



FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1880026Y



Modificación Puntual nº 8 de las Normas Urbanísticas Plan General Guadassuar

(Zonas de ordenación Ensanche e Industrial en manzana)

Guadassuar, mayo 2025
(Versión aprobación definitiva)



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AMMK HK2J TPTV LJJK

NNUU corregides 21 01 2026 - SEFYCU 7690894

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 1 de 92



FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

INDICE:

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA	2
1.- MEMORIA INFORMATIVA	2
1.1. ANTECEDENTES.....	2
1.2. OBJETO GENERAL	3
1.3. DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	5
1.4. PLANOS DE INFORMACIÓN	32
2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.....	33
2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	33
2.2. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	56
2.3. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	62
DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA	68
1. NORMATIVA DE APLICACIÓN	68
2. PLANOS DE ORDENACIÓN	91





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Plé en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1880026Y



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de junio de 2024 acordó el inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial de la modificación puntual nº8, que afectaba a la ordenanza del Ensanche e Industria. Para iniciar la Evaluación Ambiental se redactó el Borrador de la Modificación y el Documento Inicial Estratégico y se presentó por el Órgano Promotor al Órgano Ambiental con el fin de que previo a las consultas a las Administraciones Públicas afectadas y las personas interesadas se emitiera el Informe Ambiental y Territorial.

En sesión ordinaria celebrada el 26 de junio de 2024 se admitió a trámite el Borrador de la Modificación y Documento Inicial Estratégico, emitiendo el Órgano Ambiental Municipal el Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el Procedimiento Simplificado Favorable el 23 de septiembre de 2024. En fecha 14 de abril de 2025 se publicó en el DOGV nº 10087 en anuncio de la emisión del informe ambiental y territorial estratégico en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual nº 8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

En fecha 26 de septiembre de 2024 el Pleno del Ayuntamiento de Guadassuar acordó someter a información pública el documento de modificación puntual nº 8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Guadassuar durante un plazo de 45 días hábiles a contar desde el día siguiente de su anuncio en el DOGV. En fecha 8 de noviembre de 2024 se publicó en el DOGV nº 9978.

Durante la exposición pública se presentaron dos alegaciones e informes sectoriales y de compañías suministradoras. Las modificaciones derivadas de estas alegaciones se incluyen en el presente documento.

MEMORIA

2



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AMMK HK2J TPTV LJJK

NNUU corregides 21 01 2026 - SEFYCU 7690894

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 3 de 92



FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

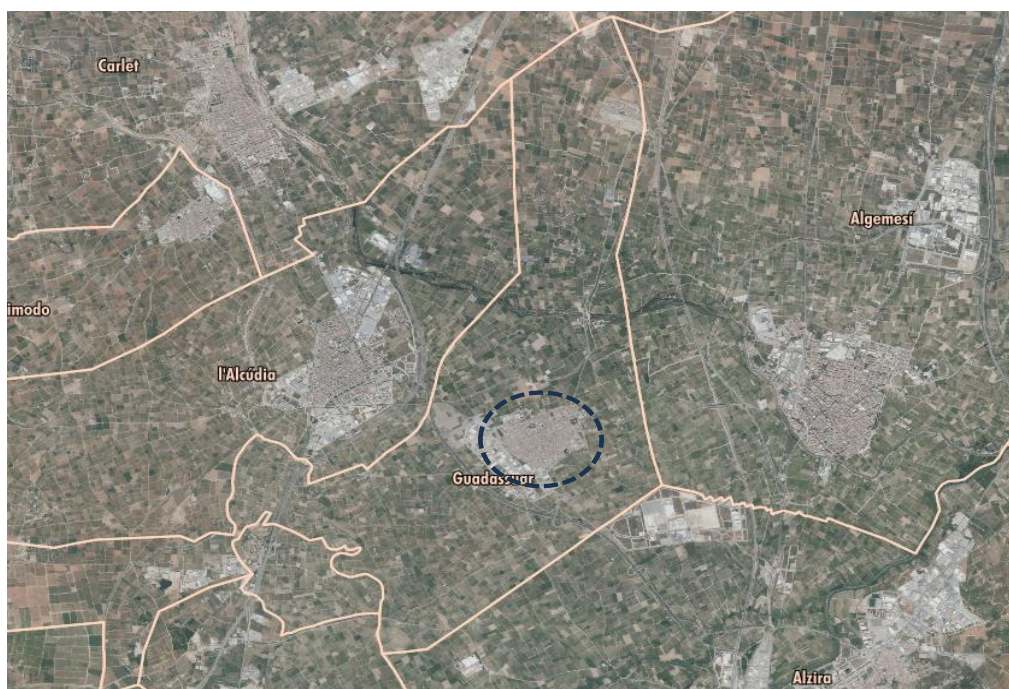


Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

1.2. OBJETO GENERAL

El objeto del presente documento es la Modificación del Plan General, a la que se denomina Modificación Puntual nº8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Guadassuar y que consiste en la modificación de la normativa de aplicación en las zonas de ordenación de Ensanche e Industrial (ENS-1, ENS-2, INM-1 e INM-2) del casco urbano, con el objetivo de aclarar y adaptar aquellos aspectos de la de las normas que puedan suponer una inseguridad jurídica en la zona de ENS-1, la definición de unas ordenanzas más específicas y adaptadas a las nuevas necesidades de vivienda surgidas en los últimos años en la zona ENS-2 y el ajuste de las normas en las zonas industriales colindantes al núcleo urbano. Esta modificación no afecta a la Zona de Núcleo Histórico Tradicional (NHT).

El ámbito sobre el que se propone la modificación se sitúa en el casco urbano de Guadassuar:



MEMORIA

3





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026

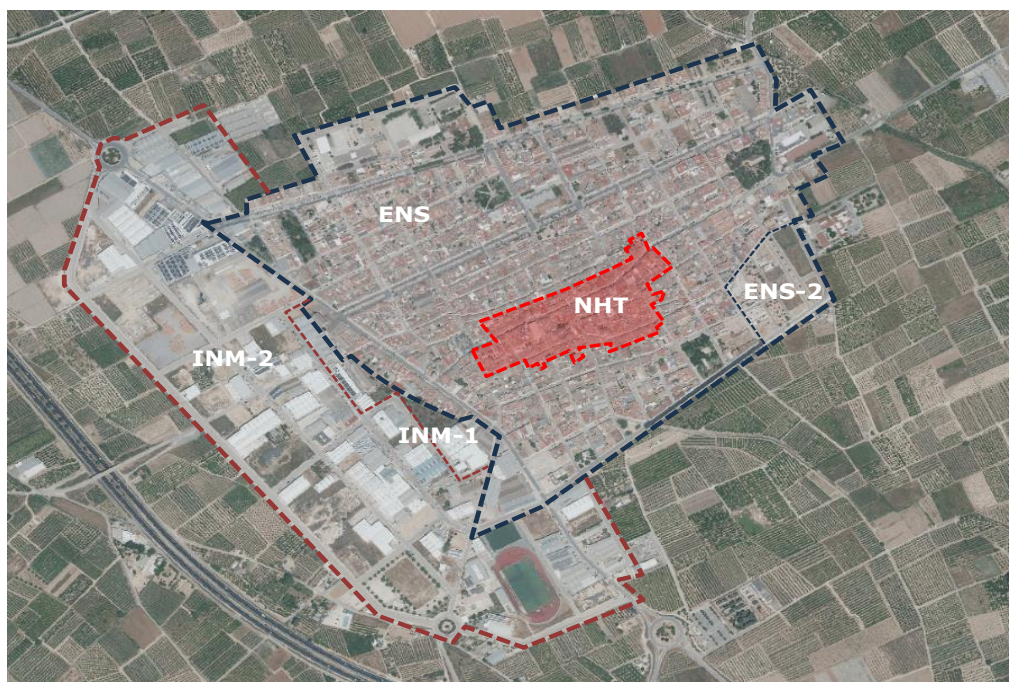


FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar



-  NHT: Núcleo Histórico Tradicional (no se modifican sus Normas Urbanísticas)
-  Ensanche (ENS y ENS-2)
-  Industrial en Manzana (INM-1 y INM-2)





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

1.3. DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

1.3.1. Antecedentes Urbanísticos

El Plan General de Ordenación Urbana vigente del municipio de Guadassuar (aprobado por la CTU el 17 de julio de 2013 y publicado en BOP el 18 de septiembre de 2013, en adelante Plan General Vigente) se planteó como revisión del planeamiento urbanístico existente anteriormente en el municipio (Plan General de 1998), adaptándose a la legislación urbanística de ámbito estatal y autonómico vigente en ese momento que era:

- Ley 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).
- Decreto 67/2006 del Consell, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).
- Ley 4/2004 de la Generalitat Valenciana, Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP).
- Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU).
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo. (en adelante Ley de Suelo 07).

El Plan General de Guadassuar está compuesto de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Planos de Ordenación.
- Informe de Sostenibilidad Económica.
- Estudio de capacidad de acogida del territorio. Anexo patrimonio.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Estudio de Inundabilidad.
- Estudio Acústico.

MEMORIA

5





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

- Estudio de Paisaje
- Estudio sobre tráfico y movilidad.
- Estudio de Suficiencia hídrica y justificación de la capacidad depuradora.
- Estudio sobre la previsión de necesidades de viviendas protegidas.
- Estudio de afecciones de la Red Natura 2000.
- Propuesta de Memoria Ambiental.

Desde la aprobación del Plan General se ha tramitado las siguientes modificaciones:

- Modificación nº1 "Ordenación Pormenorizada (art. 38, 39, 45.4 de las Normas urbanísticas usos permitidos Zonas Industriales INM1 e INM2). Aprobada el 1 de agosto de 2014 (BOP 15/09/2014)
- Modificación nº2 Calle Canonge Barberá Sentmans y Modificación de Alturas diversas manzanas ámbitos BIC y NHT. No aprobada.
- Modificación nº3 Conexión CV-522 a CV-523 mediante ronda perimetral al Sector SUZR-1. No aprobada.
- Modificación nº4. No aprobada
- Modificación nº5. Dotacional Calle la Ermita (Cambio de uso de Educativo-Cultural (PED-5 Centro de Formación ocupacional) a Asistencial (PTD-5 Centro de día). Aprobada el 3 de febrero de 2022 (BOP 23/03/2022).
- Modificación nº6. Incorporación uso tanatorio. Aprobado el 24 de septiembre de 2020 (BOP 13/11/2020).
- Modificación nº7. Trinquete. No aprobada.

De las siete modificaciones tramitadas se han aprobado tres, la modificación nº1, la nº5 y la nº6. De las modificaciones aprobadas, la modificación nº1 y la modificación nº6 afectan a la zona de ordenanza de Industrial en manzana.

En BOP nº196 de 19 de agosto de 2014 se publicó corrección de errores del Plan General de Guadassuar, entre los que se encontraba la delimitación del Ensanche ENS, excluyendo de la zona INM-1 la zona correspondiente al Ensanche (ENS)





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

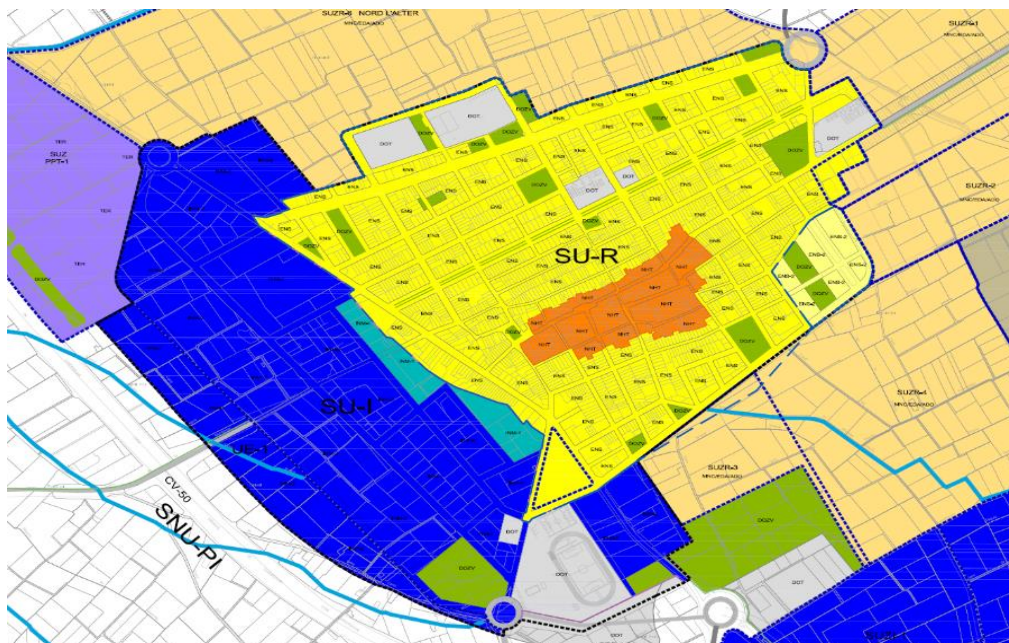
El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

El Plan General regula las zonas de ordenación en suelo urbano de forma pormenorizada desarrollando las características diferenciadoras de las determinaciones urbanísticas. Las zonas de ordenación urbanística y sus tipologías edificatorias en suelo urbano son:

TIPO SUELO	USO	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CODIGO
SUELO EXISTENTE			
SUELO URBANO	Residencial	Núcleo histórico	NHT
		Ensanche	ENS
		Sant Francesc	ENS-2
	Industrial	Industrial en manzana	INM-1, INM-2
		Industrial aislada	INA
	Dotacional	Dotacional Equipamientos	DOT
		Dotacional Zonas Verdes	DOZV



Plano O.5.1 Ordenación Pormenorizada: Zonas de Ordenación Pormenorizada

Las zonas de ordenación se desarrollan en el Capítulo IV: Desarrollo Pormenorizado de las Zonas de Ordenación del Plan General.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Las zonas de ordenación que se pretenden modificar son las siguientes:

- Ensanche (ENS-1): Engloba prácticamente todo el suelo urbano residencial, excluyendo el Núcleo Histórico Tradicional y el Sector de suelo urbanizable ejecutado de "Sant Francesc".
- Sant Francesc (ENS-2): Se corresponde con el Sector de suelo urbanizable "Sant Francesc" delimitado en el Plan General anterior.
- Industrial en manzana (INM1 e INM2): Incluye suelos urbanos industriales del casco urbano, también de aplicación en los sectores urbanizables industriales colindantes próximos al casco urbano.
- Asimismo, se modificará el artículo 23, en relación a la edificabilidad de los dotacionales existentes.

ZONAS DE ENSANCHE

Las zonas de ordenación de Ensanche y Sant Francesc se desarrollan en los artículos 43 y 44 de las Normas Urbanísticas y se transcriben a continuación:

ART. 43. ZONA DE ENSANCHE 1

ART. 43.1. AMBITO

La zona de ensanche corresponde a las áreas de crecimiento urbano, donde se acomodan, distintos usos y tipologías.

La zona está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de zonas de la ordenación pormenorizada del Plan, nº O.5.

ART. 43.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.

Se consideran incluidas en la zona de Ensanche (ENS) todas aquellas parcelas y edificaciones que, con independencia y forma, tengan alguna fachada incluida en tal ámbito, tal y como se concluye de la delimitación de ENS establecida en el plano de "Zonas de Ordenación Urbanística", nº O.5.

ART. 43.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA.

Se configura por la integración de los siguientes parámetros:

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL

ART. 43.4. USOS PORMENORIZADOS.

Uso dominante	
Residencial unitario y múltiple (Ru y Rm)	Se admite en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar también la planta baja a este mismo uso. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Plé en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Usos compatibles	
Residencial Comunitario (Rcm)	Se admite en edificio exclusivo, es decir, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a este uso. Si se ubica en edificio mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.
Industrial compatible con vivienda (Ind1)	Sólo podrán ubicarse en planta baja o inferiores. Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, estas deberán estar aisladas e independientes de este uso. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos.
Terciario Comercial compatible con vivienda (Tco 0 y Tco1)	Sólo podrán colocarse en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior diferenciados e independientes de los demás usos. No obstante, en edificaciones existentes antes de la aprobación de presente plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco. 0 (superficie inferior a 200 m²) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.
Terciario Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales (Tco2):	Se deberán instalar en edificio exclusivo o en edificio de uso mixto (independizando y diferenciando accesos según usos). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales.
Terciario Hostelerio (Tho.1)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre debajo de las destinadas a usos residenciales.
Terciario Oficinas (Tof)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. En edificios de uso mixto se situarán en planta baja o superiores, independizando y diferenciando accesos según usos.
Terciario Recreativo (Tre1, Tre2)	Edificios, locales, instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo no superior a 300 personas. Se admiten únicamente en planta baja, excepto en el caso en los que existan piezas habitables residenciales en planta baja, donde se prohibirá este uso en planta alguna. Deberán contar con accesos desde la vía pública, diferenciados de los del resto de usos.
Dotacional	Se admiten en planta baja o en superiores en edificios de uso exclusivo o mixto, con las limitaciones del resto de usos para los edificios de uso mixto.
Aparcamiento (AP1)	Se admite exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.
Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado de usos prohibidos del presente artículo, salvo que manifiestamente sea incompatible con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas.	

Usos prohibidos	
Industrial:	Los no señalados como compatibles. (Ind2, Ind3)
Terciario:	Los no señalados como compatibles. (Tco3, Tho2, Tre3, Tre4)
Dotacional:	Los no señalados como compatibles, con las siguientes condiciones: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a cementerios (Dce) e Infraestructuras excepto los servicios centrales de telecomunicaciones. - Aparcamiento: AP1, en edificios exclusivos o bajo espacios libres privados o públicos, sin previa concesión administrativa o mera autorización y AP2, en todas sus categorías.

MEMORIA

9





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)

27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Régimen de parcelación	
Parcela mínima edificable	80 m ²
Frente mínimos de parcela	5m
Diámetro del círculo inscrito mínimo:	4m
Ángulo medianero máximo:	60° con la alineación exterior.
Profundidad mínima de parcela	Libre
Profundidad máxima edificable en Planta Baja:	Libre
Profundidad máxima edificable en resto de plantas:	20 m

Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas que lindan con otras parcelas que incumplan los parámetros urbanísticos anteriormente descritos, aún cuando no se encuentren en situación de fuera de ordenación. Para dicha regularización, se actuará según lo establecido en el Art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

Relativos a la manzana y al vial.	
Alineaciones a viales	La ocupación y edificación de la parcela se ajustará a las alineaciones definidas por los planos de alineaciones y a los números de alturas en él grafiados y delimitados por las alineaciones exteriores o de edificación.
Rasantes	Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
Retranqueos	La línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones que se señalan cuando concurren las siguientes circunstancias: - La edificación corresponda al tipo de vivienda unifamiliar en hilera. - La promoción afecta al menos a todo un frente de manzana. - El retranqueo debe ser homogéneo, definiendo un paramento paralelo al definido por la alineación y resuelva sus encuentros convenientemente sin dejar o provocar medianeras vistas.

Relativos al volumen y forma.									
Número máximo de plantas	Se concreta en la ficha de zona y, en cada caso, viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Se admitirá la construcción de edificios con una planta menos de las grafiadas.								
Altura máxima de cornisa:	<table><tr><th>Número de Plantas</th><th>Altura máxima de cornisa</th></tr><tr><td>1</td><td>4 m</td></tr><tr><td>2</td><td>7 m</td></tr><tr><td>3</td><td>10 m</td></tr></table>	Número de Plantas	Altura máxima de cornisa	1	4 m	2	7 m	3	10 m
Número de Plantas	Altura máxima de cornisa								
1	4 m								
2	7 m								
3	10 m								
Planta Baja	La planta baja tendrá una altura mínima libre de 3m. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros de la rasante de la calzada.								
Entreplantas y Alttillos	No están permitidos.								
Tratamiento de la última planta	Se permiten retranqueos de 4 m hacia el interior de la línea de fachada para formar áticos.								

MEMORIA

10





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



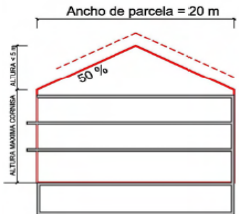
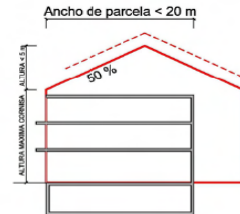
FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Volumen contenedor	Es el comprendido entre el plano de alineación exterior e interior y el plano trazado desde altura máxima de cornisa permitida, en ambas alineaciones, con una inclinación del 50%, hasta un máximo de 5 metros sobre esta, medido sobre una parcela tipo de 20 metros de profundidad, tal y como se muestra en las figuras adjuntas. Los casetones de ascensores, depósitos, ventanas en cubierta y otras instalaciones podrán elevarse por encima del volumen contenedor hasta un máximo de 1,30 metros sobre este, y deberán situarse a no menos de 2 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Los cuerpos volados y elementos salientes de decoración, tales como cornisas, aleros, etc, podrán también sobrepasar dicho volumen, de acuerdo con lo establecido en las condiciones generales de la edificación, Art. 32.
	
Áticos / Aprovechamiento bajo cubierta	Se admiten construcciones por encima de la altura máxima de cornisa siempre que el volumen de la edificación total no sobrepase el volumen contenedor definido en la presente zona y se encuentre vinculado y comunicado con la vivienda inferior. Dicha superficie será habitable y computable a efectos de edificabilidad, a partir de una altura libre mínima de 1,50 metros.
Cubiertas	Podrán ser inclinadas o planas siempre y cuando no rebasen el volumen contenedor máximo definido en la zona. Las cubiertas inclinadas se ejecutarán ocupando todo el ancho de la finca respecto de la fachada. Los faldones inclinados se realizarán en planos de pendiente comprendida entre el 25% y el 75 %. Sin embargo, podrán superar hasta un máximo de 70º respecto de la horizontal en una franja paralela a fachada de ancho máximo de 1,50 m, para la integración de las placas y elementos de las instalaciones de captación de energía solar. La cubierta deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 2 m paralela a la alineación exterior. La cornisa de la edificación se ejecutará de forma continua en toda la longitud de fachada, usando materiales constructivos masivos, tales como ladrillo, hormigón, escayola,... pero nunca carpintería exterior de ventanas o puertas.
Sótanos y Semisótanos	Están permitidos. Los accesos para vehículos y personas se ajustarán a lo dispuesto en las ordenanzas vigentes de la materia.
Patios de luces o ventilación	No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o viales públicos.
Patios de manzanas	Son los resultantes tras la aplicación de la profundidad edificable en los que es posible edificar en planta baja. Por encima del forjado de techo de las plantas bajas tan solo se admitirán los siguientes

MEMORIA

11





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

	elementos: - Faldones de las cubiertas. - Elementos de separación entre terrados, con altura máxima de 2m. - Barandillas de protección. - Tratamiento ajardinado con capa de tierra de hasta 40 cm. - Chimeneas de ventilación, acondicionamiento de aire o evacuación de humos, con las alturas necesarias para su correcto funcionamiento de acuerdo con la reglamentación específica.						
Cuerpos Volados	No se permiten los miradores en anchos de calle inferiores a 6 metros. En los demás casos, deberán estar ejecutados con elementos de carpintería y vidrio, adecuándose, en su disposición y forma, a su entorno. La altura mínima será de 3,50 m respecto de la rasante de la calzada. La longitud de vuelo (V) estará en función del ancho de calzada (L), siendo: <table><tr><td rowspan="2">anchos de calle L < 6m</td><td>V < L/10 m</td></tr><tr><td>V < 50 cm</td></tr><tr><td rowspan="2">anchos de calle L > 6m</td><td>V < L/10 m</td></tr><tr><td>V < 120 cm</td></tr></table> La separación entre 2 cuerpos volados o entre 1 de ellos y el edificio colindante será superior a 0,6 m, y superior a la longitud de vuelo (V). En patios interiores de manzana no se permitirán cuerpos volados que sobresalgan del volumen contenedor.	anchos de calle L < 6m	V < L/10 m	V < 50 cm	anchos de calle L > 6m	V < L/10 m	V < 120 cm
anchos de calle L < 6m	V < L/10 m						
	V < 50 cm						
anchos de calle L > 6m	V < L/10 m						
	V < 120 cm						

Condiciones Estéticas	
Tipología	Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela, cubierta inclinada y remate de cornisa en función del parámetro de fachada o del entorno en que se ubiquen.
Composición de fachada	Deberá partir de la consideración de las tipologías, texturas, colores y ornamentos tradicionales, tales como fábrica resistente de ladrillo macizo y piedra tradicional, rejería tradicional y cubierta de teja curva, en función de las tipologías existentes en el entorno.
Solución de cubierta	Bien se adecuará a las empleadas en los tipos tradicionales, o bien será una alternativa que no esté en desacuerdo con el entorno, debiendo presentar estudio de interacción en la zona.
Operaciones de rehabilitación	Las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.
Energía solar	Los elementos exteriores precisos deberán quedar integrados en el volumen de la cubierta. De no ser posible, deberán quedar integrados en la composición de la fachada, bajo el buen juicio del proyectista.
Actuaciones sujetas a licencia municipal	Se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil de los paramentos próximos de manzana que englobe las fachadas del futuro edificio así como alzados de los edificios colindantes, con el suficiente grado de detalle, escala mínima 1/100. La justificación de la solución adoptada deberá incorporarse a la memoria.

MEMORIA

12





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Otras condiciones	
Dotación de aparcamientos	Será de aplicación la dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda. No será exigible dicha reserva, si la parcela es de tales dimensiones que no pueda ser inscribible en ella un rectángulo de 10 x 20 m, excepto en el caso de parcelas en esquina. En edificios unifamiliares no será exigible dicha dotación si la longitud de fachada es inferior 7,50 metros. Esta condición será exigible únicamente a las edificaciones de nueva construcción, a partir de la aprobación de presente Plan. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.
Equipamientos	Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a esta zona.
Condiciones funcionales de habitabilidad	Se estará a lo dispuesto en la norma HD/91, CTE, o ordenanzas vigentes en la materia.

ART. 44. ZONA DE ENSANCHE 2

La zona corresponde al sector PPR-1 desarrollado mediante plan parcial, en la zona residencial sureste del núcleo histórico.

Sus determinaciones urbanísticas se recogen en la correspondiente ficha de Zonas de Ordenación Urbanística del Plan.

Las fichas de Zona de Ordenación del Plan General respecto a las zonas afectadas por la modificación son las siguientes:





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar Javier Parra Bonet 28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		ENSANCHE	CODIGO:	ENS-1
MUNICIPIO		GUADASSUAR	PLAN GENERAL	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		USO GLOBAL	
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA CERRADA		RESIDENCIAL	

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL unitario (Ru)	RESIDENCIAL comunitario (Rcm)	INDUSTRIAL (Ind2, Ind3)
RESIDENCIAL múltiple (Rm)	INDUSTRIAL (Ind1)	TERCIARIO (Tco3, Tho2, Tre3, Tre4)
	TERCIARIO (Tco 0, Tco1, Tco2, Tho1, Tof, Tre1, Tre2)	DOTACIONAL (Dce, Apl ⁽¹⁾ , Ap2)
	DOTACIONAL (Apl)	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	80 m ²	Profundidad máxima edificable en Planta Baja	Libre
Frente mínimo de parcela	5 m		
Círculo inscrito mínimo	4 m	Profundidad máxima edificable en resto de Plantas	20 m.
Ángulos medianeros	60° con alin. ext.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	3
		Altura máxima reguladora	10 m
		Áticos/Aprovechamiento bajo cubierta	Si ⁽²⁾
		Sótanos y Semisótanos	Si
		Volumen Contenedor	Si ⁽³⁾
		Cuerpos volados	Si ⁽³⁾

OTRAS CONDICIONES Y NOTAS	
Dotación de aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda excepto en los casos descritos en el art. 33.6 de las Normas Urbanísticas.	
⁽¹⁾ En edificios exclusivos o bajo espacios públicos o privados, sin previa autorización.	
⁽²⁾ Será habitable y computable a efectos de edificabilidad a partir de una altura mínima de 1,50 metros	
⁽³⁾ Según Art. 43 de Normas Urbanísticas.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

MEMORIA

14





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



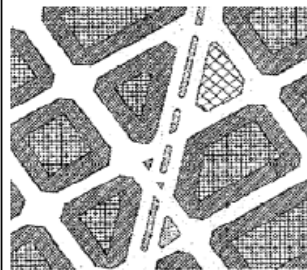
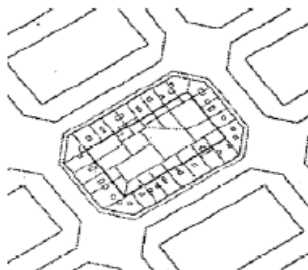
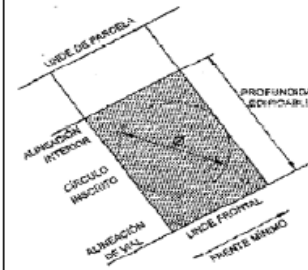
Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ENSANCHE SANT FRANCESC	CODIGO:	ENS-2
MUNICIPIO	GUADASSUAR		PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA CERRADA		RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL múltiple (Rm)	Todos los no indicados como Incompatibles	INDUSTRIAL
		Venta de Combustibles

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m ² s	Profundidad Edificable	100%
Frente mínimo de parcela	5 m	Posibilidad de patio a fachada	si
Rectángulo inscrito mínimo	5 x10 m	Distancia a linde frontal	3,00 m
		Distancia a lindes laterales	ninguna
		Distancia a linde trasero	ninguna
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad Neta	1,61 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	3
Coefficiente de ocupación	El que resulte del retroqueo	Altura máxima reguladora	10,30 m
		Áticos	NO
		Sótanos y Semisótanos	Si
		Aprovechamiento bajo cubierta	Si
		Cuerpos volados	1,00 m

OTRAS CONDICIONES Y NOTAS	
Dotación de aparcamientos: 1 plaza / vivienda 1 plaza/100m ² terciario en locales de más de 800 m ²	
Zonas Verdes y Espacios Libres: Privados (el espacio de separación de la edificación)	
Aprovechamiento bajo cubierta: No computable a efectos de edificabilidad.	
La planta sótano y semisótano podrán ocupar la totalidad de la parcela	
En los cerramientos de parcela en fachada no tendrán una altura superior a 2,50 m, pudiendo ser opacos en toda su altura . No se permiten las balaustradas.	
La distancia a linde frontal no será preceptiva en los testeros de las manzanas.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

MEMORIA

15





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Respecto a la Zona de Ensanche 2 (Santo Francesc), las Normas Urbanísticas hacen referencia a las Normas Urbanísticas del PPR-1 de Guadassuar. El Plan Parcial del Sector PPR-1 denominado Sant Francesc, su Proyecto de Reparcelación, su Proyecto de Urbanización, el Proyecto de Reparto de las Cuotas de Urbanización y el Programa de Actuación Integrada fueron aprobados el 29 de abril de 2008 y publicados el 9 de julio de 2008 en el DOCV nº5802. Este sector se delimitaba en el Plan General anterior de 1998 y lo dejaba sin desarrollar pormenorizadamente, aunque sí que se reflejaban unas posibles directrices para su posterior ordenación. El sector se destinaba a uso residencial y era el mismo ámbito, que el antiguo sector IV de las NNSS de 1982 que no se había gestionado ni ejecutado.

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial PPR-1 se especificaba lo siguiente:

"CAPITULO 2: USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA

Art. 8.- suelo de dominio privado

1. *Es el suelo que se destina a usos privados compatibles con el planeamiento, el cual contempla una única zona de ordenación urbanística acorde al resto del casco urbano, definida como conjunto de terrenos que se encuentra sujeto a determinadas actuaciones homogéneas de usos, edificación y ejecución.*

El Sector quera estructurado como Zona de Ensanche, con los usos permitidos en el propio PGOU, estableciéndose como uso principal el de residencia unifamiliar, siendo compatible con el de residencial plurifamiliar (respetando los parámetros que estable el propio plan) y el terciario en planta baja.

Art. 9. Definiciones específicas del plan parcial

Las características del propio plan, permitiría incluir como novedad la tipología de casa-patio, entendido como un edificio de vivienda unifamiliar, caracterizándose porque, de forma obligada debido a la edificabilidad prevista parte de la parcela queda reservada a patio descubierto que podrá emplazarse discrecionalmente, pero cumpliendo con que los retranqueos marcados en el plano de ordenación, que deberá ser patio.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

CAPITULO 3: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 10.- Fichas de reglamento de zonas

- 1. Las fichas de zona, que expresan las condiciones de la edificación correspondiente a cada una de las zonas de ordenación en las que ha quedado estructurado el suelo edificable de titularidad privada, se adjunta como anexo de las presentes normas, siendo parte integrante de las mismas.*
- 2. Las condiciones que han de reunir cada uno de los elementos que componen el edificio, ya se plurifamiliar o unifamiliar, son expresados en las normas de habitabilidad y diseño aprobados por el Consell de la Generalitat Valenciana, que también rige en lo relativo a los aparcamientos en suelo de titularidad privada, con independencia de que el edificio esté o no sujeto a protección pública.*
- 3. Las construcciones deberán mantener una distancia obligatoria de 3,00 m a la alineación delantera (excepto en los testeros recayentes a la ronda sur y prolongación de las calles Antoni Torres y Ramón y Cajal), no pudiendo realizarse en dicha zona ningún tipo de construcción auxiliar, con el fin de poder mantener dicho espacio libre. Dicho espacio podrá tratarse libremente, pudiéndose incorporarse zonas verdes y arbolado.*
- 4. En los patios traseros resultantes de la implantación de la edificación si podrán realizarse construcciones auxiliares del tipo trastero, paellero, piscina, etc.*
- 5. Los cerramientos de las parcelas son obligatorios, pudiéndose ser macizos hasta una altura de 1,70 m, pudiéndose continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc., debiendo tener un tratamiento de acabado de buena calidad correspondiente a fachadas exteriores.*





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Por otra parte, la ficha de Zona de Ordenanzas del Plan Parcial PPR-1 establecía lo siguiente:

ANEXO. FICHA DE ZONA DE ORDENANZAS

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENSANCHE		CÓDIGO: ENS	
MUNICIPIO: GUADASSUAR		PLAN: PPR-1	
SISTEMA DE ORDENACIÓN: ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: MANZANA CERRADA	USO GLOBAL: RESIDENCIAL	
Usos PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL: múltiple	LOS PREVISTOS EN EL P.G.O.U.	INDUSTRIAL VENTA DE COMBUSTIBLES	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	100 M2S	PROFUNDIDAD EDIFICABLE	100%
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	5,00 M.	POSIBILIDAD DE PATIO A FACHADA	SI
RECTÁNGULO INSCRITO MÍNIMO	5 x 10	DISTANCIA A LINDE FRONTAL	3,00 m.
		DISTANCIA A LINDES LATERALES	ninguna
		DISTANCIA A LINDE TRASERO	ninguna
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1,61 m²/t/m²s.	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	III
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	El que resulte del retranqueo.	ALTURA MÁXIMA REGULADORA	10,30 m.
		ÁTICOS	NO
		ÁPROV. BAJO CUBIERTA	SI
		SEMISÓTANOS	SI
		SÓTANOS	SI
		CUERPOS VOLADOS	1,00 m.
OTRAS CONDICIONES			
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS:		1'0 PLAZAS/VIV. 1 PLAZA/ 100 M²TER EN LOCALES DE MÁS DE 800 M2	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:		PRIVADOS. (EL ESPACIO DE SEPARACIÓN DE LA EDIFICACIÓN)	
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA:		DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL P.G.O.U., NO COMPUTANDO A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD.	
LA PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO PODRÁN OCUPAR LA TOTALIDAD DE LA PARCELA.			
EN LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA EN FACHADA NO TENDRÁN UNA ALTURA SUPERIOR A 2,50 M., PUDIENDO SER OPACOS EN TODA SU ALTURA. NO SE PERMITEN LAS BALAUSTRADAS.			
LA DISTANCIA A LINDE FRONTAL NO SERÁ PRECEPTIVA EN LOS TESTEROS DE LAS MANZANAS			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	

El Plan General vigente establece para el ámbito la zona de calificación ENS-2, con la ficha adjunta en este mismo apartado.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1880026Y



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ZONAS INDUSTRIAL EN MANZANA

La zona de ordenación de Industrial en manzana (INM-1 y INM-2) se desarrolla en el actual Plan General en los artículos 45 de las Normas Urbanísticas.

El 15 de septiembre de 2014 se publicó en el BOP el acuerdo de pleno por el que se aprobó definitivamente los artículos 38.2, 38.3 (relativos a los usos industriales), 39.1 (relativo a los usos terciarios) y 45.4 (relativo a los usos pormenorizados de las zonas INM-1 e INM-2) de las Normas Urbanísticas y fichas de las zonas de Industrial en manzana INM1 e INM2.

Las Normas Urbanísticas para estas zonas, incluyendo las modificaciones indicadas, son las siguientes:

ART. 45. ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM)

ART. 45.1. AMBITO

La zona industrial en manzana corresponde a las periféricas del núcleo histórico del término, donde se acomodan, de forma indiferenciada, diferentes usos y tipologías.

La zona está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de zonas de la ordenación pormenorizada del Plan.

ART. 45.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.

Se consideran incluidas en la zona de industrial en manzana (INM) todas aquellas parcelas y edificaciones que, con independencia y forma, tengan alguna fachada incluida en tal ámbito, tal y como se concluye de la delimitación de INM-1 y INM-2 establecidas en el plano de "Zonas de Ordenación Urbanística", nº O.5.

Se subdivide la zona industrial en dos subzonas con el fin de ordenar por separado las distintas determinaciones urbanísticas de la zona.

ART. 45.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA

Se configura por la integración de los siguientes parámetros:

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	INDUSTRIAL

MEMORIA

19



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AMMK HK2J TPTV LJJK

NNUU corregides 21 01 2026 - SEFYCU 7690894

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 20 de 92



FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar Javier Parra Bonet 28/01/2026



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1880026Y



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ART. 45.4. USOS PORMENORIZADOS.

(modificación nº1 del PG)

A) ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM-1)

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.
Tercario 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.
Tercario 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 edificabilidad de la parcela.
Industrial (Ind3)	Industrial y almacén de índice alto.
Tercario	Los no señalados como compatibles. (Tho1, Tho2, Tco0, 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.

MEMORIA

20



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AMMK HK2J TPTV LJJK

NNUU corregides 21 01 2026 - SEFYCU 7690894

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 21 de 92



FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

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 sitúan 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. (Tco0, Tco1, Tco2 y Tco3, Tho1, Tho2)
Dotacional:	Dre (religioso), Dtd (asistencia), Dce (zanaharero), uso Infraestructuras: tendidos de alta tensión y subestaciones de transformación de alta a media tensión, tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

ART. 45.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Régimen de parcelación	
Parcela mínima edificable	500 m ²
Frente mínimos de parcela	15m
Diámetro del círculo inscrito mínimo:	15m
Ángulo medianero máximo:	75º con la alineación exterior.
Profundidad mínima de parcela	Libre
Profundidad máxima edificable:	Libre

Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas que lindan con otras parcelas que incumplan los parámetros urbanísticos anteriormente descritos, aún cuando no se encuentren en situación de fuera de ordenación. Para dicha regularización, se actuará según lo establecido en el Art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

Relativos a la manzana y al vial.	
Alineaciones a viales	La ocupación y edificación de la parcela se ajustará a las alineaciones definidas por los planos de alineaciones y a los números de alturas en el grafiados y delimitados por las alineaciones exteriores o de edificación.
Rasantes	Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
Retranqueos	La línea de edificación deberá retirarse un mínimo de 5m en el total de la alineación exterior. Excepto en el

MEMORIA

21





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1880026Y



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

	caso de solares en esquina, donde el retranqueo se ejecutará, exclusivamente, en el lado recayentes al vial de mayor dimensión.
Relativos al volumen y forma.	
Número máximo de plantas	2 Plantas (PB+1) sobre rasante. Se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafadas.
Altura máxima	La altura máxima de la edificación será de 12m, considerándose como tal la del elemento más alto que forme parte permanente de ella.
Ocupación máxima de parcela	80%
Cubierta	Podrá ser plana o inclinada, siempre que la no se exceda la altura máxima permitida.
Altavillos	Se permiten con las siguientes determinaciones: . - Quedará retirado 3m como mínimo de la fachada exterior. - La superficie construida no computará a efectos de edificabilidad.
Planta Primera	Se permite con las siguientes determinaciones: . - La superficie útil no deberá exceder del 25% de la superficie útil del local al que esté adscrito. - La superficie construida si computará a efectos de edificabilidad.
Sótanos	La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1 metro sobre la rasante de la acera cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la rasante natural del terreno cuando pueda ubicarse bajo espacios libres. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimo absoluto de 2,20 metros para la altura libre en el caso instalaciones complementarias y de 2,50 para el resto de usos tales como garaje, almacén,... Los accesos para vehículos y personas se ajustarán a lo dispuesto en las ordenanzas vigentes de la materia.
Semisótanos	No se permiten.
Cuerpos Volados:	No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.
Condiciones Estéticas	
Composición de fachada	Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales, medianeros y construcciones auxiliares deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
Espacios libres	Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se complementen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.
Energía solar	Los elementos exteriores precisos deberán quedar integrados en el volumen de la cubierta. De no ser posible, deberán quedar integrados en la composición de la fachada, bajo el buen juicio del proyectista.
Vallado	Se dotará de un vallado en todo el perímetro sin construir. Será opaco hasta 1m y vegetal o verja hasta 2,50m desde la rasante de calle o terreno. En la fachada se permite enmarcar la entrada a la parcela con elementos lineales de altura máxima de 2,50m.
Otras condiciones	
Dotación de aparcamientos	En los locales de superficie superior a 200 m², se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.
Equipamientos	Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a esta zona.

MEMORIA

22



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AMMK HK2J TPTV LJJK

NNUU corregides 21 01 2026 - SEFYCU 7690894

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 23 de 92



FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

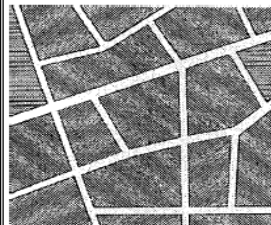
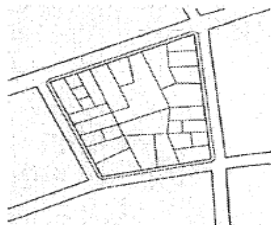
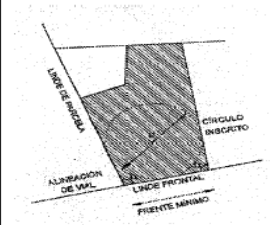
Las fichas de Zona de Ordenación del Plan General según la modificación nº1 respecto a las zonas industriales afectadas por la modificación (INM-1 y INM-2) son las siguientes:

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:	INDUSTRIAL EN MANZANA	CODIGO:	INM-1
MUNICIPIO	GUADASSUAR	PLAN GENERAL	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	INDUSTRIAL	

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL (Ind1)	INDUSTRIAL (Ind2)	RESIDENCIAL (Ru, Rm, Rcm)
	DOTACIONAL (Ap1, Ap2)	INDUSTRIAL (Ind3)
	TERCIARIO (Tof, Tre1, Tre2, Tre3, Tre4)	TERCIARIO (Tco0, Tco1, Tco2, Tco3, Tho1, Tho2)
		DOTACIONAL (Dre, Dtd, Doe e Infr. ⁽¹⁾)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m ²	Profundidad máxima edificable	Libre
Frente mínimo de parcela	5 m	Retranqueos	5 m ⁽²⁾
Círculo inscrito mínimo	5 m		
Ángulos medianeros	75º con alin.ext		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Ocupación máxima de la parcela	80%	Altura máxima reguladora	12 m
		Altillos	S _f ⁽³⁾
		Planta Primera	S _f ⁽³⁾
		Sótanos	S _f ⁽³⁾
		Semisótanos	No
		Cuerpos Volados	S _f ⁽³⁾

OTRAS CONDICIONES Y NOTAS	
Dotación de aparcamientos: Art. 33.6 Normas Urbanísticas	
Espacios libres: Las áreas no pavimentadas se completarán con elementos de jardinería y mobiliario urbano.	
Vallado: Opaco hasta 1m, vegetal o verja hasta 2,50 m.	
⁽¹⁾ Tendidos de alta tensión y subestaciones de transformación de alta o media tensión, tratamiento y eliminación de residuos sólidos.	
⁽²⁾ En el 50 % de la longitud de la fachada	
⁽³⁾ Según Art.45 de Normas Urbanísticas	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



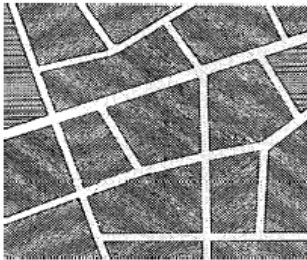
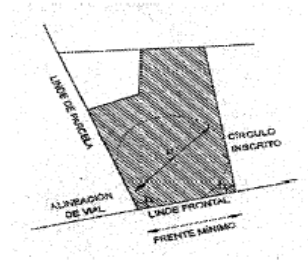
Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:		INDUSTRIAL EN MANZANA	CODIGO:	INM-2
MUNICIPIO		GUADASSUAR	PLAN GENERAL	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		USO GLOBAL	
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA		INDUSTRIAL	

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL (Ind2)	INDUSTRIAL (Ind1)	RESIDENCIAL (Ru, Rm, Rcm)
	DOTACIONAL (Ap1, Ap2)	INDUSTRIAL (Ind3)
	TERCIARIO (Tof, Tre1, Tre2, Tre3, Tre4)	TERCIARIO (Tco0, Tco1, Tco2, Tco3, Tho1, Tho2)
		DOTACIONAL (Dre, Dtd, Dce e Infr. ⁽¹⁾)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	500 m ²	Profundidad máxima edificable	Libre
Frente mínimo de parcela	15 m	Retranqueos	5 m ⁽²⁾
Círculo inscrito mínimo	15 m		
Ángulos medianeros	75º con alin.ext		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Ocupación máxima de la parcela	80%	Altura máxima reguladora	12 m
		Altillos	Si ⁽³⁾
		Planta Primera	Si ⁽³⁾
		Sótanos	Si ⁽³⁾
		Semisótanos	No
		Cuerpos Volados	Si ⁽³⁾

OTRAS CONDICIONES Y NOTAS	
Dotación de aparcamientos: Art. 33.6 Normas Urbanísticas	
Espacios libres: Las áreas no pavimentadas se completarán con elementos de jardinería y mobiliario urbano.	
Vallado: Opaco hasta 1m, vegetal o verja hasta 2,50 m.	
⁽¹⁾ Tendidos de alta tensión y subestaciones de transformación de alta a media tensión, tratamiento y eliminación de residuos sólidos.	
⁽²⁾ En el 50 % de la longitud de la fachada	
⁽³⁾ Según Art.45 de Normas Urbanísticas.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

MEMORIA

24





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Posteriormente, el 13 de noviembre de 2020 se publicó en el BOP nº219 la modificación nº6 del Plan General de Guadassuar por el que se incorporaba en el planeamiento vigente el uso de Tanatorio como uso terciario. Esta modificación afectaba al artículo 33.6, incluía un nuevo artículo 39.5 donde se definía el uso tanatorio y se incorporaba este uso pormenorizado en la zona industrial en manzana (INM-2) como uso tanatorio (TAN), modificando la ficha del INM-2:

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA INDUSTRIAL EN MANZANA		CODIGO: INM-2	
MUNICIPIO GUADASSUAR		PLAN GENERAL	
SISTEMA DE ORDENACION	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	
ALINEACION DE CALLE	MANZANA COMPACTA	INDUSTRIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
INDUSTRIAL O ALMACEN EN POLIGONO (Ind2)	INDUSTRIAL (Ind1)	INDUSTRIAL (Ind3)	
	TERCIARIO OFICINAS (Tof)	RESIDENCIAL (Ru, Rm, Rcm)	
	TERCIARIO RECREATIVO (Tre1, Tre2, Tre3, Tre4)	TERCIARIO (Tco0, Tco1, Tco2, Tco3, Tho1, Tho2)	
	DOTACIONAL (Todos los no prohibidos)	DOTACIONAL (Dre, Dtd, Dce, e Infr. ⁽¹⁾)	
	TERCIARIO (TAN) ⁽⁴⁾		
PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA		POSICION de la edificación	
Parcela mínima	500m²	Profundidad máxima edificable	Libre
Frente mínimo de parcela	15 m	Retranqueos	5m ⁽²⁾
Círculo inscrito mínimo	15 m		
Ángulos medianeros	75º con alin ext		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación máxima de la parcela	80%	Altura máxima reguladora	12m
		Altillos	Si ⁽³⁾
		Planta Primera	Si ⁽³⁾
		Sótanos	Si ⁽³⁾
		Semisótanos	No
		Cuerpos Volados	Si ⁽³⁾
OTRAS CONDICIONES Y NOTA			
Dotación de aparcamientos: Art. 33.6 Normas Urbanísticas			
Espacios libres: Las áreas no pavimentadas se completarán con elementos de jardinería y mobiliario urbano.			
Vallado: Opaco hasta 1m, vegetal o verja hasta 2,50m.			
⁽¹⁾ Tendidos de alta tensión y subestaciones de transformación de alta a media tensión, tratamiento y eliminación de residuos sólidos.			
⁽²⁾ En el 50 % de la longitud de la fachada			
⁽³⁾ Según Art.45 de Normas Urbanísticas			
⁽⁴⁾ No se permite en aquellas manzanas colindantes con zonas de uso predominantemente RESIDENCIAL			
DESCRIPCION GRAFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	

MEMORIA

25





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Plé en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

1.3.2. Antecedentes Históricos

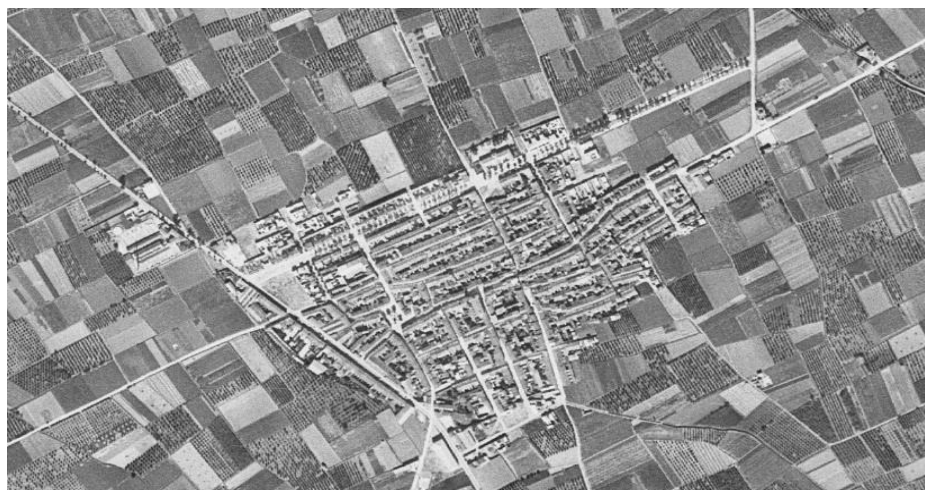
La evolución del casco urbano de Guadassuar puede verse en estas imágenes:

Del primer año del que se tienen imágenes aéreas del municipio es 1946. En este año la población en crecimiento se extendía entorno al núcleo histórico y ya se podía ver la traza de la Gran Vía.



1946

En 1956 el mayor crecimiento de la ciudad se observa a lo largo de la Gran Vía.



1956





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

En 1976 el casco urbano sigue su crecimiento hacia el norte con implantación de industria al oeste.



1976

Durante la década de los 80 se sigue consolidando los suelos situados al norte de la Gran Vía.



1985

MEMORIA

27





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Durante la década de los 90 se fue consolidando la zona norte del casco urbano hasta llegar a la Avenida de la Diputación, construida en esta década. Al noroeste de del casco se puede ver una zona urbanizada vacante de edificación. En esta década también se ven trazas de una zona en urbanización al sur este del casco



1999

A principios del siglo XXI se observa como prácticamente la zona norte del casco urbano se encuentra totalmente urbanizada y consolidada en gran parte por la edificación, desarrollándose también la edificación en el linde norte de la Avenida de la Diputación. Por otra parte, la zona sur del casco queda delimitada por la Avenida de les Danses y se consolida por la urbanización y la edificación. Así mismo ya se encuentra urbanizado y ampliamente consolidada la zona industrial del oeste del casco urbano.



2006

MEMORIA

28





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Es en el año 2009 donde se puede observar que se encuentra en ejecución la urbanización del Sector PPR-1 Sant Francesc.



2009

En los años siguientes no se observan grandes variaciones respecto a la primera década del siglo XXI, y ello causado principalmente por la crisis económica de esos años, que afectó gravemente al sector inmobiliario.



2015

MEMORIA

29





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

En la imagen actual de 2023 tampoco es posible apreciar grandes cambios respecto a principios del 2000 salvo la edificación de solares vacantes del casco urbano y solares situados en el PPR-1.



2023

Del análisis anterior se concluye que el mayor crecimiento del casco urbano se produjo de los años 70 del siglo XX hasta principios del 2000, configurándose la imagen actual del casco urbano.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

1.3.3. Condiciones geográficas

En cuanto a las condiciones geográficas del ámbito de análisis se corresponden con un suelo urbano, urbanizado y edificado, propio del casco urbano de Guadassuar.

1.3.4. Condiciones institucionales

Serán de aplicación las siguientes legislaciones en vigor:

- La ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana de Impacto Ambiental.
- Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.
- Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en medio ambiente, y la directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante (TRLSRU)
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP) y sus modificaciones.
- El Plan General de Guadassuar de 2013 con sus modificaciones y sus Normas Urbanísticas.
- Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1880026Y



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

1.4. PLANOS DE INFORMACIÓN

- A.1_Situación
- A.2_Catastral
- A.3_Imagen aérea
- A.4.1_Planeamiento vigente O5.1 Zonas de ordenación urbanística
- A.4.2_Planeamiento vigente O6.1 Alineaciones
- A.5_Tipologías de la edificación
- A.6_Alturas de la edificación
- A.7_Antigüedad de la edificación
- A.8_Evolución histórica del municipio
- A.9_Profundidad edificable (Zona Ensanche)

MEMORIA

32



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AMMK HK2J TPTV LJJK

NNUU corregides 21 01 2026 - SEFYCU 7690894

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 33 de 92



FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Desde la aprobación del Plan General de Guadassuar en 2013, se han detectado una serie de problemas en las ordenanzas que hacen necesaria su revisión, concretamente de la zona de ordenanzas de Ensanche los principales problemas detectados son:

- Existe una serie de apartados que dan lugar a confusión y en algunos casos dificultad para su interpretación y correcta aplicación de la ordenanza.
- En la zona de Sant Francesc las ordenanzas son muy laxas llevando a diversas interpretaciones, dando lugar a tipologías muy variadas que no dan una imagen unitaria.
- En las últimas décadas se han producido acontecimientos globales como la crisis sanitaria del COVID-19 y la guerra de Ucrania que han producido cambios en la manera de concebir la vivienda y su uso, prefiriéndose nuevas tipologías que no se ajustan a la tipología de Ensanche predominante en el casco urbano.

Por este motivo se considera necesario que se realicen los siguientes cambios en la ordenanza de Ensanche e Industrial:

- Aclaración y adaptación de aquellos aspectos de las normas que puedan suponer una inseguridad jurídica para la zona de ordenanza de Ensanche (ENS-1).
- Definición de unas ordenanzas en el ámbito de Sant Francesc (ENS-2) más específicas y adaptadas a las nuevas necesidades de vivienda surgidas en los últimos años, en la que se permitan otras tipologías más acordes a las nuevas necesidades siempre que se mantengan unas condiciones estéticas adecuadas.
- Delimitación de sub-zonas de ordenanzas en aquellos ámbitos del Ensanche, desarrollados a finales del siglo XX que cuentan con solares, con una normativa más flexible a la Normativa general de Ensanche y que permitan nuevas tipologías.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

- Ajuste de normas y usos en las zonas industriales colindantes al casco urbano (INM-1 e INM-2).

Por tanto, esta modificación afectará principalmente a artículos de las Norma Urbanísticas referidos a las zonas de ordenanza de Ensanche (ENS-1) y Sant Francesc (ENS-2) y a zonas de ordenación Industrial en manzana (INM-1 e INM-2).

A continuación, se van a detallar los problemas detectados, así como la modificación planteada. En **texto azul** se mantiene la propuesta del Borrador de la Modificación y en **texto verde** se indica la propuesta final de la modificación derivada de las alegaciones emitidas y de los informes sectoriales y de las compañías suministradoras durante la información pública de la modificación y de recomendaciones de los técnicos municipales acordadas en las diversas reuniones mantenidas.

ZONAS DE ORDENANZA ENSANCHE (en general)

A) Usos

Tras las diversas reuniones con los técnicos municipales procede introducir una modificación en las subzonas de Ensanche para el uso terciario oficinas (Tof) de modo que, en estas subzonas, en edificios de uso mixto, no sea necesario un acceso independiente al uso oficinas, sino que se pueda acceder directamente desde la vivienda, siempre que la superficie destinada a este uso no sea superior a 50 m²s. Esta modificación se incluye en todas las subzonas (ENS-1a, ENS-1b y ENS-2).

B) Energía Solar

Conforme indicaciones municipales, en todas las subzonas se redacta el apartado de Energía solar, remitiendo directamente a la ordenanza municipal de Instalaciones solares fotovoltaicas de autoconsumo vigente en el municipio, publicada en el BOP de Valencia nº 30 el 15 de febrero de 2021.

C) Condiciones funcionales de habitabilidad

En las ordenanzas de las subzonas de Ensanche se redacta nuevamente las condiciones de funcionalidad de habitabilidad.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

D) Modificación de las alturas

En el plano de alineaciones y alturas, en la zona de ensanche se ha detectado que las manzanas delimitadas por la calle San Cristobal, Montortal, Llombai y Avenida de la Diputación, se permiten dos alturas, una menos que las alturas permitidas en el resto de la Zona de Ensanche. Se procede a corregir el error detectado de alturas en estas manzanas, incluyendo esta modificación en el plano B2 de esta modificación.

ZONA DE ORDENANZA ENSANCHE (ENS-1a)

A) Régimen de parcelación

A.1.) Profundidad máxima edificable

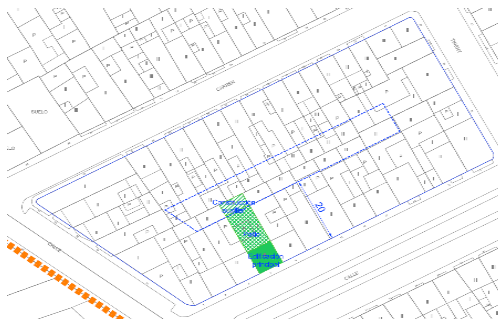
La tipología edificatoria de esta zona es la de Manzana cerrada que queda definida en las NNUU en el artículo 36. Tipologías Edificatorias:

"Manzana cerrada

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central (que puede estar ocupado en la planta baja) en el interior de la manzana."

No obstante, se ha detectado que existen manzanas en las que en los patios centrales existen edificaciones de más de una planta, concretamente en las manzanas anteriores a 1945 y ocupadas hasta los años 70 del siglo pasado.

Si analizamos estas parcelas observamos que la tipología implantada en estas manzanas se corresponde más con la tipología de casa de pueblo, con una edificación principal, un patio y una construcción auxiliar en el fondo de la parcela de 2 plantas.



MEMORIA

35





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026

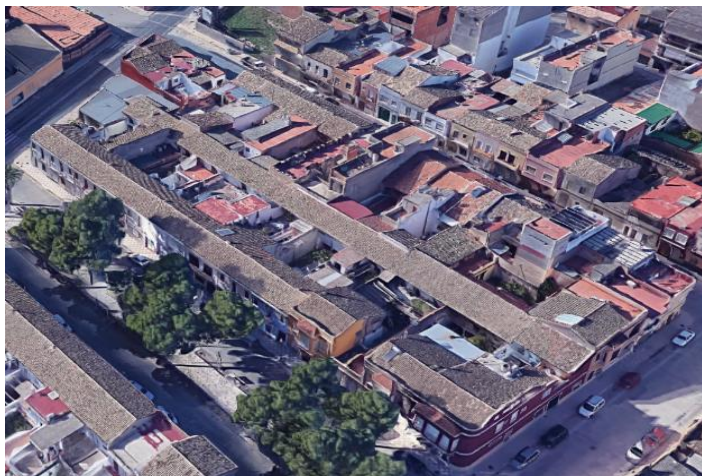
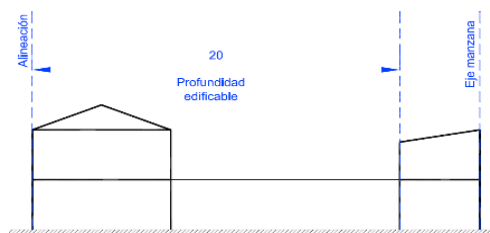


FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar



En el Borrador de la modificación se proponía eliminar la profundidad máxima edificable en el resto de plantas (20 m) en aquellas manzanas en la que la tipología mayoritaria sea la de casa de pueblo y delimitar una subzona dentro de la Zona ENS-1a donde sí que se establezca la profundidad máxima edificable de 20 m en plantas altas (ENS-1a*).

La propuesta final consiste en eliminar la profundidad máxima de las manzanas de Ensanche 1a (ENS-1a), permitiendo la ocupación en estas manzanas del 100 %, ya que tras revisar el estudio realizado en la presente modificación la proporción de manzanas ENS-1a es bastante superior a la zona propuesta como ENS-1a* inicialmente, por lo que se propone unificar una sola zona de ordenanza denominada ENS-1a.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

B) Régimen de parcelación

B.1.) Número máximo de plantas

En esta zona está admitido que se pueda construir edificios de una planta menos de altura de las grafiadas en el plano de ordenación.

En la presente modificación se propone que puedan construirse hasta dos plantas menos de las grafiadas en los planos.

Con objeto de que esta posibilidad no provoque diferencias de alturas de las viviendas que generen escalones y no den continuidad de alturas de cornisa, ni una imagen unitaria de las fachadas, se prevé que se genere una falsa fachada en la planta menos dos, cuando se construyan esas dos plantas menos, con el objeto de que visualmente parezca una diferencia tan solo de una planta, en las fachadas principales como máximo.

Se mantiene la propuesta de construir hasta dos plantas menos y las falsas fachadas en el caso de construirse menos plantas de las previstas en el Plan General.

No obstante, y acorde con las alegaciones presentadas, se modifican los parámetros definidos en la versión inicial de la modificación para las falsas fachadas, para dar más libertad a su diseño, definiendo el porcentaje mínimo y máximo de los huecos y la preferencia por los vanos verticales.

B.2.) Altura máxima de cornisa

Las alturas máximas de cornisa previstas por el planeamiento son las siguientes:

Número de Plantas	Altura máxima de cornisa
1	4 m
2	7 m
3	10 m

En las Normas Urbanísticas del Plan General no está definida la altura máxima de cornisa, como tal, pero si se define la Altura reguladora y la Altura total, así como la Altura libre de las plantas.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Artículo 32

Altura reguladora

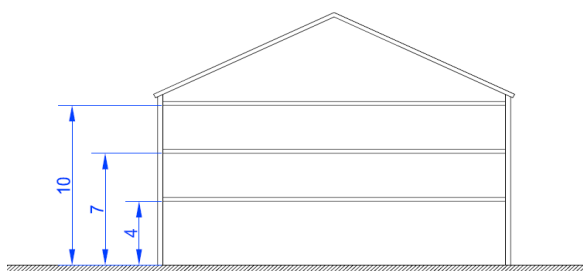
"Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Se expresa en metros (m.)."

Dado que las Normas Urbanísticas definen la altura reguladora (que conceptualmente es lo que habitualmente se entiende como altura máxima de cornisa), se modifica la ficha de ENS-1 para que se aplique la definición de altura Reguladora, del art. 32 de las Normas Urbanísticas (altura de cornisa).

La Altura máxima de cornisa (altura reguladora) se define como la altura que se mide desde la rasante oficial hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con el plano de la fachada del edificio en esta última planta tal y como queda representado en el siguiente esquema.



No obstante, en los esquemas de las Normas Urbanísticas para el volumen contenedor, la altura máxima de cornisa se marcaba en el forjado de la cubierta inclinada de la última planta.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026

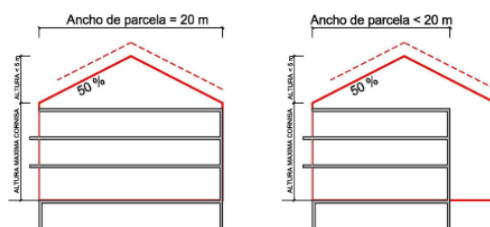


FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar



Se propone suprimir el volumen contenedor en la zona ensanche y definir la altura de cumbre en caso de cubierta inclinada.

Asimismo, se propone definir la altura de la edificación por la altura reguladora definida en las Normas Urbanísticas (altura de cornisa) y revisar las cuantías de alturas por planta.

Se mantiene la propuesta de definir la altura de la edificación por la altura reguladora y las alturas de las plantas.

Finalmente, la altura reguladora (altura de cornisa) para las zonas de ENS-1a son:

Nº de plantas	Altura reguladora
1	4,50 m
2	7,50 m
3	10,50 m

B.3.) Planta baja

El Plan General indica que la altura mínima libre de la planta baja será 3 m, y que en ningún caso se situará a menos de 3,00 m de la rasante de la calzada.

El Plan General define la planta baja y la línea de rasante de la siguiente forma:

"Planta baja

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra a una cota igual o superior a 1 metros desde la rasante de la acera.

Si la cara superior del pavimento de suelo se situara en alguna porción de dicha planta a cota más profunda de 1,40 metros por debajo de la rasante de la acera, dicha porción no tendrá, a efectos de habitabilidad, la consideración de planta baja.

El valor de la altura libre de planta baja se determinará en función del uso y de las ordenanzas particulares de la zona.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Línea de rasante

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas."

Altura de planta

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m.).

Altura libre de planta

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo o, en su caso, del falso techo de una planta. Se expresa en metros (m.)."

La contradicción se da porque ambas alturas se miden desde el mismo punto, desde la rasante de la calzada. En las normas urbanísticas se indicará que la altura de cornisa (altura reguladora) en la planta baja no podrá situarse a menos de 3,00 m si no hay voladizos, ni a menos de 3,50 m si hay voladizos.

Finalmente se propone que la altura en la planta baja será de 3,50 m, independiente de la existencia o no de voladizos.

B.4.) Ático

En las ordenanzas se indica que la última planta podrá retranquearse para formar áticos.

El Plan General define el número de plantas y los áticos como:

"Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio incluida la planta baja y el ático, si existe, constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto para el caso de altura reguladora.

Planta ático

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble."

De la lectura de las definiciones anteriores se entiende que si las alturas máximas son 3, sobre esta altura no se puede construir un ático, sino que se considera ático a la última de estas plantas si está retranqueada, en el caso de ENS 4,00 m.

Para no generar confusión, se especificará este aspecto de forma clara en las ordenanzas indicando que la última planta de las alturas prevista en los planos se denominará ático si esta se retranquea 4,00 m de la alineación exterior. No se





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

permitirán más alturas que las indicadas en los planos.

En la propuesta final se redacta de nuevo el artículo de los áticos con objeto de que no quede ninguna duda sobre el retranqueo de la planta que será de 4,00 m, ni más ni menos, desde la alineación exterior y que tan solo puede realizarse en la planta III, es decir, en la última planta permitida.

B.5.) Volumen contenedor

Según el artículo 32 de las Normas Urbanísticas, se entiende como volumen contenedor:

Es la referencia tomada para las edificaciones consistente en definir un cuerpo volumétrico llamado volumen contenedor, que se entiende como la envolvente virtual de toda edificación.

Se suprime la definición y el artículo relativo al volumen contenedor, al entenderse que confunde y no aporta mayor garantía jurídica ni urbanística.

Se mantiene la propuesta de eliminar la definición, el artículo y cualquier referencia en la zona de Ensanche 1a del volumen contenedor.

B.6.) Aprovechamiento bajo cubierta

Se incluye una aclaración en el aprovechamiento bajo cubierta del ENS-1, indicando que no se considera una planta adicional del edificio.

B.7.) Cubiertas

Según el artículo 43.5. Parámetros urbanísticos, para las cubiertas inclinadas se indica:

Las cubiertas inclinadas se ejecutarán ocupando todo el ancho de la finca respecto de la fachada. Los faldones inclinados se realizarán en planos de pendiente comprendida entre el 25% y el 75 %. Sin embargo, podrán superar hasta un máximo de 70º respecto de la horizontal en una franja paralela a fachada de ancho máximo de 1,50 m, para la integración de las placas y elementos de las instalaciones de captación de energía solar.

Para las cubiertas inclinadas se considera que una pendiente del 75 % es excesiva, por lo que se propone limitar la pendiente de los faldones a un 50 %





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026

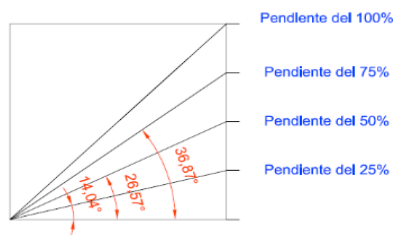


FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar



Y establecer una altura máxima de cumbrera.

Se mantiene la propuesta de limitar la pendiente al 50% y de establecer la altura máxima de cumbrera para ENS-1a.

B.8.) Elementos sobre forjados

Al eliminarse la profundidad máxima de manzana y consecuentemente se eliminan los patios de manzana, por lo que procede cambiar el apartado de patios de manzanas en la zona ENS-1a por elementos sobre forjados. En este apartado se definen los elementos que pueden construirse en el techo de las plantas bajas de los patios de luces.

C) Condiciones Estéticas

C.1. Tipología

La tipología descrita en las normas se corresponde con una tipología más acorde a la de casa de pueblo tradicional que con una tipología de Ensanche correspondiente a una manzana cerrada con un patio de manzana interior.

La definición de la tipología se corresponde con la tipología mayoritaria de los primeros crecimientos del casco urbano, por lo que sería posible mantenerla si se crearan nuevas subzonas de ensanche en el casco urbano.

No obstante, debería incluirse en la definición la posibilidad de cubierta plana.

Se mantiene lo propuesto en la Versión Inicial expuesta al público de la Modificación para ENS-1a.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

C.2. Energía solar

Se proponía como redacción del artículo en el Borrador de la Modificación:

"Los paneles fotovoltaicos se localizarán en cubierta:

- Sobre los faldones de cubierta (superpuestos) o formando parte de la misma (integrados) con la misma inclinación de la cubierta y armonizando con la composición de la fachada y el resto del edificio si la cubierta es inclinada

No se permitirá su localización en la primera crujía a vial público.

Queda prohibida su localización en fachadas."

Conforme a indicaciones municipales, y siendo que existe en el municipio una ordenanza municipal reguladora de las instalaciones solares fotovoltaicas de autoconsumo (BOP nº 30 de 15 de febrero de 2021) procede, en lugar de transcribir la ordenanza en la normativa, hacer referencia a esta ordenanza municipal.

D) Otras condiciones

D.1. Dotación de aparcamientos

Conforme a indicaciones municipales, procede modificar el rectángulo inscribible para la exigencia de la reserva de aparcamiento, pasando a ser en las subzonas de ensanche de 5x10 m.

D.2. Condiciones funcionales de habitabilidad

En el borrador de la modificación se actualizaba la referencia a las normas de diseño y calidad en edificios de viviendas. Actualmente está en vigor la DC-09 pero en breve entrará en vigor las DC-23, por lo que se indica que la normativa de aplicación serán las DC-09 o cualquier norma de igual o superior rango que la sustituya.

En la presente modificación se vuelve a redactar este apartado relativo a las condiciones funcionales de habitabilidad, que se modifican en todas las zonas de ordenanza a las que afecta esta modificación.

Finalmente, y para aclarar la situación de las parcelas situadas en esquina en





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Plé en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

el ámbito de esta subzona de ordenanza se establece como nota aclaratoria con dos lindes a viario, uno se considerará principal y al secundario como linde lateral.

ZONA DE ORDENANZA ENSANCHE (ENS-1b) Nueva subzona

En la modificación se delimita una subzona a las que se incorpora una nueva ordenanza, en la que se actualizan sus parámetros ajustados a las nuevas tipologías demandadas, permitiendo retiros de la alineación de la parcela, incluso de los lindes laterales de las parcelas, estableciendo una serie de condiciones entre parcelas para dotar al ámbito de condiciones estéticas.

Las subzonas delimitadas son las indicadas en el plano de ordenación. Para esta subzona que se denominará ENS-1b se establece unas ordenanzas y una ficha de zona específica.

Tras la información pública, conforme a las alegaciones e informes emitidos, se introducen nuevas modificaciones en esta subzona (ENS-1b), unas que afectan a las propuestas que ya se contemplaban en la Versión Inicial expuesta al público y otras nuevas.

Por una parte, se revisa la delimitación de las subzonas, ampliando la subzona ENS-1b conforme lo indicado en el plano de ordenación que acompaña a la modificación.

Por otra parte, conforme a las alegaciones e informes se realizan las siguientes modificaciones, en la Zona ENS-1b:

A) Régimen de parcelación

A.1.) Distancias a lindes

En este apartado procede realizar una aclaración para aquellas parcelas que tengan dos frentes a vial. En el frontal principal, en caso de retirarse la edificación de la alineación exterior, será obligatorio un retranqueo de 3 m, ni más ni menos. En el otro linde frontal a calle secundaria los retiros podrán ser superior a los 3 m (sin limitación).

Además, en caso de retirarse de lindes laterales, este retiro no podrá





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

observarse desde la calle por lo que se deberá presentar un frente edificado al menos en la primera crujía o falsas fachadas con las condiciones indicadas en las ordenanzas del ENS-1a.

B) Relativos al volumen y la forma

B.1.) Planta baja

Al igual que se propone en la Zona de Ensanche 1a, para mantener la coherencia en las normas, la altura en la planta baja será de 3,50 m, independiente de la existencia o no de voladizos.

B.2.) Tratamiento de la última planta (opción Ático)

En la propuesta final se redacta de nuevo el artículo de los áticos con objeto de que no quede ninguna duda sobre el retranqueo de la planta que será de 4,00 m, ni más ni menos, desde la alineación exterior. Este retranqueo tan solo puede realizarse en la planta III, es decir, en la última planta permitida, por lo que no queda permitida en las plantas inferiores. Tampoco será posible construir una planta más de las permitidas retranqueada. La redacción es la misma que la de ENS-1a.

C) Condiciones estéticas

C.1. Tratamiento fachada

Conforme indicaciones municipales, se introduce un apartado en el que se indica cual será el tratamiento de las fachadas.

C.2. Espacios Libres

En las alegaciones se solicita que se modifique el porcentaje de superficie con acabado ajardinado en el interior de la parcela recayente a fachada en esta subzona, por lo que procede reducir el porcentaje del 50% al 25%, tras la aceptación parcial de la alegación.

C.3. Vallados a todos los lindes (incluidas las medianeras)

Siguiendo criterios municipales, procede modificar la redacción de los vallados de las parcelas, siendo los 2,00 primeros metros opacos y el restante metro calado de diseño libre, sin permitir las balaustradas (3 metros totales de vallado).





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

D) Condiciones Estéticas

D.1. Dotación de aparcamientos

Conforme a indicaciones municipales, procede modificar el rectángulo inscribible para la exigencia de la reserva de aparcamiento, pasando a ser en esta subzona de ensanche 1 de 5x10 m.

ZONA DE ORDENANZA SANT FRANCESC (ENS-2)

La zona de Sant Francesc es una zona desarrollada a principios del siglo XXI, y en la que actualmente se ha empezado a implantar edificaciones.

A) Usos

Debido a la indefinición de los usos de esta zona, ya que los usos propuestos por el Plan General se refieren a los definidos en el Plan Parcial, que a su vez hace referencia al anterior Plan General (1998), se opta por redefinir los usos que se permiten en esta zona.

B) Situación de la edificación

El principal problema de este ámbito es la escasa definición de las Normas Urbanísticas para las parcelas privadas de este sector, desarrollado a través de Plan Parcial. Esto unido a la falta de suelos donde poder edificar una tipología diferente a la de manzana cerrada de ensanche y a las nuevas necesidades de vivienda surgidas en los últimos años, ha provocado que se haya llegado a una diversa interpretación de las ordenanzas, con el objetivo de implantar viviendas unifamiliares tanto adosadas como aisladas.

Así, se propone modificar la ordenanza de esta zona teniendo en consideración que sea posible la implantación de otras tipologías como viviendas adosadas o incluso aisladas, teniendo en consideración que las futuras construcciones deberán cumplir una serie de condiciones estéticas. A fin de evitar medianeras vistas sin tratamiento y establecer unos parámetros para la separación a lindes de la edificación.

A continuación, se detallan las modificaciones que se proponen:

- Tipología edificatoria: La tipología edificatoria dominante para este





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ámbito será la de Vivienda adosada.

- Uso dominante: Se incluye el uso Residencial unitario como uso dominante de esta zona. Residencial unitario (Ru)
- Parámetros Urbanísticos: Régimen de parcelación
Se mantienen los parámetros de parcela mínima edificable, frente mínimo de parcela y rectángulo inscrito mínimo.

Para definir la posición de la edificación dentro de las parcelas ha sido necesario realizar un análisis de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector Sant Francesc del que se concluye:

- Manzanas situadas entre la Calle del Maestro Giner y la Zona verde:
La mayoría de las parcelas tiene frente a los dos viales. El frente de parcela mínimo es de 7 m y el máximo de 25 m, siendo la profundidad de la manzana unos 37 m
- Manzanas entre la zona verde y Calle Banda Unió Musical Santa Cecilia:
Existen tanto parcelas que dan a un solo frente con una profundidad de 18,28 m como parcelas que dan a los dos frentes con una profundidad de 36,56m. El frente mínimo de todas las parcelas es de 7,70 m.
- Manzana entre Calle Banda Unió Musical Santa Cecilia y Calle Benimuslem:
Las parcelas dan a los dos frentes. Las parcelas de mayor superficie se localizan en estas manzanas.

Se propone mantener la separación a los lindes frontales a las calles Maestro Giner, Banda Unió Musical Santa Cecilia, Benimuslem y zonas verdes de 3 m mínimo en todas las plantas, no siendo perceptiva esta separación en las calles perpendiculares (Calle Antonio Torres, Calle Ramón y Cajal y Avda de les Danses). En el caso en el que la parcela tenga frente a dos viarios esta distancia podrá ser superior en uno de los frentes, en un frente se obliga el retranqueo mínimo de 3m. Se admitirán retiros mínimos de 2 m en las calles perpendiculares.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Respecto a los lindes traseros de parcela, no se establece una separación obligatoria, pudiéndose adosarse a este linde cuando la parcela solo tenga un linde frontal.

Se admitirán retranqueos a lindes laterales y posteriores en todo o en parte del linde y altura de la edificación de 2 m, siempre que no se generen servidumbres de luces y vistas. En el caso de apertura de huecos en esos retranqueos que puedan generar servidumbre de luces y vistas, el retiro mínimo será de 3m.

Las zonas retiradas podrán estar cubiertas en todo o en parte a modo de terrazas, en ese caso las cubiertas pisables deberán llevar antepecho en el linde respecto a la parcela colindante, de una altura mínima de 2m.

Esta casuística de retiros admitidos puede provocar que queden vistas las medianeras de algunas parcelas, por lo que con el objeto de evitarlo se propone que las medianeras que queden al descubierto se traten de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas, conforme a lo previsto en el art. 32 de las NNUU del PG en la definición de medianera.

El tratamiento de las medianeras como fachadas corresponderá al propietario que genere con su edificación las medianeras vistas, respecto de su colindante consolidado.

Tras la información pública, en las alegaciones presentadas y los informes emitidos se modifican, respecto al documento sometido a información pública los siguientes apartados:

A) Régimen de parcelación

A.1.) Distancias a lindes

Conforme a indicaciones municipales procede modificar la redacción de este apartado, aclarando que no será obligatoria la separación a linde frontal de las calles perpendiculares y en caso de que se produzcan la separación será de como mínimo 2,00 m.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

B) Relativos a la manzana y al vial

B.1.) Alineación a viales

Se ajusta la redacción del apartado con objeto de una mejor interpretación.

C) Relativos al volumen y la forma

C.1.) Altura máxima reguladora

Con el objeto de unificar la altura máxima reguladora se igualan estas alturas a las zonas de ordenanza ENS-1 quedando de la siguiente forma:

Nº de plantas	Altura reguladora
1	4,50 m
2	7,50 m
3	10,50 m

C.2.) Planta baja

Al igual que se propone en la Zona de Ensanche 1, para mantener la coherencia en las normas, la altura mínima libre de la planta baja será de 3,50 m.

C.3.) Cuerpos volados

Atendiendo a las alegaciones y a criterios municipales se modifica la redacción de este apartado, permitiendo la posibilidad de voladizos en las zonas de retranqueo de la parcela y en aquellas calles en las que no es obligatorio el retranqueo sobre la alineación exterior de fachada. Se definen también las características que deberán cumplir los cuerpos volados.

D) Condiciones estéticas

D.1. Espacios libres

En las alegaciones también se solicita la reducción de zona ajardinada en los espacios libres en el interior de la parcela recayentes a parcelas, por lo que se propone que esta superficie ajardinada sea del 25% en lugar del 50% previsto anteriormente, por lo que se modifica la redacción de este apartado.

D.2.) Vallados

Las características de los vallados se aplicarán a todos los lindes de la parcela.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ZONAS DE ORDENANZA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM-1 y INM-2)

A) Usos

En la zona Industrial INM-1 el uso dominante es el uso Industrial o almacén compatible con vivienda (Ind 1), siendo compatibles con los siguientes usos:

- Industrial o almacén en polígono (Ind2)
- Terciario Oficinas (Tof)
- Terciario Recreativo (Tre1, Tre2, Tre3, Tre4)
- Dotacional (Los no prohibidos)

Los usos prohibidos son:

- Residencial (Ru, Rm y Rcm)
- Industrial (Ind3)
- Terciario (los no señalados como compatibles (Tho1, Tho2, Tco 0, Tco1, Tco2 y Tco3)
- Dotacionales (Dre, Dtd, Dce y uso infraestructuras: tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión, tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

En la zona Industrial INM-2 el uso dominante es el uso Industrial o almacén compatible en polígono (Ind 2), siendo compatibles con los siguientes usos:

- Industrial y almacén compatible con vivienda (Ind1)
- Terciario Oficinas (Tof)
- Terciario Recreativo (Tre1, Tre2, Tre3, Tre4)
- Dotacional (Los no prohibidos)

Y los usos prohibidos son:

- Industrial (Ind3)
- Residencial (Ru, Rm y Rcm)
- Terciario (los no señalados como compatibles (Tco 0, Tco1, Tco2 y Tco3 Tho1, Tho2)
- Dotacionales (Dre, Dtd, Dce y uso infraestructuras: tendidos de alta





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

tensión y subestaciones de alta a media tensión, tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

De este modo los uso Terciarios Comerciales (Tco0, Tco1, Tco2 y Tco3), actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante venta al por menor y prestación de servicios a particulares, quedan prohibidos en estas zonas, no pudiendo existir esta actividad en los suelos industriales colindantes al casco urbano.

Por otra parte, el Plan General considera otros usos prohibidos en la zona industria en manzana como es el uso Hostelerero (Tho).

Debido a las exigencias de la sociedad actual se considera que es necesario modificar los usos compatibles en estas zonas en lo relativo a los usos comerciales y hoteleros y permitir los siguientes usos comerciales y hoteleros descritos en el artículo 39.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General:

- **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, aun 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 medidas 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





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

1.499 m². 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 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 para carga y descarga de mercancías desde una calle de ancho no inferior a 12 metros.

A estos usos se les establecerá las siguientes condiciones de compatibilidad:

- Se admiten únicamente en planta baja.
- Deberá contar con accesos desde la vía, independientes y diferenciados de los del resto de los usos no industriales o almacén.
- Irán vinculados a la actividad principal.

El uso Hostelero (Tho) que se permitirán en la zona industrial serán:

Comprende aquellas actividades comerciales que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, así como venta de comidas y bebidas para consumo en el propio local, se realizan en establecimientos sujetos a legislación específica, tales como:

- Tho.1: Restaurantes, Bares, hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

A estos usos se les establecerá las siguientes condiciones de compatibilidad:

- Ubicarse en Edificios exclusivos.

Se proponen como usos permitidos en la zona INM-1 los terciarios comerciales Tco0 y Tco1.a y en la zona INM-2 los terciarios comerciales Tco0, Tco1 (a y b) y Tco2 y los hosteleros Tho.1.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

B) Otras modificaciones

Durante la vigencia del Plan General se han detectado en las ordenanzas de las Zonas Industriales en manzana algunos parámetros que pueden generar confusión a la hora de aplicarse o no se consideran técnica y socialmente adecuados. Estos parámetros son:

- Altillo: En el art. 32, parámetros urbanísticos relativos al volumen y la forma de los edificios se define la Entreplanta como:

"Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

Sólo podrá realizarse cuando expresamente se prevea en las ordenanzas particulares de zona.

Cuando se admita la construcción de entreplantas en una zona, deberá cumplirse que su superficie útil no exceda el 25 por ciento de la superficie útil del local a que esté adscrita y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior.

La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2 metros."

Esta definición coincide con la definición de Altillo, por lo que en la ficha debería modificarse la palabra altillo por entreplanta para que existiera coherencia entre las definiciones y las fichas.

Por otra parte, en esta zona no se establece un parámetro de edificabilidad por lo que no es necesario especificar que esta superficie no computa a efectos de edificabilidad.

- Planta primera: De lo definido en las ordenanzas se interpreta que en las naves se puede construir 2 plantas (PB+1), y que la primera planta (la planta piso es aquella que se sitúa por encima de la planta baja) solo podrá ocupar el 25 % de la superficie útil del local.

Será necesario definir de forma clara este parámetro, indicando que se trata de la planta piso y que como se ha indicado anteriormente no es necesario especificar si computará a efectos de edificabilidad porque no se establece ningún parámetro de edificabilidad. Se suprime la limitación del 25 % de la superficie útil.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

- **Altura máxima:** En el artículo 45.5, en los parámetros de volumen y forma, se establece la altura máxima de 12 m.
Para evitar confusiones, este parámetro debería denominarse altura total y no altura máxima, ya que es el término que se utiliza en el artículo 32 de las NNUU para definir esta altura.
- **Cubierta:** La cubierta de las naves podrá ser plana o inclinada y está no debe exceder la altura máxima permitida.
Derivada de la modificación anterior se modificará la referencia de altura máxima permitida por Altura total.
- **Vallado:** Según las ordenanzas vigentes es necesario vallar el perímetro de la parcela. Este vallado restringe que pueda utilizarse el retranqueo de la fachada principal como aparcamiento.
El vallado será exigible en todo el perímetro de la parcela salvo en la fachada principal, donde en el espacio generado debido a la separación obligatoria a frente de parcela, este espacio podrá estar vallado, o prescindir de este vallado si se utiliza este espacio como aparcamiento. Se propone la modificación de este apartado de las condiciones estéticas, permitiendo que no se valle en caso de que este espacio vaya a utilizarse como aparcamiento. Asimismo, se definen las características del vallado (alturas y composición).
- **Aparcamiento:** La dotación de aparcamiento establecida es la indicada en el artículo 33.6 Condiciones de Dotación de Aparcamiento para el uso industrial o almacén.
*Para el cumplimiento de esta reserva se propone la modificación del artículo según lo siguiente:
Se permitirá que la dotación de aparcamiento, en caso de ser necesario, se sitúe en una parcela vinculada a la actividad, siempre que quede justificada su propiedad o contrato de alquiler.*





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Por último, se incorpora corrección del artículo 23 de las NNUU, en relación a la edificabilidad de los dotacionales existentes:

- Art. 23. Normas y condiciones de ejecución de la red primaria de dotaciones.

El vigente Plan General establece en este artículo lo siguiente:

"[...]

Los equipamientos existentes en el momento de redacción del presente Plan General, continuarán con el mismo uso y titularidad que se les asigna según las presentes normas (Art. 19) y los planos de ordenación estructural y pormenorizada para la red primaria y secundaria. De alterarse el uso de los mismos, por cualquier circunstancia, se mantendrán como suelos/edificios dotacionales, y el uso público que se le asigne lo determinará la corporación de manera justificada. La edificabilidad será la actual, y, en caso de cambio de uso o reforma, se mantendrá ésta como máximo. La gestión de los usos será de titularidad pública, aunque puede regentarse, por medio de los convenios legalmente establecidos, por titulares privados.

Se establece, según lo señalado en el art. 125.4 del ROGTU, un plazo mínimo de 30 años desde el momento de aprobación del presente Plan General, durante el cual los suelos dotacionales quedarán vinculados a este uso."

Este artículo limita la edificabilidad de los equipamientos existentes, no permitiendo el incremento de edificabilidad, así como vincula durante 30 años su uso, aunque a su vez establece la posibilidad de cambiar de usos motivados, es por ello que se propone como nueva redacción de esta parte del artículo 23 la siguiente:

"[...]

Los equipamientos existentes en el momento de redacción del presente Plan General, continuarán con el mismo uso y titularidad que se les asigna según las presentes normas (Art. 19) y los planos de ordenación estructural y pormenorizada para la red primaria y secundaria. De alterarse el uso de los mismos, por cualquier circunstancia, se mantendrán como suelos/edificios dotacionales, y el uso público que se le asigne lo determinará la corporación de manera justificada. La edificabilidad de los equipamientos se ajustará a las necesidades propias del uso al que se destine y siempre en concordancia con las condiciones y normas de la zona modal donde se sitúe el dotacional, admitiéndose el cambio de uso conforme a los criterios y procedimientos que establezca la legislación en vigor en cada momento. La vinculación al uso dotacional general lo será durante la vigencia del Plan General, salvo modificaciones que justifiquen y compensen la supresión de la reserva dotacional."





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

2.2. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Se estará a los que se deriven de la evaluación ambiental y territorial estratégica en la tramitación de la Modificación puntual de la ordenación pormenorizada (normativa) del Plan General, así como los que prevé la legislación sectorial y estatal de aplicación y los previstos en el artículo 67 del TRLOTUP para las modificaciones de los Planes.

En cualquier caso, se analizan aquí los estudios específicos que pueden tener relación con la propuesta de modificación de normas y subzonas de calificación del Plan General:

- Estudio Integración Paisajística: No se considera necesaria la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística por la modificación planteada de las Normas urbanísticas debido a que no se incide en el Paisaje. Según el artículo 6.4.b) del TRLOTUP los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tenga incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística salvo que así lo determine el órgano ambiental o informe del departamento con competencias de paisaje. La modificación corrige indeterminaciones y facilita la gestión y ejecución del propio Plan General.
- Informe de género: La modificación puntual incluye entre su documentación un Informe de Impacto por Razón de Género. Durante las fases anteriores no se han obtenido aportaciones a través de las encuestas, por lo que el documento no recoge resultados de las encuestas ni nuevas consideraciones respecto al género de las incluidas en fases anteriores (Anexo I).
- Informe de impacto en la infancia y adolescencia y de familia: La legislación estatal vigente (Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor, y la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias), de aplicación supletoria, prevén que los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos se acompañen de memorias de análisis de impacto normativo que incluyan el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia. En la Comunitat Valenciana, el artículo 6 de la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de la Generalitat, de derechos y garantías de la Infancia y la adolescencia, exige este análisis para los planes sectoriales y los





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

proyectos normativos de la Generalitat desde el inicio del procedimiento de tramitación; siendo de aplicación esta ley a las instituciones y personas físicas o jurídicas radicadas en la Comunitat Valenciana y que, en virtud de disposición normativa o en el desarrollo de sus actividades, tengan relación con los niños, niñas y adolescentes y sus derechos, en los términos establecidos en esta ley y el resto de legislación de aplicación. Ciñéndonos al supuesto en concreto de las modificaciones del Plan General, no se incluyen en el supuesto regulado en el artículo 6 de la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de la Generalitat, de derechos y garantías de la Infancia y la adolescencia, por lo que no se considera necesario el mismo. Sin perjuicio de ello, se incorpora Informe de impacto en la infancia y de adolescencia y de la familia como anexo II.

- Memoria de Viabilidad Económica: En el apartado 2.2.1. de esta memoria se desarrolla la Memoria de Viabilidad Económica.
- Estudio de Sostenibilidad Económica: En el apartado 2.2.2. de esta memoria se desarrolla el Estudio de Sostenibilidad Económica.
- Recursos hídricos: Las modificaciones no alteran las necesidades de recursos hídricos en el conjunto del casco urbano de Guadassuar previstos en el Plan General, no se incrementa la edificabilidad ni se modifican zonas de uso.
- Afecciones de tráfico y movilidad (Plan de Movilidad): No se considera que las modificaciones propuestas supongan alteraciones ni nuevas afecciones en el tráfico y movilidad diferentes a los ya previstos en el Plan General, en su tramitación.
- Afecciones acústicas: se considera que las modificaciones propuestas no tienen efectos sobre las afecciones acústicas, pues las modificaciones suponen ajustes en la normativa del plan general y no se modifican las condiciones acústicas existentes, por nuevas actuaciones.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

2.2.1. Memoria de viabilidad económica

En el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en el artículo 22 apartado 5 se recoge la necesidad de elaborar una memoria que asegure la viabilidad económica de la actuación:

"5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación"

Los estudios de viabilidad económica deben partir de la determinación de la totalidad de los costes de producción urbanizadora (gastos de urbanización, gastos generales, gastos financieros y beneficio empresarial) de la actuación concreta a analizar y de los ingresos potenciales de la actuación, es decir, el valor en venta de las parcelas urbanizadas resultantes, calculado en función de los valores de repercusión correspondientes a cada uno de los usos a implantar, determinados sobre la base de un riguroso estudio de mercado.

En el caso que nos ocupa (la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Guadassuar) no conlleva la ordenación y ejecución de actuaciones sobre el medio urbano, ya que la presente modificación afecta a cuestiones particulares de las ordenanzas descritas en apartados anteriores por lo que no es necesaria una nueva inversión económica, ni pública ni privada expresa, que no esté prevista en el Planeamiento vigente.

En conclusión, la modificación planteada no tiene impacto en la equidistribución entre los beneficios y las cargas establecidos por el Plan General.

MEMORIA

58





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

2.2.2. Informe de sostenibilidad económica

El informe de Sostenibilidad Económica ponderará el Impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio ayuntamiento recibe como consecuencia del principio de reparto de cargas y beneficios que el urbanismo conlleva. En el artículo 22 apartado 4 se recoge la necesidad de elaborar un informe de sostenibilidad económica.

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

La presente modificación no tiene ninguna incidencia en las Haciendas Públicas ni en el mantenimiento de las infraestructuras o prestación de servicios públicos adicionales, ya que tan solo afecta a determinaciones menores de los artículos de las zonas de ordenanza modificados, por lo que se considera que no es necesaria la valoración de la Sostenibilidad Económica de la modificación, al no afectar a las Haciendas Públicas, al no prever nuevas actuaciones o intervenciones diferentes de las contempladas en el propio Plan General, su objeto es facilitar y aclarar las contradicciones e indefiniciones en las normas urbanísticas del Plan General vigente.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1880026Y



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ANEXO I

INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

MEMORIA

60



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AMMK HK2J TPTV LJJK

NNUU corregides 21 01 2026 - SEFYCU 7690894

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 61 de 92



FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1880026Y



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ANEXO II

INFORME DE IMPACTO DE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

MEMORIA

61



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AMMK HK2J TPTV LJJK

NNUU corregides 21 01 2026 - SEFYCU 7690894

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 62 de 92



FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

2.3. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

2.3.1. Generalidades

Conforme a lo previsto en el artículo 48 y 49.2 c) del Decreto Legislativo 1/2021 del TRLOTUP, será órgano promotor y órgano ambiental el Ayuntamiento de Guadassuar, con evaluación ambiental estratégica simplificada y el órgano sustantivo será también el Ayuntamiento de Guadassuar.

Se estará a lo previsto en el artículo 61 del TRLOTUP y al resto de determinaciones de aplicación establecidas de dicho Texto Refundido de la LOTUP, así como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

2.3.2. Fase Ambiental

La Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas del Ayuntamiento de Guadassuar, como órgano colegiado de carácter técnico, dependiente de la Junta de Gobierno Local por delegación, fue constituida por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 31 de mayo de 2018.

Para el inicio de la tramitación de la Modificación nº 8 de las Normas Urbanísticas de Guadassuar se elaboró el Borrador de la Modificación y el Documento Inicial Estratégico (DIE). Esta documentación fue informada por el arquitecto municipal el 12 de junio de 2024.

Por Decreto de Alcaldía nº 689 de 13 de junio de 2024 se solicitó al Pleno del Ayuntamiento como órgano sustantivo el inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la Modificación nº8 de las Normas Urbanísticas de Guadassuar, remitiéndose la solicitud al órgano ambiental con la finalidad, tras las consultas a las Administraciones Públicas afectadas y las personas interesadas, se emita el oportuno Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

La Junta de Gobierno Local, en sesión de 26 de junio de 2024, adoptó el acuerdo de admitir a trámite la documentación remitida por el Órgano Sustantivo y el sometimiento del Borrador y del Documento Inicial Estratégico a consultas a las Administraciones Públicas afectas y las personas interesadas durante un periodo

MEMORIA

62





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

mínimo de 30 días hábiles.

El 18 de septiembre de 2024 la Secretaria emitió certificado que acreditaba el resultado de las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, siendo el resultado el siguiente:

Administración / Compañía suministradora	Fecha de envío	Fecha de recepción	Plazo para informar (30 días hábiles)	Informe SI/NO
Dirección General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales	02/07/2024	02/07/2024	14/08/2024	NO
IBERDROLA	01/07/2024	02/07/2024	14/08/2024	NO
HIDRAQUA	01/07/2024	02/07/2024	14/08/2024	SI
NEDGIA-CEGAS	21/08/2024	22/08/2024	03/10/2024	SI
TELEFÓNICA	01/07/2024	03/07/2024	16/08/2024	NO
VODAFONE	01/07/2024	02/07/2024	14/08/2024	NO

En resumen, los informes emitidos indicaban lo siguiente:

- HIDRAQUA: en sentido favorable, al considerar que la modificación no supone una mayor demanda y necesidades de suministro de las ya consideradas en el desarrollo urbanístico del PG, no conlleva la necesidad de realizar un estudio de viabilidad y disponibilidad de recursos hídricos ni realizar modificaciones sustanciales en el sistema y redes de abastecimiento de agua potable y alcantarillado municipal.
- NEDGIA-CEGAS en el que informa sobre la capacidad de ampliación de suministro en todos los sectores en los que existen en la actualidad de gas, y capacidad de canalización y suministro en los que son susceptibles de ser urbanizados y/o edificados.

Y que todas las instalaciones y canalizaciones de gas tanto existentes, pudiendo ser afectadas por proyectos y obras o no, se rigen de acuerdo al Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos aprobados por el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio de 2006 y sus Instrucciones técnicas complementarias.

El 17 de septiembre de 2020, el Arquitecto Municipal, como ponente en las sesiones de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica, emitió informe concluyendo que conforme a lo indicado en su informe emitía Informe Técnico Favorable para resolver la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

El día 20 de septiembre de 2024, la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial emitió el Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

A la vista de lo expuesto anteriormente y de acuerdo con el dictamen del emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Municipal y el resto de documentación e informes, la Junta de Gobierno Local, Órgano Ambiental y Territorial del municipio de Guadassuar en sesión extraordinaria y urgente, el día 23 de septiembre de 2024, acordó por unanimidad emitir el Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual nº 8 de las Normas Urbanísticas, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el anexo VIII del TRLOTUP.

En fecha de 14 de abril de 2025 se publicó en el DOGV nº 10087 el anuncio de la emisión del informe ambiental y territorial estratégico en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación nº 8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación urbana.

2.3.3. Fase Urbanística

Tras la emisión del Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable, el Pleno del Ayuntamiento de Guadassuar, en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2024 acordó someter a información pública el documento de la modificación puntual nº 8 de las normas urbanísticas del Plan General de Guadassuar, promovida por el propio ayuntamiento, que afecta a la ordenanza de ensanche e industrial, durante un plazo de cuarenta y cinco días hábiles durante el cual se podían presentar alegaciones.

El anuncio de la información pública fue publicado en el DOGV nº 9978 de 8 de noviembre de 2024, contando el plazo desde el día siguiente a su publicación.

Durante este periodo se presentaron dos alegaciones en las que se solicitaba lo siguiente:

- Alegación nº 1. Registro de entrada 2093/2025 de 13 de febrero de 2025.

En esta alegación, presentada por el propietario de una parcela en la subzona ENS-2 se solicitaba la modificación del artículo 44.5, concretamente el apartado





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

de "Cuerpos Volados", solicitando que se permitan los vuelos en la zona de retranqueo de la edificación.

- Alegación nº 2: Registro de entrada 2114/2025 de 14 de febrero de 2025.

La alegación la presentan conjuntamente varios técnicos que desarrollan su trabajo en el municipio de Guadassuar:

Sus alegaciones se resumen a continuación:

- Redelimitación de las subzonas ENS-1a y Ens-1b.
- ENS-1a:
 - Eliminación de la subzona ENS-1a*, permitiendo en toda la subzona ENS-1a la ocupación del 100% de la manzana.
 - Corrección del número de alturas en la zona de ensanche en aquellas manzanas en las que se indica II alturas, pasando a tener III alturas como el resto de manzanas de la zona de Ensanche.
 - Propuesta de composición de la falsa fachada.
 - Aclaración sobre retranqueo del ático.
- ENS-1b:
 - Propuesta de modificación del porcentaje de acabado ajardinado en el espacio libre en el interior de la parcela recayente a la fachada.
- ENS-2:
 - Propuesta de permitir los cuerpos volados en las zonas de retranqueo y en las calles no es obligatorio el retranqueo sobre la alineación exterior de fachada.
 - Unificación de las alturas reguladoras
 - Propuesta de modificación del porcentaje de acabado ajardinado en el espacio libre en el interior de la parcela recayente a la fachada.
- Corrección de las discrepancias entre el cuerpo normativo y las fichas de zona.

Por otra parte, tras varias reuniones con los servicios técnicos del Ayuntamiento





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

de Guadassuar se proponen una serie de modificaciones y aclaraciones relativas a los siguientes temas:

- Permitir en el uso Terciario Oficinas (Tof), en edificio mixto el acceso desde la vivienda.
- Definir la falsa fachada (ENS-1) y criterios de diseño.
- Unificación de la altura de cornisa de la planta baja en zona de Ensanche.
- Aclaraciones sobre la planta ático.
- Modificar la redacción del apartado de Energía Solar haciendo referencia a la ordenanza de municipal vigente.
- Correcciones en la ficha de ENS-2 (tipología y uso Residencial múltiple).
- Valorar si es oportuno condicionar la edificabilidad por el incumplimiento de la parcela colindante.
- Aclaración sobre el Bajo cubierta
- Corrección en la definición de los lindes en la subzona ENS-1b, con objeto de aclarar la normativa en esta subzona.
- Modificación del rectángulo inscribible en la parcela para la exigencia de dotación de aparcamiento.
- Matizaciones en la definición de la distancia a lindes en ENS-2
- Permitir cuerpos volados en ENS-2.

Todas las modificaciones introducidas en el presente documento responden a la aceptación total o parcial de las alegaciones y a las modificaciones propuestas por los Servicios Técnicos municipales de Guadassuar.

Durante esta fase también se emitieron informes por parte de las administraciones y compañías suministradoras que se listan a continuación:

- 1- Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones.
- 2- Nedgia.
- 3- Hidraqua.
- 4- Iberdrola.
- 5- Telefónica.
- 6- Vodafone.





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1880026Y



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Todos estos informes fueron favorables salvo el emitido por la Secretaría General de Telecomunicaciones que emitió informe desfavorable, solicitando que la Modificación nº8 se adaptara a la normativa sectorial de telecomunicaciones. Para ello procede a introducir en el presente documento la modificación de los siguientes artículos:

- Art. 43.5 PARÁMETROS URBANÍSTICOS / Ensanche 1a / Cubiertas.
- Art. 43.4 USOS PORMENORIZADOS / Ensanche 1a y 1b.
- Art. 44.4 USOS PORMENORIZADOS / Usos prohibidos
- Art. 45.4 USOS PORMENORIZADOS / A) ZONAS INDUSTRIAL EN MANZANA (INM-1) / Uso prohibido
- Art. 45.4 USOS PORMENORIZADOS / B) ZONAS INDUSTRIAL EN MANZANA (INM-2) / Uso prohibido
- Fichas de Zonas Modificadas Zona de Ordenación Urbanística en Manzana (INM-1)
- Fichas de Zonas Modificadas Zona de Ordenación Urbanística en Manzana (INM-2)

Estas modificaciones se incorporan a este documento de versión definitiva.

MEMORIA

67



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AMMK HK2J TPTV LJJK

NNUU corregides 21 01 2026 - SEFYCU 7690894

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 68 de 92



FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

A continuación, se transcriben los artículos de las Zonas de Ensanche e Industrial en Manzana y las fichas de zona con las modificaciones propuestas marcadas en **letra de color azul**.

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS:

ART. 23. Normas y condiciones de ejecución de la red primaria de dotaciones.

La Ronda de circunvalación es la red viaria más importante que se ejecuta con el Plan General de Guadassuar, ya que su ejecución complementará la circulación de la actual carretera a Algemesí, CV-523, desviando su tránsito y evitando el paso de éste por el casco urbano. Además, esta misma ronda servirá de apoyo para la circulación pesada proveniente del sector industrial en suelo urbanizable previsto en el sur del municipio, colindante a su vez con un nuevo sector industrial en el municipio de Alzira. Dicha ronda se ejecutará al cargo de los sectores a los que se adscribe, SUZR-1, SUZR-2, SUZR-6 y SUZI-2. Las normas para su ejecución, que se contemplarán en los programas que desarrollen los sectores colindantes a los que se adscribe la Ronda, serán consensuadas con la administración y necesitarán su informe favorable.

El Parque Público adscrito a la red primaria, PQL, se ejecutará con cargo al sector al que adscribe, SUZR-4, siguiendo los estándares y calidades de la legislación específica, siempre con el criterio de su uso público y accesible. En el interior del mismo, podrán existir edificaciones que ocupen un máximo del 5% de su superficie, en una planta, con uso público vinculado al parque. La gestión de los usos será de titularidad pública, aunque puede regentarse, por medio de los convenios legalmente establecidos, por titulares privados.

Las fichas de planeamiento y gestión de los sectores de desarrollo del Plan General de Guadassuar, indican las condiciones de las conexiones y enlaces, así como las normas de referencia para su ejecución.

Los equipamientos existentes en el momento de redacción del presente Plan General, continuarán con el mismo uso y titularidad que se les asigna según las presentes normas (Art. 19) y los planos de ordenación estructural y pormenorizada para la red primaria y secundaria. De alterarse el uso de los mismos, por cualquier circunstancia, se mantendrán como suelos/edificios dotacionales, y el uso público que se le asigne lo determinará la corporación de manera justificada. **La edificabilidad de los equipamientos se ajustará a las necesidades propias del uso al que se destine y siempre en concordancia con las condiciones y normas de la zona modal donde se sitúe el dotacional, admitiéndose el cambio de uso conforme a los criterios y procedimientos que establezca la legislación en vigor en cada momento. La vinculación al uso dotacional general lo será durante la vigencia del Plan General, salvo modificaciones que justifiquen y compensen la supresión de la reserva dotacional.**





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ART. 43. Zona de Ensanche 1 (ENS-1)

ART. 43.1. ÁMBITO

La zona de ensanche corresponde a las áreas de crecimiento urbano, donde se acomodan, distintos usos y tipologías.

Esta zona se divide en dos subzonas:

- la primera se corresponde con el primer ensanche (ENS-1a).
- la segunda se corresponde con la expansión del casco urbano desde finales del siglo XX (ENS-1b) que hoy en día todavía no se encuentra totalmente consolidada por la edificación.

Las zonas están constituidas por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de zonas de la ordenación pormenorizada del Plan, nº 0.5 (plano B.1 de la modificación).

ART. 43.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.

Se consideran incluidas en la zona de Ensanche (ENS-1) todas aquellas parcelas y edificaciones que, con independencia y forma, tengan alguna fachada incluida en tal ámbito, tal y como se concluye de la delimitación de ENS-1a y ENS-1b establecida en el plano de "Zonas de Ordenación Urbanística", nº 0.5.

ART. 43.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA

Ensanche-1a

Se configura por la integración de los siguientes parámetros:

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL

Ensanche-1b

Se configura por la integración de los siguientes parámetros:

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN A CALLE	BLOQUE ADOSADO	RESIDENCIAL





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ART. 43.4. USOS PORMENORIZADOS.

Ensanche-1a y Ensanche 1b

Uso dominante	
Residencial unitario y múltiple (Ru y Rm)	Se admite en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar también la planta baja a este mismo uso. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.
Uso compatible	
Residencial Comunitario (Rcm)	Se admite en edificio exclusivo, es decir, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a este uso. Si se ubica en edificio mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.
Industrial compatible con vivienda (Ind1)	Sólo podrán ubicarse en planta baja o inferiores. Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, estas deberán estar aisladas e independientes de este uso. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos.
Terciario Comercial compatible con vivienda (Tco 0 y Tco1)	Sólo podrán colocarse en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior diferenciados e independientes de los demás usos. No obstante, en edificaciones existentes antes de la aprobación de presente plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco. 0 (superficie inferior a 200 m2) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.
Terciario Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales (Tco2):	Se deberán instalar en edificio exclusivo o en edificio de uso mixto (independizando y diferenciando accesos según usos). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales.
Terciario Hostelería (Tho.1)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre debajo de las destinadas a usos residenciales.
Terciario Oficinas (Tof)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. En edificios de uso mixto se situarán en planta baja o superiores, no siendo necesario acceso independiente y diferenciado del acceso a la vivienda en la que se localice, siempre que la superficie destinada a este uso no sea superior a 50 m².
Terciario Recreativo (Tre1, Tre2)	Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo no superior a 300 personas. Se admiten únicamente en planta baja, excepto en el caso en los que existan piezas habitables residenciales en planta baja, donde se prohibirá este uso en planta alguna. Deberán contar con accesos desde la vía pública, diferenciados de los del resto de usos.
Dotacional	Se admiten en planta baja o en superiores en edificios de uso exclusivo o mixto, con las limitaciones del resto de usos para los edificios de uso mixto.
Aparcamiento (AP1)	Se admite exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

MEMORIA

70





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado de usos prohibidos del presente artículo, salvo que manifiestamente sea incompatible con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas.

Uso Prohibido	
Industrial:	Los no señalados como compatibles. (Ind2, Ind3)
Terciario:	Los no señalados como compatibles. (Tco3, Tho2, Tre3, Tre4)
Dotacional y Aparcamiento	Los no señalados como compatibles, con las siguientes condiciones: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a cementerios (Dce) e Infraestructuras excepto <u>las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados</u> . - Aparcamiento: AP1, en edificios exclusivos o bajo espacios libres privados o públicos, sin previa concesión administrativa o mera autorización y AP2, en todas sus categorías.

ART. 43.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Ensanche-1a

Régimen de parcelación	
Parcela mínima edificable	80 m²
Frente mínimo de parcela	5 m
Diámetro del círculo inscrito mínimo	4 m
Ángulo medianero máximo	60º con la alineación exterior
Profundidad mínima de la parcela	Libre
Profundidad máxima edificable en Planta Baja:	Libre
Profundidad máxima edificable en resto de plantas:	<u>Libre (100 % de la parcela)</u>

Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas que linden con otras parcelas que incumplan los parámetros urbanísticos anteriormente descritos, aun cuando no se encuentren en situación de fuera de ordenación. Para dicha regularización, se actuará según lo establecido en el Art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

NOTA: En las parcelas situadas en las esquinas de las manzanas se considerará linde frontal de la parcela el que de frente a la vía principal considerando el secundario como linde lateral. En estas parcelas esquineras, en el caso de implantarse viviendas con patio trasero, se permitirá que en el linde recayente a vial secundario la edificación no se ajuste (en la zona del patio) a la alineación exterior, si bien deberá disponer de un cierre de parcela de muro macizo (con o sin huecos y ventanas) de la misma altura de la planta baja o planta baja más 1,10 m (equivalente a antepecho de forjado).

Relativos a la manzana y al vial.	
Alineaciones a viales	La ocupación y edificación de la parcela se ajustará a las alineaciones definidas por los planos de alineaciones y a los números de alturas en él grafiados y delimitados por las alineaciones exteriores o de edificación.
Rasantes	Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
Retranqueos	La línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones que se señalan cuando concurren las siguientes circunstancias:

MEMORIA

71





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

	- La edificación corresponda al tipo de vivienda unifamiliar en hilera. - La promoción afecta al menos a todo un frente de manzana. - El retranqueo debe ser homogéneo, definiendo un paramento paralelo al definido por la alineación y resuelva sus encuentros convenientemente sin dejar o provocar medianeras vistas.								
Relativos al volumen y forma.									
Número máximo de plantas	Se concreta en la ficha de zona y, en cada caso, viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Se admitirá la construcción de edificios con dos plantas menos de las grafiadas. En el caso de que se construyan dos plantas menos de las indicadas será obligatorio dar acabado de falsa fachada a la planta menos dos no ejecutada, con huecos que ocuparan un mínimo del 30% y un máximo del 60% de la superficie de la fachada de esa planta, preferiblemente verticales, con libertad compositiva, pero armónica con el conjunto.								
Altura reguladora (Altura de cornisa)	<table><thead><tr><th>Nº de plantas</th><th>Altura reguladora</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>4,50 m</td></tr><tr><td>2</td><td>7,50 m</td></tr><tr><td>3</td><td>10,50 m</td></tr></tbody></table>	Nº de plantas	Altura reguladora	1	4,50 m	2	7,50 m	3	10,50 m
Nº de plantas	Altura reguladora								
1	4,50 m								
2	7,50 m								
3	10,50 m								
Planta Baja	La planta baja tendrá una altura mínima libre de 3,00 m . La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros de la rasante de la acera, tanto si se prevén voladizos o no.								
Entreplantas y Altillos	No están permitidos.								
Tratamiento de la última planta (opción ático)	No se permiten áticos por encima de la altura reguladora. Se permiten retranqueos hacia el interior de la línea de fachada, que serán de 4 metros (obligatorios) en toda su longitud y solo en la planta coincidente con la última planta máxima indicada en los planos. En este caso a esta planta se le denominará ático. No se permiten más plantas de las indicadas en los planos, incluyendo la planta con tratamiento de ático. En la hipótesis de realizar menos plantas de las indicadas en plano no se admitirá el tratamiento de ático en la última planta.								
Aprovechamiento bajo cubierta	Se admiten espacios bajo cubierta por encima de la altura máxima de cornisa siempre se encuentre vinculado y comunicado con la vivienda inferior. Dicha superficie será habitable y computable a efectos de edificabilidad, a partir de una altura libre mínima de 1,50 metros. No se considera una planta adicional del edificio.								
Cubiertas	Podrán ser inclinadas o planas. Las cubiertas inclinadas se ejecutarán ocupando todo el ancho de la finca respecto de la fachada. Los faldones inclinados se realizarán en planos de pendiente comprendida entre el 25% y el 50 % . Sin embargo, podrán superar hasta un máximo de 70º respecto de la horizontal en una franja paralela a fachada de ancho máximo de 1,50 m, para la integración de las placas y elementos de las instalaciones de captación de energía solar. La cubierta deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 2 m paralela a la alineación exterior. La cornisa de la edificación se ejecutará de forma continua en toda la longitud de fachada, usando materiales constructivos masivos, tales como ladrillo, hormigón, escayola... pero nunca carpintería exterior de ventanas o puertas. La altura de cumbre no se situará								

MEMORIA

72





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

	a más de 4 m de la altura reguladora (altura de cornisa) de la edificación. Los casetones de ascensores, depósitos, ventanas en cubierta podrán elevarse por encima del plano de cubierta inclinada hasta un máximo de 1,50 metros sobre este, y deberán situarse a no menos de 2 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. En el caso de las redes públicas de telecomunicaciones y sus infraestructuras (antenas y estaciones base de telefonía móvil), su ubicación, altura y tamaño estará condicionada por la viabilidad técnica y económica de éstas. De realizarse áticos, los faldones de cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 4,00 m desde la alineación exterior.						
Sótanos y Semisótanos	Están permitidos. Los accesos para vehículos y personas se ajustarán a lo dispuesto en las ordenanzas vigentes de la materia.						
Patios de luces o ventilación	No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o viales públicos.						
Elementos sobre forjados	<u>Sobre los forjados de techo de las construcciones en plantas más bajas de los patios de luces solo se admitirán los siguientes elementos:</u> - Faldones de las cubiertas. - Elementos de separación entre terrados, con altura máxima de 2m. - Barandillas de protección. - Tratamiento ajardinado con capa de tierra de hasta 40 cm. - Chimeneas de ventilación, acondicionamiento de aire o evacuación de humos, con las alturas necesarias para su correcto funcionamiento de acuerdo con la reglamentación específica.						
Cuerpos Volados	No se permiten los miradores en anchos de calle inferiores a 6 metros. En los demás casos, deberán estar ejecutados con elementos de carpintería y vidrio, adecuándose, en su disposición y forma, a su entorno. La altura mínima será de 3,50 m respecto de la rasante de la calzada. La longitud de vuelo (V) estará en función del ancho de calzada (L), siendo: <table><tr><td rowspan="2">Anchos de calle L < 6 m</td><td>V < L/10 m</td></tr><tr><td>V < 50 cm</td></tr><tr><td rowspan="2">Anchos de calle L > 6 m</td><td>V < L/10 m</td></tr><tr><td>V < 120 cm</td></tr></table> La separación entre 2 cuerpos volados o entre 1 de ellos y el edificio colindante será superior a 0,6 m, y superior a la longitud de vuelo (V).	Anchos de calle L < 6 m	V < L/10 m	V < 50 cm	Anchos de calle L > 6 m	V < L/10 m	V < 120 cm
Anchos de calle L < 6 m	V < L/10 m						
	V < 50 cm						
Anchos de calle L > 6 m	V < L/10 m						
	V < 120 cm						

Condiciones estéticas

Tipología	Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patios de parcela, cubierta inclinada y remate de cornisa en función del parámetro de fachada o del entorno en que se ubiquen. <u>Se permiten tipologías con cubierta plana que cumplan el resto de características de la zona.</u>
-----------	---

MEMORIA

73





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Composición de fachada	Deberá partir de la consideración de las tipologías, texturas, colores y ornamentos tradicionales, tales como fábrica resistente de ladrillo macizo y piedra tradicional, rejería tradicional y cubierta de teja curva, en función de las tipologías existentes en el entorno.
Solución de cubierta	Bien se adecuará a las empleadas en los tipos tradicionales, o bien será una alternativa que no esté en desacuerdo con el entorno, debiendo presentar estudio de interacción en la zona.
Operaciones de rehabilitación	Las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.
Energía solar	Se estará a lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de las Instalaciones solares fotovoltaicas de autoconsumo.
Actuaciones sujetas a licencia municipal	Se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil de los paramentos próximos de manzana que englobe las fachadas del futuro edificio, así como alzados de los edificios colindantes, con el suficiente grado de detalle, escala mínima 1/100. La justificación de la solución adoptada deberá incorporarse a la memoria.

Otras condiciones

Dotación de aparcamientos	Será de aplicación la dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda. No será exigible dicha reserva, si la parcela es de tales dimensiones que no pueda ser inscribible en ella un rectángulo de 5 x 10 m, excepto en el caso de parcelas en esquina. En edificios unifamiliares no será exigible dicha dotación si la longitud de fachada es inferior 7,50 metros. Esta condición será exigible únicamente a las edificaciones de nueva construcción, a partir de la aprobación de presente Plan. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.
Equipamientos	Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a esta zona.
Condiciones funcionales de habitabilidad	Se estará a lo dispuesto en la norma autonómica DC y CTE o normativa de igual o superior rango que las sustituyan.

Ensanche 1b

Régimen de parcelación	
Parcela mínima edificable	80 m²
Frente mínimo de parcela	5 m
Diámetro del círculo inscrito mínimo	4 m
Ángulo medianero máximo	60° con la alineación exterior
Profundidad máxima edificable en Planta Baja:	Libre
Profundidad máxima edificable en resto de plantas:	Libre
Distancia a lindes	La edificación se ajustará a las alineaciones exteriores o alternativamente se retirará obligatoriamente en todo su linde frontal principal 3m, admitiéndose retiros superiores a 3 mts en el linde frontal a calles secundarias. Se admitirán retranqueos a lindes laterales, y posterior en todo o en parte del linde y altura de la edificación, de 2 m, siempre que no se generen servidumbres de luces y

MEMORIA

74





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

	vistas. En el caso de apertura de huecos en esos retranqueos que puedan generar servidumbre de luces y vistas, el retiro mínimo será de 3m. Las zonas retiradas podrán estar cubiertas en todo o en parte a modo de terrazas, en ese caso las cubiertas pisables deberán llevar antepecho en el linde respecto a la parcela colindante, de una altura mínima de 2m. Esta casuística de retiros admitidos puede provocar que queden vistas las medianeras de algunas parcelas, por lo que con el objeto de evitarlo se propone que las medianeras que queden al descubierto se traten de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas, conforme a lo previsto en el art. 32 de las NNUU del PG en la definición de medianera. El tratamiento de las medianeras como fachadas corresponderá al propietario que genere con su edificación las medianeras vistas, respecto de su colindante consolidado. Respecto a los lindes traseros de parcela, no se establece una separación obligatoria, pudiéndose adosarse a este linde cuando la parcela solo tenga un linde frontal. En caso de retiros a lindes laterales no se admitirá su reflejo en las fachadas frontales, que siempre deberán presentar un frente edificado al menos de una crujía de profundidad o alternativamente falsas fachadas que cumplan las condiciones del artículo 43.5 de las presentes normas (Relativo al volumen y forma, apartado número de plantas).
--	---

Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas que lindan con otras parcelas que incumplan los parámetros urbanísticos anteriormente descritos, aun cuando no se encuentren en situación de fuera de ordenación. Para dicha regularización, se actuará según lo establecido en el Art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

Relativos a la manzana y al vial.									
Alineaciones a viales	La ocupación y edificación de la parcela se ajustará al número de alturas grafiadas en los planos de ordenación y a los retranqueos permitidos en esta sub-zona respecto vial y linderos.								
Rasantes	Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.								
Relativos al volumen y forma.									
Número máximo de plantas	Se concreta en la ficha de zona y, en cada caso, viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Se admitirá la construcción de edificios con dos plantas menos de las grafiadas.								
Altura reguladora	<table><thead><tr><th>Nº de plantas</th><th>Altura reguladora</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>4,50 m</td></tr><tr><td>2</td><td>7,50 m</td></tr><tr><td>3</td><td>10,50 m</td></tr></tbody></table>	Nº de plantas	Altura reguladora	1	4,50 m	2	7,50 m	3	10,50 m
Nº de plantas	Altura reguladora								
1	4,50 m								
2	7,50 m								
3	10,50 m								
Planta Baja	La planta baja tendrá una altura mínima libre de 3,00 m. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros de la rasante de la acera, tanto si se prevé voladizos o no.								
Entreplantas y Altillos	No están permitidos.								
Tratamiento de la última planta (opción ático)	Si la edificación se prevé alineada a la alineación exterior, se permiten retranqueos hacia el interior de la línea de fachada, que serán de 4 metros (obligatorios) en toda su longitud y solo en la planta coincidente con la última								

MEMORIA

75





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

	planta máxima indicada en los planos. En este caso a esta planta se le denominará ático. No se permiten más plantas de las indicadas en los planos, incluyendo la planta con tratamiento de ático. En la hipótesis de realizar menos plantas de las indicadas en plano no se admitirá el tratamiento de ático en la última planta.								
Aprovechamiento bajo cubierta	Se admiten espacios bajo cubierta por encima de la altura máxima de cornisa siempre se encuentre vinculado y comunicado con la vivienda inferior. Dicha superficie será habitable y computable a efectos de edificabilidad, a partir de una altura libre mínima de 1,50 metros. No se considerará una planta adicional del edificio.								
Cubiertas	La cubierta será preferentemente plana. Para cubiertas inclinadas se estará a lo previsto en la zona de ENS-1a (ver art. 43.5).								
Sótanos y Semisótanos	Están permitidos. Los accesos para vehículos y personas se ajustarán a lo dispuesto en las ordenanzas vigentes de la materia.								
Cuerpos Volados sobre la alineación exterior	No se permiten los miradores en anchos de calle inferiores a 6 metros. En los demás casos, deberán estar ejecutados con elementos de carpintería y vidrio, adecuándose, en su disposición y forma, a su entorno. La altura mínima será de 3,50 m respecto de la rasante de la calzada. La longitud de vuelo (V) estará en función del ancho de calzada (L), siendo: <table><tr><td>Anchos de calle L < 6 m</td><td>V < L/10 m</td></tr><tr><td></td><td>V < 50 cm</td></tr><tr><td>Anchos de calle L > 6 m</td><td>V < L/10 m</td></tr><tr><td></td><td>V < 120 cm</td></tr></table> La separación entre 2 cuerpos volados o entre 1 de ellos y el edificio colindante será superior a 0,6 m, y superior a la longitud de vuelo (V).	Anchos de calle L < 6 m	V < L/10 m		V < 50 cm	Anchos de calle L > 6 m	V < L/10 m		V < 120 cm
Anchos de calle L < 6 m	V < L/10 m								
	V < 50 cm								
Anchos de calle L > 6 m	V < L/10 m								
	V < 120 cm								

Condiciones estéticas

Tipología	Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, admitiéndose viviendas en hilera, adosadas, con retranqueo a fachada y patio posterior con cubierta plana preferentemente.
Tratamiento fachada	Será libre ajustándose al resto de las características establecidas en este artículo.
Tratamiento medianeras	Deberá darse tratamiento de fachada a las medianeras que queden vistas por la disposición del edificio de las parcelas colindantes, conforme art. 32.
Espacios libres	Los espacios libres en el interior de la parcela recayentes a fachada se le dará un acabado ajardinado como mínimo del 25%. El resto podrá pavimentarse. Se admiten en estos espacios libres piscinas que no sobresalgan del pavimento de Planta Baja, que podrán adosarse a la medianera o a fachada.
Vallados a todos los lindes (incluso medianeras)	Los cerramientos de parcela no tendrán una altura superior a 3,00 m, debiendo ser opacos hasta 2 m de altura y el resto calado de diseño libre. No se admiten balaustradas.
Energía solar	Se estará a lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de las Instalaciones solares fotovoltaicas de autoconsumo.

MEMORIA

76





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1880026Y



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Otras condiciones	
Dotación de aparcamientos	Será de aplicación la dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda. No será exigible dicha reserva, si la parcela es de tales dimensiones que no pueda ser inscribible en ella un rectángulo de 5 x 10 m, excepto en el caso de parcelas en esquina. En edificios unifamiliares no será exigible dicha dotación si la longitud de fachada es inferior 6,50 metros. Esta condición será exigible únicamente a las edificaciones de nueva construcción, a partir de la aprobación de esta modificación del Plan General. El cierre de los accesos al aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.
Equipamientos	Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a esta zona.
Condiciones funcionales de habitabilidad	Se estará a lo dispuesto en la norma autonómica DC y CTE o normativa de igual o superior rango que las sustituyan.

ART. 44. Zona de Ensanche 2 (ENS-2)**ART. 44.1. ÁMBITO**

La zona corresponde al sector PPR-1 desarrollado mediante plan parcial, en la zona residencial sureste del núcleo histórico.

La zona está constituida por el área expresamente graficada con esta identificación en los planos de zonas de la ordenación pormenorizada del Plan nºO.5.

ART. 44.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA

Se consideran incluidas en la zona de Ensanche (ENS-2) todas aquellas parcelas y edificaciones que, con independencia y forma, se localicen en el ámbito del Sector Sant Francesc, tal y como se concluye de la delimitación de ENS-2 establecida en el plano de "Zonas de Ordenación Urbanística", nº O.5.

ART. 44.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN A CALLE	VIVIENDA ADOSADA	RESIDENCIAL

ART. 44.4. USOS PORMENORIZADOS.

Uso dominante	
Residencial unitario (Ru)	Se admite en edificio exclusivo entre medianeras adosado o singularmente aislado, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar también la planta baja a este mismo uso. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

MEMORIA

77



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AMMK HK2J TPTV LJJK

NNUU corregides 21 01 2026 - SEFYCU 7690894

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 78 de 92



FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)

27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1880026Y



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Uso compatible	
Residencial Comunitario (Rcm)	Se admite en edificio exclusivo, es decir, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a este uso. Si se ubica en edificio mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.
Terciario Comercial compatible con vivienda (Tco0 y Tco1a)	Sólo podrán colocarse en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior diferenciados e independientes de los demás usos.
Terciario Hostelerio (Tho.1)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre debajo de las destinadas a usos residenciales.
Terciario Oficinas (Tof)	Se admiten en edificio de uso exclusivo. En edificios de uso mixto se situarán en planta baja o superiores, no siendo necesario acceso independiente y diferenciado del acceso a la vivienda en la que se localice, siempre que la superficie destinada a este uso no sea superior a 50 m².
Dotacional	Se admiten en planta baja o en superiores en edificios de uso exclusivo o mixto, con las limitaciones del resto de usos para los edificios de uso mixto.
Aparcamiento (AP1)	Se admite exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

Uso Prohibido	
Industrial:	Queda prohibido el uso Industrial o Almacén (Ind1, Ind2, Ind3)
Terciario:	Los no señalados como compatibles. (Tco1b, Tco2, Tco3, Tho2, Tre1, Tre 2, Tre3, Tre4)
Dotacional y aparcamiento	Los no señalados como compatibles, con las siguientes condiciones: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a cementerios (Dce) e Infraestructuras excepto las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados. - Aparcamiento: AP1, en edificios exclusivos o bajo espacios libres privados o públicos, sin previa concesión administrativa o mera autorización y AP2, en todas sus categorías.
	Venta de combustibles

ART. 44.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Régimen de parcelación	
Parcela mínima edificable	100 m²
Frente mínimo de parcela	5 m
Rectángulo inscrito mínimo	5x10 m
Profundidad mínima de la parcela	Libre
Profundidad edificable	100 %
Distancia a lindes	La separación a los lindes frontales a las calles Maestro Giner, Banda Unió Musical Santa Cecilia, Benimuslem y

MEMORIA

78



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AMMK HK2J TPTV LJJK

NNUU corregides 21 01 2026 - SEFYCU 7690894

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 79 de 92



FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

	zonas verdes será de 3 m (mínimo) en todas las plantas, no siendo obligatoria esta separación a linde frontal en las calles perpendiculares (Calle Antonio Torres, Calle Ramón y Cajal y Avda de les Danses). Se admitirán retiros en todo o en parte de como mínimo de 2 m en las calles perpendiculares. Respecto a los lindes traseros de parcela, no se establece una separación obligatoria, pudiéndose adosarse a este linde cuando la parcela solo tenga un linde frontal. Se admitirán retranqueos a lindes laterales y posteriores en todo o en parte del linde y altura de la edificación de 2 m, siempre que no se generen servidumbres de luces y vistas. En el caso de apertura de huecos en esos retranqueos que puedan generar servidumbre de luces y vistas, el retiro mínimo será de 3m. Las zonas retiradas podrán estar cubiertas en todo o en parte a modo de terrazas, en ese caso las cubiertas pisables deberán llevar antepecho en el linde respecto a la parcela colindante, de una altura mínima de 2m. Esta casuística de retiros admitidos puede provocar que queden vistas las medianeras de algunas parcelas, por lo que con el objeto de evitarlo se propone que las medianeras que queden al descubierto se traten de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas, conforme a lo previsto en el art. 32 de las NNUU del PG en la definición de medianera. El tratamiento de las medianeras como fachadas corresponderá al propietario que genere con su edificación las medianeras vistas, respecto de su colindante consolidado.
--	---

Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas que lindan con otras parcelas que incumplan los parámetros urbanísticos anteriormente descritos, aun cuando no se encuentren en situación de fuera de ordenación. Para dicha regularización, se actuará según lo establecido en el Art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

Relativos a la manzana y al vial.	
Alineaciones a viales	La ocupación y edificación de la parcela se ajustará a las distancias a lindes establecidos en estas normas y al número de alturas grafiados en los planos. En los testeros de las manzanas se permiten retranqueos conforme a lo previsto en este artículo.
Rasantes	Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

Intensidad	
Edificabilidad máxima	1,61 m²/m²s
Coefficiente de ocupación	El que resulte de los retranqueos

Relativos al volumen y forma.					
Número máximo de plantas	PB+2 Se concreta en la ficha de zona y, en cada caso, viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas. Se admitirá la construcción de edificios con dos plantas menos de las grafiadas.				
Altura máxima reguladora:	<table><tr><td>Nº de plantas</td><td>Altura reguladora</td></tr><tr><td>1</td><td>4,50 m</td></tr></table>	Nº de plantas	Altura reguladora	1	4,50 m
Nº de plantas	Altura reguladora				
1	4,50 m				

MEMORIA

79





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

	2 7,50 m 3 10,50 m
Planta Baja	La planta baja tendrá una altura mínima libre de 3,00 m . La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros de la rasante de la acera.
Entreplantas y Altillos	No están permitidos.
Aticos (sobre altura máxima de cornisa)	No están permitidos (sin perjuicio de los retranqueos autorizados conforme a este artículo).
Aprovechamiento bajo cubierta	No se admite
Cubiertas	Serán planas.
Sótanos y Semisótanos	Están permitidos. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela. Los accesos para vehículos y personas se ajustarán a lo dispuesto en las ordenanzas vigentes de la materia.
Cuerpos Volados	Se permiten en las zonas de retranqueo a vial de la propia parcela y en aquellas calles en las que no es obligatorio el retranqueo sobre la alineación exterior de la fachada. Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores. El conjunto de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada en esta planta, con un vuelo máximo de 1,00 m, que respetará la separación de 1,00 m a parcela colindante.

Condiciones estéticas	
Tipología	Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, viviendas en hilera, adosada o aisladas con retranqueo a fachada y patio posterior. Asimismo se ejecutarán con cubierta plana.
Tratamiento medianeras	Deberá darse tratamiento de fachada a las medianeras que queden vistas por la disposición del edificio de las parcelas colindantes.
Espacios libres	Los espacios libres en el interior de la parcela se le dará un acabado ajardinado como mínimo del 25% solo en fachada. El resto podrá pavimentarse. Se admiten piscinas que no sobresalgan del pavimento de Planta Baja, que podrán adosarse a la medianera o a fachada.
Vallados a todos los lindes (incluso medianera)	Los cerramientos de parcela no tendrán una altura superior a 3,00 m, debiendo ser opacos hasta 2 m de altura. No se admiten balastradas.
Energía solar	Se estará a lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de las instalaciones solares fotovoltaicas de autoconsumo.

Otras condiciones	
Dotación de aparcamientos	Será de aplicación la dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda y una plaza por cada 100 m² en locales de más de 800 m².
Equipamientos	Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a esta zona.
Condiciones funcionales de habitabilidad	Se estará a lo dispuesto en la norma autonómica DC y CTE o normativa de igual o superior rango que las sustituyan.

MEMORIA

80





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ART. 45. Zona Industrial en manzana (INM)

ART. 45.1. ÁMBITO

La zona industrial en manzana corresponde a las periféricas del núcleo histórico del término, donde se acomodan, de forma indiferenciada, diferentes usos y tipologías.

La zona está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de zonas de la ordenación pormenorizada del Plan.

ART. 45.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA.

Se consideran incluidas en la zona de industrial en manzana (INM) todas aquellas parcelas y edificaciones que, con independencia y forma, tengan alguna fachada incluida en tal ámbito, tal y como se concluye de la delimitación de INM-1 y INM-2 establecidas en el plano de "Zonas de Ordenación Urbanística", nº O.5.

Se subdivide la zona industrial en dos subzonas con el fin de ordenar por separado las distintas determinaciones urbanísticas de la zona.

ART. 45.3. TIPOLOGÍA PORMENORIZADA

Se configura por la integración de los siguientes parámetros:

SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	INDUSTRIAL

ART. 45.4. USOS PORMENORIZADOS.

A) ZONA INDUSTRIAL EN MANZANA (INM-1)

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 a uso industrial se situarán siempre por debajo de las destinadas a otros usos.
Uso compatible	
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

MEMORIA

81





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

	edificio de uso exclusivo. Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos.
Terciario Comercial (Tco0, Tco1a)	Se admiten únicamente a en planta baja, en edificios de uso mixto. Deberán contar con accesos desde la vía, independientes y diferenciados de los del resto de los usos. Irán vinculados a la actividad principal.
Dotacional	Todos los no prohibidos

Uso Prohibido	
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, Tco1b, Tco2 y Tco3)
Dotacional	Dre (religioso), Dtd (asistencia), Dce (cementerio, uso infraestructuras excepto las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados , 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 compatible con vivienda (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 a uso industrial se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos.

Uso compatible	
Industrial o almacén en polígono (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 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 pública independientes y diferenciados de los del resto de usos.
Terciario Comercial (Tco0, Tco1 y Tco2)	Se admiten únicamente a en planta baja, en edificios de uso mixto, el Tco2 se admite en edificio exclusivo. Deberán contar con accesos desde la vía, independientes y diferenciados de los del resto de los usos.
Terciario Hostelero (Tho1)	Se admite en edificio de uso exclusivo
Tanatorio (Tan)	Se admite en edificio de uso exclusivo No se permitirá en aquellas manzanas colindantes con zonas de uso predominante residencial
Dotacional	Todos los no prohibidos

MEMORIA

82





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Uso Prohibido	
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. (Tho2 y Tco3)
Dotacional	Dre (religioso), Dtd (asistencia), Dce (cementerio, uso infraestructuras excepto las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados , tendidos de alta tensión y subestaciones de transformación de alta a media tensión, tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

ART. 45.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Régimen de parcelación	
Parcela mínima edificable	500 m²s
Frente mínimo de parcela	15m
Diámetro del círculo inscrito mínimo	10m
Ángulo medianero máximo	75º con la alineación exterior
Profundidad mínima de parcela	30m
Profundidad máxima de parcela	libre

Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas que linden con otras parcelas que incumplan los parámetros urbanísticos anteriormente descritos, aún cuando no se encuentren en situación de fuera de ordenación. Para dicha regularización, se actuará según lo establecido en el Art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

Relativos a la manzana y al vial	
Alineaciones a viales	La ocupación y edificación de la parcela se ajustará a las alineaciones definidas por los planos de alineaciones y a los números de alturas en él grafiados y delimitados por las alineaciones exteriores o de edificación.
Rasantes	Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
Retranqueos	La línea de edificación deberá retirarse un mínimo de 5m en toda la alineación exterior. Excepto en el caso de solares en esquina, donde el retranqueo se ejecutará exclusivamente, en el lado recayente al vial de mayor dimensión

Relativos al volumen y la forma	
Número máximo de plantas	2 Plantas (PB+1) sobre rasante. Se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafiadas.
Altura total	La altura máxima total de la edificación será de 12m, considerándose como tal la del elemento más alto que forme parte permanente de ella.
Ocupación máxima de parcela	80%
Cubierta	Podrá ser plana o inclinada, siempre que no se exceda la altura total permitida .

MEMORIA

83





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Plé en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

Entreplanta	Se permiten con las siguientes determinaciones: - Quedará retirado 3m como mínimo de la fachada exterior. <i>Se admite exclusivamente en planta baja.</i>
Planta Piso	Se permite con las siguientes determinaciones: - <i>Podrá ocupar el 100 % de la superficie en planta</i>
Sótanos	La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1 metro sobre la rasante de la acera cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la rasante natural del terreno cuando pueda ubicarse bajo espacios libres. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimo absoluto de 2,20 metros para la altura libre en el caso instalaciones complementarias y de 2,50 para el resto de usos tales como garaje, almacén,... Los accesos para vehículos y personas se ajustarán a lo dispuesto en las ordenanzas vigentes de la materia.
Semisótano	No se permiten.
Cuerpos Volados	No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Condiciones estéticas

Composición de fachada	Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales, medianeros y construcciones auxiliares deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
Espacios libres	Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.
Vallado	Se dotará de un vallado en todo el perímetro sin construir. Será opaco hasta 1m y vegetal o verja hasta 2,50m desde la rasante de calle o terreno <i>en fachada. En el resto de lindes será opaco hasta la altura de 2,50 m.</i> En la fachada se permite enmarcar la entrada a la parcela con elementos lineales de altura máxima de 2,50m. <i>En caso de que este espacio situado en el frente de la parcela por el retiro obligatorio a fachada, vaya a utilizarse como aparcamiento se podrá prescindir del vallado, aunque deberá tener condiciones adecuadas de pavimentación, diferenciadas de las aceras de uso y dominio público.</i>

Otras condiciones

Dotación de aparcamientos	En los locales de superficie superior a 200 m², se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados, con mínimo de 3 plazas de aparcamiento. <i>Se permite que la dotación de aparcamiento, en caso de ser necesario, se sitúe en una parcela vinculada siempre que quede justificada su propiedad o contrato de alquiler.</i>
Equipamientos	Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a esta zona.

MEMORIA

84





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1880026Y



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

FICHAS DE ZONAS MODIFICADAS

MEMORIA

85



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AMMK HK2J TPTV LJJK

NNUU corregides 21 01 2026 - SEFYCU 7690894

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 86 de 92



FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA		ENSANCHE	CÓDIGO:
MUNICIPIO		GUADASSUAR	ENS-1a
SISTEMA DE ORDENACIÓN		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	PLAN GENERAL
ALINEACIÓN A CALLE		MANZANA CERRADA	USO GLOBAL
			RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE		USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL unitario (Ru)		RESIDENCIAL comunitario (Rcm)	INDUSTRIAL (Ind2, Ind3)
RESIDENCIAL múltiple (Rm)		INDUSTRIAL (Ind1)	TERCIARIO (Tco3, Tho2, Tre3, Tre4)
		TERCIARIO (Tco0, Tco1, Tco2, Tho1, Tof ⁽¹⁾ , Tre1, Tre2)	DOTACIONAL (Dce, Ap1 ⁽²⁾ , Ap2)
		DOTACIONAL	
		APARCAMIENTO(Ap1)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	80 m ²	Profundidad máxima edificable en Planta	Libre
Frente mínimo de parcela	5 m	Baja	
Círculo inscrito mínimo	4 m	Profundidad máxima edificable en resto de Plantas	Libre (100 % de la parcela)
Ángulos medianeros	60° con alin. ext.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	3 (Según plano de alturas)
		Altura máxima reguladora	10,5 m
		Áticos/Aprovechamiento bajo cubierta	Si ⁽³⁾ / Si ⁽⁴⁾
		Sótanos y Semisótanos	Si
		Cuerpos volados	Si ⁽⁵⁾
OTRAS CONDICIONES y NOTAS			
Dotación de aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda excepto esi la parcela es de tales dimensiones que no pueda ser inscribible en ella un rectángulo de 5 x 10 m, excepto en el caso de parcelas en esquina. En edificios unifamiliares no será exigible dicha dotación si la longitud de fachada es inferior 7,50 metros. Esta condición será exigible únicamente a las edificaciones de nueva construcción, a partir de la aprobación de presente Plan. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.			
⁽¹⁾ No será necesario acceso independiente y diferenciado del acceso a la vivienda en la que se localice siempre, que la superficie destinada a este uso no sea superior a 50 m ² .			
⁽²⁾ En edificios exclusivos o bajo espacios públicos o privados, sin previa concesión administrativa o mera autorización.			
⁽³⁾ No se permiten áticos por encima de la altura reguladora. Se permiten retranqueos hacia el interior de la línea de fachada, que serán de 4 metros en toda su longitud y solo en la planta coincidente con la última planta máxima indicada en los planos. En este caso a esta planta se le denominará ático. No se permiten más plantas de las indicadas en los planos, incluyendo la planta con tratamiento de ático. En la hipótesis de realizar menos plantas de las indicadas en plano no se admitirá el tratamiento de ático en la última planta.			
⁽⁴⁾ Siempre que se encuentre vinculado y comunicado con la vivienda inferior. Será habitable y computable a efectos de edificabilidad a partir de una altura mínima de 1,50 metros. (No se considera una planta adicional del edificio)			
⁽⁵⁾ Según Art. 43.5 de Normas Urbanísticas			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Plé en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ENSANCHE	CÓDIGO:
MUNICIPIO	GUADASSUAR	ENS-1b
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	PLAN GENERAL
ALINEACIÓN A CALLE	BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL
		RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL unitario (Ru)	RESIDENCIAL comunitario (Rcm)	INDUSTRIAL (Ind2, Ind3)
RESIDENCIAL múltiple (Rm)	INDUSTRIAL (Ind1)	TERCIARIO (Tco3, Tho2, Tre3, Tre4)
	TERCIARIO (Tco0, Tco1, Tco2, Tho1, Tof ⁽¹⁾ , Tre1, Tre2)	DOTACIONAL (Dce)
	DOTACIONAL	APARCAMIENTO (Ap1 ⁽²⁾ , Ap2)
	APARCAMIENTO (Ap1)	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	80 m ²	Profundidad máxima edificable en Planta	Libre
Frente mínimo de parcela	5 m	Baja	
Círculo inscrito mínimo	4 m	Profundidad máxima edificable en resto de Plantas	Libre
Ángulos medianeros	60º con alin. ext.	Distancias a lindes	ver art. 43.5
		Retiros a fachada y lindes	Si ⁽³⁾
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	3 (Según plano de alturas)
		Altura máxima reguladora	10,5 m
		Áticos /Aprovechamiento bajo cubierta	Si ⁽⁴⁾ / Si ⁽⁵⁾
		Sótanos y Semisótanos	Si ⁽⁶⁾
		Cuerpos volados	Si ⁽⁷⁾

OTRAS CONDICIONES y NOTAS
Dotación de aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda excepto si la parcela es de tales dimensiones que no pueda ser inscribible en ella un rectángulo de 5 x 10 m, excepto en el caso de parcelas en esquina. En edificios unifamiliares no será exigible dicha dotación si la longitud de fachada es inferior 6,50 metros. Esta condición será exigible únicamente a las edificaciones de nueva construcción, a partir de la aprobación de esta modificación del Plan General. El cierre de los accesos al aparcamiento coincidirá con la alineación exterior. ⁽¹⁾ No será necesario acceso independiente y diferenciado del acceso a la vivienda en la que se localice, siempre que la superficie destinada a este uso no sea superior a 50 m ² . ⁽²⁾ En edificios exclusivos o bajo espacios públicos o privados, sin previa concesión administrativa o mera autorización. ⁽³⁾ Se admiten siempre con tratamiento de medianeras como fachadas. ⁽⁴⁾ Si la edificación se prevé alineada a la alineación exterior, se permiten retranqueos hacia el interior de la línea de fachada, que serán de 4 metros en toda su longitud y solo en la planta coincidente con la última planta máxima indicada en los planos. En este caso a esta planta se le denominará ático. No se permiten más plantas de las indicadas en los planos, incluyendo la planta con tratamiento de ático. En la hipótesis de realizar menos plantas de las indicadas en plano no se admitirá el tratamiento de ático en la última planta. ⁽⁵⁾ Siempre que se encuentre vinculado y comunicado con la vivienda inferior. Será habitable y computable a efectos de edificabilidad a partir de una altura mínima de 1,50 metros. (No se considera una planta adicional del edificio). ⁽⁶⁾ Podrán ocupar la totalidad de las parcelas. ⁽⁷⁾ Según Art. 43.5 de Normas Urbanísticas

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

MEMORIA

87





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



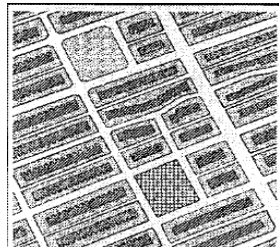
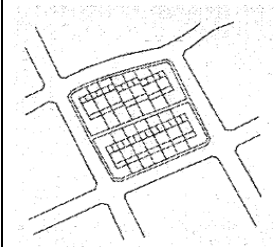
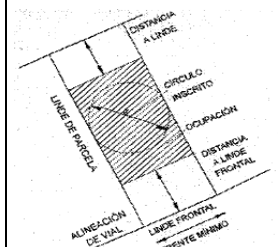
Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ENSANCHE SANT FRANCESC	CÓDIGO:	ENS-2
MUNICIPIO	GUADASSUAR		PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		USO GLOBAL
ALINEACIÓN A CALLE	VIVIENDA ADOSADA		RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL unitario (Ru)	RESIDENCIAL comunitario (Rcm)	INDUSTRIAL (Ind 1, Ind2, Ind 3)
	TERCIARIO (Tco0, Tco1a, Tho1, Tof ⁽¹⁾)	TERCIARIO (Tco1b, Tco2, Tco3, Tho2, Tre1, Tre2, Tre3, Tre4)
	DOTACIONAL	DOTACIONAL (Dce)
	APARCAMIENTO (API)	APARCAMIENTO (Ap1 ⁽²⁾ , Ap2)
		Venta de Combustibles

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m ²	Profundidad Edificable	100%
Frente mínimo de parcela	5 m	Posibilidad de patio a fachada	Si
Rectángulo inscrito mínimo	5x10 m	Distancia a linde frontal	3,00 m ⁽³⁾
		Distancia a lindes laterales	ver Art.44.5
		Distancia a linde trasero	ver Art.44.5
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad Neta	1,61 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	3 (PB+2)
Coefficiente de ocupación	El que resulte del retranqueo	Altura máxima reguladora	10,50 m
		Áticos	No
		Sótanos y Semisótanos	Si ⁽⁴⁾
		Aprovechamiento bajo cubierta	No ⁽⁵⁾
		Cuerpos volados	1,00 m ⁽⁶⁾

OTRAS CONDICIONES y NOTAS	
Dotación de aparcamientos: 1 plaza/vivienda; 1 plaza/100 m ² terciario en locales de más de 800 m ²	
⁽¹⁾ No será necesario acceso independiente y diferenciación del acceso a la vivienda en la que se localice, siempre que la superficie destinada a este uso no sea superior a 50 m ² .	
⁽²⁾ En edificios exclusivos o bajo espacios públicos o privados, sin previa concesión administrativa o mera autorización.	
⁽³⁾ La distancia a linde frontal no será obligatoria en los testeros de las manzanas, que podrán retranquearse 2,00 m en todo o en planta	
⁽⁴⁾ Las plantas sótano y semisótano podrán ocupar la totalidad de la parcela	
⁽⁵⁾ Aprovechamiento bajo cubierta: No se admite.	
⁽⁶⁾ Conforme art. 44.5	
CONDICIONES ESTÉTICAS	
- Zonas Verdes y Espacios Libres: Privados Los espacios libres en el interior de la parcela se le dará un acabado ajardinado como mínimo del 25% solo en fachada. El resto podrá pavimentarse. Se admiten piscinas que no sobresalgan del pavimento de Planta Baja, que podrán adosarse a la medianera o a fachada.	
- Se dará acabado de fachada a las medianeras que queden vistas.	
- En los cerramientos de parcela en fachada no tendrán una altura superior a 3,00 m, pudiendo ser opacos hasta 2 m. No se permiten balaustradas.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

MEMORIA

88





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



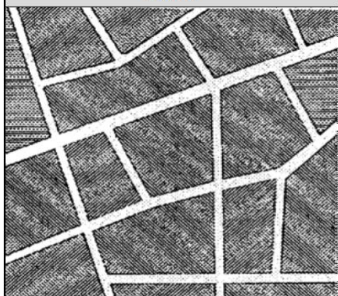
Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	INDUSTRIAL EN MANZANA	CÓDIGO:	INM-1
MUNICIPIO	GUADASSUAR		PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		USO GLOBAL
ALINEACIÓN A CALLE	MANZANA COMPACTA		INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL (Ind1)	INDUSTRIAL (Ind2)	RESIDENCIAL (Ru, Rm, Rcm)
	DOTACIONAL (Ap1, Ap2)	INDUSTRIAL (Ind3)
	TERCIARIO (Tof, Trel, Tre2, Tre3,	TERCIARIO (Tco2, Tco3, Tho 1, Tho2)
	TERCIARIO COMERCIAL (Tco0, Tco1)	DOTACIONAL (Dre, Dtd, Dce e Infr. ⁽¹⁾)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m²	Profundidad máxima edificable	Libre
Frente mínimo de parcela	5 m	Retranquos	5 m ⁽²⁾
Círculo inscrito mínimo	5 m		
Ángulos medianeros	75º con alin. Ext.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Ocupación máxima de la parcela	80%	Altura total	12 m
		Entreplanta	Si ⁽³⁾
		Planta Piso	Si ⁽³⁾
		Sótanos	Si ⁽³⁾
		Semisótanos	No
		Cuerpos volados	No ⁽³⁾

OTRAS CONDICIONES y NOTAS
Dotación de aparcamientos: Art.45.5 Normas Urbanísticas
Espacios libres: Las áreas no pavimentadas se completarán con elementos de jardinería y mobiliario urbano
Vallado: Opaco hasta 1 m, vegetal o verja hasta 2,50 m en fachada. En resto lindes opacos hasta 2,50 m de altura. En caso de que el espacio situado frente a la nave vaya a utilizarse como aparcamiento se podrá prescindir del vallado (ver art. 45 NNUU).
⁽¹⁾ Infraestructuras excepto excepto las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados
⁽²⁾ En el 50% de la longitud de la fachada
⁽³⁾ Según Art.45 de las Normas Urbanísticas

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

MEMORIA

89





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2) 27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026

NIF: P4614100H



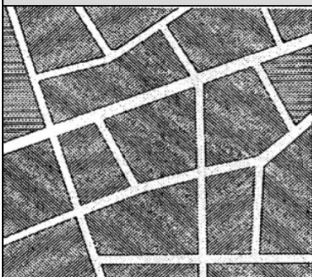
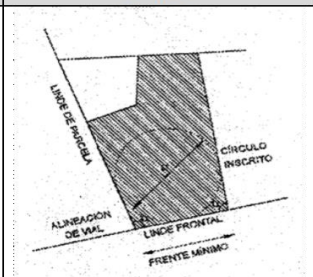
Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	INDUSTRIAL EN MANZANA	CÓDIGO:	INM-2
MUNICIPIO	GUADASSUAR		PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		USO GLOBAL
ALINEACIÓN A CALLE	MANZANA COMPACTA		INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL o ALMACÉN EN POLÍGONO (Ind2)	INDUSTRIAL (Ind1)	RESIDENCIAL (Ru, Rm, Rcm)
	TERCIARIO OFICINAS (Tof)	INDUSTRIAL (Ind3)
	TERCIARIO RECREATIVO (Tre1, Tre2, Tre3, Tre4)	TERCIARIO (Tco3, Tho2)
	DOTACIONAL (Todos los no prohibidos)	DOTACIONAL (Dre, Dtd, Dce e Infr. ⁽¹⁾)
	Terciario (TAN) ⁽⁴⁾	
	TERCIARIO COMERCIAL (Tco0, Tco1, Tco2 ⁽⁶⁾)	
	TERCIARIO HOSTELERO (Tho 1)	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	500 m²	Profundidad máxima edificable	Libre
Frente mínimo de parcela	15 m	Retranquos	5 m ⁽²⁾
Círculo inscrito mínimo	15 m		
Ángulos medianeros	75º con alin. Ext.		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Ocupación máxima de la parcela	80%	Altura total	12 m
		Entrepanta	Si ⁽³⁾
		Planta Piso	Si ⁽³⁾
		Sótanos	Si ⁽³⁾
		Semisótanos	No
		Cuerpos volados	No ⁽³⁾

OTRAS CONDICIONES y NOTAS
Dotación de aparcamientos: Art. 45.5 Normas Urbanísticas
Espacios libres: Las áreas no pavimentadas se completarán con elementos de jardinería y mobiliario urbano
Vallado: Opaco hasta 1 m, vegetal o verja hasta 2,50 m en fachada. En resto lindes opacos hasta 2,50 m de altura. En caso de que el espacio situado frente a la nave vaya a utilizarse como aparcamiento se podrá prescindir del vallado (ver art. 45 NNUU).
⁽¹⁾ Infraestructuras excepto excepto las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados
⁽²⁾ En el 50% de la longitud de la fachada
⁽³⁾ Según Art.45 de las Normas Urbanísticas
⁽⁴⁾ No se permite en aquellas manzanas colindantes con zonas de uso predominante RESIDENCIAL
⁽⁶⁾ En edificio exclusivo

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

MEMORIA

90





FIRMADO POR

Document aprovat per acord de l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 21/01/2026: Correcció d'errors en els articles 43.5 (ENS-1) i 44.5 (ENS-2)
27/01/2026



FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Guadassuar
Javier Parra Bonet
28/01/2026



NIF: P4614100H

Secretaria

Expediente 1880026Y



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

B.1_Zonas de ordenación propuestas.

B.2_Alineaciones (Modificación alturas)

Guadassuar, mayo 2025

Fdo. Oscar Terrasa Sales
Arquitecto

MEMORIA

91



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AMMK HK2J TPTV LJJK

NNUU corregides 21 01 2026 - SEFYCU 7690894

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 92 de 92