

Ayuntamiento de Guadassuar

Edicto del Ayuntamiento de Guadassuar sobre aprobación definitiva a la modificación nº 1 del PGDOU - Ordenación pormenorizada.

EDICTO

El Pleno del Ayuntamiento, mediante acuerdo adoptado por MAYORÍA ABSOLUTA de los presentes que se corresponde con la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, en sesión de 31 de julio de 2014, ACORDÓ:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente 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 INM 2).

A efectos de su identificación pasa a ser la MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PGOU_ Ordenación Pormenorizada.

Los artículos que se citan quedan redactados de la siguiente manera:

Artículo 38.2. USO INDUSTRIAL o ALMACÉN COMPATIBLE CON VIVIENDA (IND.1)

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.

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.

2. La superficie máxima admisible es de 1.000 m².

3. La potencia máxima a instalar será de 12 CV, exceptuando de este cómputo la potencia destinada al alumbrado, calefacción y aire acondicionado.

4. El nivel de ruido máximo será de 30 dBA por la noche y 45 dBA por el día, realizando las mediciones en el local contiguo o en la calle.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 300 m² (Alm. 1a)
- Con superficie total entre 300 y 600 m², y una vía de acceso de ancho mínimo exigido de 7 m. (Alm. 1b)
- Con superficie total entre 600 y 1.000 m², y una vía de acceso de ancho mínimo exigido de 12m. (Alm. 1c).

Artículo 38.3. USO INDUSTRIAL o ALMACÉN EN POLÍGONO (IND.2)

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.

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.

Se admiten las actividades con grado 4 en calificación molesta y grado 3 en calificación nociva, insalubre o peligrosa.

1. Los locales de superficie entre 1000 y 2.000 m² deberán tener acceso al menos desde calle con ancho superior a 10 m.

2. Los locales de superficie mayor de 2.000 m² deberán tener acceso al menos desde calle con ancho superior a 15 m.

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.

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.

Artículo 39.1. USO COMERCIAL (TCO)

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:

Tco. 0 USO COMERCIAL MINORISTA: 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 m²

Tco.1 USO COMERCIAL COMPATIBLE CON VIVIENDA: 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 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 m². 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 m². 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 m². 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 m². Son calificadas con grados 1, 2 o 3, según el nomenclátor.

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):

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 m². 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 m² 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 m² por habitante, sin computar en éste ratio otros usos como los de alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, recreativos y de oficio, oficinas o deportivos, etc...

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 media de superficie útil de sala de ventas de comercio de 1,7 m²/habitante.

*Según informe de Dirección General de Comercio y Consumo, 11 de julio de 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 albergar en un sectores de uso exclusivo terciario.

	Superficie	IET	Edificabilida Total	%	Edifibilidad máxima para sala de ventas
SUZ PPT-1	175.871,38	0,6	105.523	100,00%	24.632
TOTAL			105.523	100,00%	24.632

nº Habitantes Potenciales	14.489	Total
Superficie Salas de Venta	1,7 m ² /habitante	24.632

Artículo 45.4

Uso dominante	
Industrial o almacén compatible con vivienda (Ind1)	<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 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)	<p>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.</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 pública independientes y diferenciados de los del resto de usos.</p>
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 edificabilidad 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)	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 (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)	En el caso de las categorías Tre1 y Tre2 se admiten únicamente en planta baja, en edificios de uso mixto. Para las categorías Tre3 y Tre4, sólo será admitido en edificio de uso exclusivo. Deberán contar con accesos desde la vía, independientes y diferenciados de los del resto de usos.
Dotacional	Todos los no prohibidos

Usos prohibidos	
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 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).

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.

Guadassuar, a 3 de septiembre de 2014.—El alcalde, José Ribera Añó.