se admiten únicamente en planta baja, en edificios de uso mixto.</p> <p>Para las categorías Tre3 y Tre4, sólo será admitido en edificio de uso exclusivo.</p> <p>Deberán contar con accesos desde la vía, independientes y diferenciados de los del resto de usos.</p>
Dotacional	Todos los no prohibidos.

Usos prohibidos
-----------------



# AJUNTAMENT DE GUADASSUAR (VALÈNCIA)

CP 46610

CIF. P-4614100-H

Carrer Major, 43 Tel. 962570000 Fax. 962571285

Correo-e: registrogeneral@guadassuar.es web: www.guadassuar.es

Industrial (Ind3)	Industrial y almacén de índice alto.
Residencial (Ru, Rm y Rcm)	Excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 5% de la edificabilidad de la parcela.
Terciario:	Los no señalados como compatibles. (Tco 0, Tco1, Tco2 y Tco3, Tho1, Tho2)
Dotacional:	Dre (religioso), Dtd (asistencia), Dce (cementerio), uso Infraestructuras: tendidos de alta tensión y subestaciones de transformación de alta a media tensión, tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

Se modifica el artículo 38.2, que queda de la siguiente manera:

ARTÍCULO 38.2	
REDACCION ACTUAL	REDACCION PROPUESTA
<p><b>ART. 38.2. USO INDUSTRIAL O ALMACÉN COMPATIBLE CON VIVIENDA (IND.I)</b></p> <p>Comprende aquellas actividades industriales, de depósito, guarda o almacenaje, no calificadas por el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas, estén calificadas con un índice bajo, 1 y 2.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Se ubicarán necesariamente en planta baja o inferiores, con acceso y núcleos verticales de comunicación independientes, en edificio exclusivo, en vivienda unifamiliar o Plurifamiliar o en local de usos terciarios.</li><li>2. La superficie máxima admisible es de 1.000 m<sup>2</sup>. <b>Los locales de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12m.</b></li><li>3. La potencia máxima a instalar será de 12 CV, exceptuando de este cómputo la potencia destinada al alumbrado, calefacción y aire acondicionado.</li><li>4. El nivel de ruido máximo será de 30 dBA por la noche y 45 dBA por el día, realizando las mediciones</li></ol>	<p><b>ART. 38.2. USO INDUSTRIAL O ALMACÉN COMPATIBLE CON VIVIENDA (IND.I)</b></p> <p>Comprende aquellas actividades industriales, de depósito, guarda o almacenaje, no calificadas por el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas, estén calificadas con un índice bajo, 1 y 2.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Se ubicarán necesariamente en planta baja o inferiores, con acceso y núcleos verticales de comunicación independientes, en edificio exclusivo, en vivienda unifamiliar o Plurifamiliar o en local de usos terciarios.</li><li>2. La superficie máxima admisible es de 1.000 m<sup>2</sup>.</li><li>3. La potencia máxima a instalar será de 12 CV, exceptuando de este cómputo la potencia destinada al alumbrado, calefacción y aire acondicionado.</li><li>4. El nivel de ruido máximo será de 30 dBA por la noche y 45 dBA</li></ol>



# AJUNTAMENT DE GUADASSUAR (VALÈNCIA)

CP 46610

CIF. P-4614100-H

Carrer Major, 43 Tel. 962570000 Fax. 962571285

Correo-e: registrogeneral@guadassuar.es web: www.guadassuar.es

<p><i>en el local contiguo o en la calle.</i> Cabe distinguir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con superficie total no superior a 300 m<sup>2</sup> (Alm.1a)</li> <li>- Con superficie total entre 300 y 600 m<sup>2</sup>, y una vía de acceso de ancho mínimo exigido de 7 m. (Alm. 1b)</li> <li>- Con superficie total entre 600 y 1.000 m<sup>2</sup>, y una vía de acceso de ancho mínimo exigido de 12m. (Alm. 1c).</li> </ul>	<p><i>por el día, realizando las mediciones en el local contiguo o en la calle.</i> Cabe distinguir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con superficie total no superior a 300 m<sup>2</sup> (Alm.1a)</li> <li>- Con superficie total entre 300 y 600 m<sup>2</sup>, y una vía de acceso de ancho mínimo exigido de 7 m. (Alm. 1b)</li> <li>- Con superficie total entre 600 y 1.000 m<sup>2</sup>, y una vía de acceso de ancho mínimo exigido de 12m. (Alm. 1c).</li> </ul>
---	---

**Se modifica el artículo 38.3, que queda de la siguiente manera:**

<b>ARTÍCULO 38.3</b>	
<b>REDACCIÓN ACTUAL</b>	<b>REDACCION PROPUESTA</b>
<p><b>ART. 38.3. USO INDUSTRIAL O ALMACÉN EN POLÍGONO (IND.2)</b></p> <p><i>Comprende aquellas actividades industriales, de depósito, guarda o almacenaje, que por no considerarse incompatibles con las zonas no residenciales en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes.</i></p> <p><i>Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos.</i></p> <p><i>Se admiten las actividades con grado 4 en calificación molesta y grado 3 en calificación nociva, insalubre o peligrosa.</i></p> <p><i>1. Los locales de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m.</i></p> <p><i>2. Los locales de superficie mayor de 2.000 m<sup>2</sup> deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 20 m.</i></p> <p><i>3. Cuando los locales superen los 6.000 m<sup>2</sup> será obligatoria la</i></p>	<p><b>ART. 38.3. USO INDUSTRIAL O ALMACÉN EN POLÍGONO (IND.2)</b></p> <p><i>Comprende aquellas actividades industriales, de depósito, guarda o almacenaje, que por no considerarse incompatibles con las zonas no residenciales en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes.</i></p> <p><i>Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos.</i></p> <p><i>Se admiten las actividades con grado 4 en calificación molesta y grado 3 en calificación nociva, insalubre o peligrosa.</i></p> <p><i>1. Los locales de superficie entre 1000 y 2.000 m<sup>2</sup> deberán tener acceso al menos desde calle con ancho superior a 10 m.</i></p> <p><i>2. Los locales de superficie mayor de 2.000 m<sup>2</sup> deberán tener acceso al menos desde calle con ancho superior a 15 m.</i></p>





# AJUNTAMENT DE GUADASSUAR (VALÈNCIA)

CP 46610

CIF. P-4614100-H

Carrer Major, 43 Tel. 962570000 Fax. 962571285

Correo-e: registrogeneral@guadassuar.es web: www.guadassuar.es

<p><i>presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.</i></p>	<p>3. Cuando la actividad a implantar pueda generar un flujo de tráfico inusual, será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.</p> <p>4. En los nuevos desarrollos de zonas industriales, el ancho mínimo de calles será de 20 metros, con independencia del cumplimiento de lo previsto en el Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística, en su artículo 131.- Dimensiones de los elementos de la red viaria.</p>
---	--

Se modifica el artículo 39.1, que queda de la siguiente manera:

ARTÍCULO 39.1	
REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN PROPUESTA
<p><b>ART. 39.1. USO COMERCIAL (TCO)</b></p> <p>Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, y prestación de servicios a particulares. Se distinguen los siguientes usos comerciales, clasificados según si son de compatibilidad total, limitada o nula con el uso residencial:</p> <p><b>Tco. 0 USO COMERCIAL MINORISTA:</b> Comprende el comercio minorista en sentido estricto, es decir, la venta al detall de todo tipo de artículos y mercancías así como los servicios personales que se ofertan en establecimientos abiertos al público (peluquerías, tintorerías, videoclub, etc.) Este uso será compatible con vivienda y la superficie de venta no excederá los 199 m<sup>2</sup></p> <p><b>Tco.1 USO COMERCIAL COMPATIBLE CON VIVIENDA:</b> Comprende aquellas actividades comerciales que no tienen el carácter de calificadas, de acuerdo con la Ley 6/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de actividades calificadas o, aún teniéndolo, están consideradas como de bajo índice (grados 1 y 2), según el</p>	<p><b>ART. 39.1. USO COMERCIAL (TCO)</b></p> <p>Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, y prestación de servicios a particulares. Se distinguen los siguientes usos comerciales, clasificados según si son de compatibilidad total, limitada o nula con el uso residencial:</p> <p><b>Tco. 0 USO COMERCIAL MINORISTA:</b> Comprende el comercio minorista en sentido estricto, es decir, la venta al detall de todo tipo de artículos y mercancías así como los servicios personales que se ofertan en establecimientos abiertos al público (peluquerías, tintorerías, videoclub, etc.) Este uso será compatible con vivienda y la superficie de venta no excederá los 199 m<sup>2</sup></p> <p><b>Tco.1 USO COMERCIAL COMPATIBLE CON VIVIENDA:</b> Comprende aquellas actividades comerciales que no tienen el carácter de calificadas, de acuerdo con la Ley 6/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de actividades calificadas o, aún teniéndolo, están consideradas como de bajo índice (grados 1 y 2), según el Nomenclátor</p>



# AJUNTAMENT DE GUADASSUAR (VALÈNCIA)

CP 46610

CIF. P-4614100-H

Carrer Major, 43 Tel. 962570000 Fax. 962571285

Correo-e: registrogeneral@guadassuar.es web: www.guadassuar.es

Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de modo que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales mediadas correctoras.

Se distinguen las siguientes categorías:

**Tco.1a** : Locales independientes con superficie de venta entre 200 y 599 m<sup>2</sup>. Deberán tener un acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 m.

**Tco.1b** : Locales independientes con superficie de venta entre 600 y 1.499 m<sup>2</sup>. Deberán tener un acceso principal desde calle de ancho no inferior a 16 m, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una.

**Tco.2** USO COMERCIAL DE COMPATIBILIDAD LIMITADA EN ZONAS RESIDENCIALES: Comprende aquellas actividades comerciales independientes o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta comprendida entre 1.500 y 2.500 m<sup>2</sup>. Son calificadas con grados 1, 2 o 3, según el nomenclátor.

Estas actividades, en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en un edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto.

Deberá tener su acceso para carga y descarga de mercancías desde una calle de ancho no inferior a 12 metros.

**Tco.3** USO COMERCIAL EN ZONAS NO RESIDENCIALES: Comprende todo tipo de actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial, alcanzan superficies de venta superiores a 2.500 m<sup>2</sup>. Son calificadas con grados 1, 2 o 3, según el nomenclátor.

aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de modo que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales mediadas correctoras.

Se distinguen las siguientes categorías:

**Tco.1a** : Locales independientes con superficie de venta entre 200 y 599 m<sup>2</sup>. Deberán tener un acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 m.

**Tco.1b** : Locales independientes con superficie de venta entre 600 y 1.499 m<sup>2</sup>. Deberán tener un acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 m, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una.

**Tco.2** USO COMERCIAL DE COMPATIBILIDAD LIMITADA EN ZONAS RESIDENCIALES: Comprende aquellas actividades comerciales independientes o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta comprendida entre 1.500 y 2.500 m<sup>2</sup>. Son calificadas con grados 1, 2 o 3, según el nomenclátor.

Estas actividades, en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en un edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto.

Deberá tener su acceso desde una calle de ancho no inferior a 15 metros y para carga y descarga de mercancías desde una calle de ancho no inferior a 10 metros.

**Tco.3** USO COMERCIAL EN ZONAS NO RESIDENCIALES: Comprende todo tipo de actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial, alcanzan superficies de venta superiores a 2.500 m<sup>2</sup>. Son calificadas con grados 1, 2 o 3, según el nomenclátor.

Deberá tener su acceso desde una calle



## AJUNTAMENT DE GUADASSUAR (VALÈNCIA)

CP 46610

CIF. P-4614100-H

Carrer Major, 43 Tel. 962570000 Fax. 962571285

Correo-e: registrogeneral@guadassuar.es web: www.guadassuar.es

Deberá tener su acceso desde una calle de ancho no inferior a 15 metros y su acceso para carga y descarga de mercancías será desde una calle de ancho no inferior a 12 metros.

Dentro de los usos comerciales, se procede a introducir las siguientes clasificaciones, en función de las dimensiones de la sala de ventas (Concepto de "superficie de venta" de acuerdo con artículo 33 de la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana:

- Pequeños comercios: son Tco 0 y Tco 1a.
- **Establecimientos con impacto territorial: con superficie igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>. Son Tco 1b, Tco 2 y Tco 3.**

Además por su integración en la ordenación se clasificarán por:

- Establecimientos individuales: Tco 0 y Tco 1.
- Establecimientos colectivos o centros comerciales: Tco 2 y Tco 3.

Los establecimientos con impacto territorial y superficie comercial igual o superior a 2500 m<sup>2</sup> precisarán para la concesión de licencias municipales correspondientes obtener con anterioridad la autorización preceptiva de la Consellería competente en materia de comercio, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana).

La media de superficie útil de sala de ventas de comercio al por menor en la Comunidad Valenciana se estipula en 1,7 m<sup>2</sup> por habitante, sin computar en éste ratio otros usos como los de alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, recreativos y de oficio, oficinas o deportivos, etc...

de ancho no inferior a 15 metros y su acceso para carga y descarga de mercancías será desde una calle de ancho no inferior a 12 metros.

Dentro de los usos comerciales, se procede a introducir las siguientes clasificaciones, en función de las dimensiones de la sala de ventas (Concepto de "superficie de venta" de acuerdo con artículo 33 de la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana:

La clasificación queda de la siguiente forma:

- Pequeños comercios: son Tco 0 y Tco 1a.
- Establecimientos comerciales medios: Son Tco 1b y Tco 2
- Establecimientos con impacto territorial: con superficie igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>. Es Tco 3.

Además por su integración en la ordenación se clasificarán por:

- Establecimientos individuales: Tco 0 y Tco 1.
- Establecimientos colectivos o centros comerciales: Tco 2 y Tco 3.

Los establecimientos con impacto territorial y superficie comercial igual o superior a 2500 m<sup>2</sup> precisarán para la concesión de licencias municipales correspondientes obtener con anterioridad la autorización preceptiva de la Consellería competente en materia de comercio, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana).

La media de superficie útil de sala de ventas de comercio al por menor en la Comunidad Valenciana se estipula en 1,7 m<sup>2</sup> por habitante, sin computar en éste ratio otros usos como los de alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, recreativos y de oficio, oficinas o deportivos, etc...





# AJUNTAMENT DE GUADASSUAR (VALÈNCIA)

CP 46610

CIF. P-4614100-H

Carrer Major, 43 Tel. 962570000 Fax. 962571285

Correo-e: registrogeneral@guadassuar.es web: www.guadassuar.es

Consecuentemente, con el fin de no superar esta superficie y no generar posibles desequilibrios, se indicará en las fichas de planeamiento y gestión del sector de uso terciario exclusivo, SUZPPT-1, un máximo de edificabilidad destinada a sala de ventas en función del citado ratio.

Se aconseja tomar como referencia una medida de superficie útil de sala de ventas de comercio de 1,7 m<sup>2</sup>/habitante

Según el artículo 11.º de la Ley 11/2008

Consideramos que la superficie de ventas en el municipio actualmente es inapreciable, dado que ha excepción de los pequeños comercios no existen grandes zonas comerciales.

Esto se deberá abogar en un sector de uso exclusivo terciario.

Superficie	UFI	Edificabilidad	%	Edificabilidad máxima permitida
SUZPPT-1	172.87,38	m	100,00	100,00
TOTAL		105,52	100,00	24,82

Habitantes Potenciales	14,69	Total	2,632
Superficie Sala de Ventas	1,7 m <sup>2</sup> /habitante		

Consecuentemente, con el fin de no superar esta superficie y no generar posibles desequilibrios, se indicará en las fichas de planeamiento y gestión del sector de uso terciario exclusivo, SUZPPT-1, un máximo de edificabilidad destinada a sala de ventas en función del citado ratio.

Se aconseja tomar como referencia una medida de superficie útil de sala de ventas de comercio de 1,7 m<sup>2</sup>/habitante.

Según el artículo 11.º de la Ley 11/2008

Consideramos que la superficie de ventas en el municipio actualmente es inapreciable, dado que ha excepción de los pequeños comercios no existen grandes zonas comerciales.

Esto se deberá abogar en un sector de uso exclusivo terciario.

Superficie	UFI	Edificabilidad	%	Edificabilidad máxima permitida
SUZPPT-1	172.87,38	m	100,00	100,00
TOTAL		105,52	100,00	24,82

Habitantes Potenciales	14,69	Total	24,82
Superficie Sala de Ventas	1,7 m <sup>2</sup> /habitante		

Se modifican las fichas:

- o Ficha de **ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA INDUSTRIAL EN MANZANA (CÓDIGO: INM-1)**,
- o Ficha de **ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA INDUSTRIAL EN MANZANA (CÓDIGO: INM-2)**,

El artículo 37 de la **Ley 16/2005**, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana establece:

“1. 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: ...

2. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que solo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponden al Ayuntamiento.”

El artículo 57 de la **Ley 16/2005**, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana establece:

“La ordenación pormenorizada comprende las determinaciones enunciadas en el artículo 37. Puede ser establecida, en suelo urbano, por los Planes Generales o por Planes de Reforma Interior o estudios de detalle y, en urbanizable, mediante Plan Parcial. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada son competencia municipal, si bien han de ser coherentes con la ordenación estructural, cuya modificación debe ser siempre aprobada por La Generalitat.”

El art. 104 de la **Ley 16/2005**, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana establece:

“1. El órgano que hubiera otorgado la aprobación definitiva del Plan ordenará la publicación de ésta para posibilitar su entrada en vigor.

2. Los planes urbanísticos, sean de aprobación definitiva autonómica o municipal, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia. La publicación comprenderá, además del acuerdo o resolución de aprobación definitiva, el contenido de las normas urbanísticas objeto de aprobación.”

Visto que la **Ley 7/1985**, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en su artículo 22 establece la competencia del Pleno para:



## AJUNTAMENT DE GUADASSUAR (VALÈNCIA)

CP 46610

CIF. P-4614100-H

Carrer Major, 43 Tel. 962570000 Fax. 962571285

Correo-e: [registrogeneral@guadassuar.es](mailto:registrogeneral@guadassuar.es) web: [www.guadassuar.es](http://www.guadassuar.es)

*“c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.”*

Visto el Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo.

El Pleno del Ayuntamiento **POR MAYORÍA ABSOLUTA** de los presentes que se corresponde con la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación **ACUERDA:**

PRIMERO.- Aprobar el texto refundido de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Guadassuar (artículos 38.2, 38.3, 39.1, 45.4 de las normas urbanísticas y fichas de las zonas Industrial en manzana INM1 e INM2).

A efectos de su identificación pasa a ser la MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PGOU \_ Ordenación Pomenorizada

SEGUNDO.- Publicar en el BOP el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas objeto de aprobación, de conformidad con el art. 104.2 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana.

TERCERO.- Comunicar el acuerdo a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.”

Y para que conste en el expediente de su razón, expido la presente de orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde en Guadassuar a uno de agosto de dos mil catorce.