

MUNICIPIS

Ajuntament de Guadassuar

2025/10459 Anunci de l'Ajuntament de Guadassuar sobre l'aprovació definitiva de la modificació puntual número 8 del Pla General d'Ordenació Urbana de Guadassuar.

ANUNCI

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 11 de juliol de 2025, ha adoptar l'acord que en la seua part dispositiva diu el següent:

"Primer.- Estimar total o parcialment les al·legacions formulades a la Modificació Puntual n.º 8 de les Normes Urbanístiques del Pla General de Guadassuar, pels motius i en els termes exposats en el fonament jurídic segon del present acord, i en els termes exposats, conforme a l'informe emés pel redactor del pla en data 21 de maig de 2025.

Segon.- Aprovar definitivament la Modificació Puntual n.º 8 de les Normes Urbanístiques del Pla General de Guadassuar promoguda per l'Ajuntament de Guadassuar.

Tercer.- Publicar en el Butlletí Oficial de la Província de València el present acord d'aprovació definitiva, amb transcripció de la part amb eficàcia normativa de la Modificació Puntual n.º 8 de les Normes Urbanístiques del Pla General de Guadassuar, tal com disposa l'article 61.2 del Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, aprovat per Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, així com inserir el present acord en la pàgina Web municipal: www.guadassuar.es.

Quart.- Notificar aquest acord a quants obren com a interessats en l'expedient, amb expressió dels recursos procedents."

VEURE ANNEX

De conformitat amb els articles 61.2 i 57.8 del Text Refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat per Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, així com de l'article 70.2, en relació amb l'article 65.2, de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, l'entrada en vigor del document aprovat definitivament es produirà als quinze dies hàbils de la publicació del present acord.

Contra l'acord transcrit anteriorment, que és definitiu en via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu, davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà a la publicació en el Butlletí Oficial de la Província.

Tot això, sense perjudici que es puga exercitar qualsevol altre recurs o acció que s'estime procedent.

Guadassuar, 28 d'agost de 2025.—L'alcalde, Vicente José Estruch Bellver.





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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 incorporación 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.**

MEMORIA

68



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC8 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 55 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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

MEMORIA

69



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMCR 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 56 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 72:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ART. 43.4. USOS PORMENORIZADOS.

Ensanche-1a v 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 Hostelero (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



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC R 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 57 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



AJUNTAMENT
DE GUADASSUAR

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 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.

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:	Libre (100 % de la parcela)

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



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC8 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 58 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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><tr><th>Nº de plantas</th><th>Altura reguladora</th></tr><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></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 3,50 m. 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 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 cumbrera no se situará								

MEMORIA

72



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMCJR 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 59 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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	Sobre los forjados de techo de las construcciones en plantas más bajas de los patios de luces solo se admitirán los siguientes 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 < 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. Se permiten tipologías con cubierta plana que cumplan el resto de características de la zona.
-----------	--

MEMORIA

73



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC8 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 60 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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	60º 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



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC8 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 61 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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 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.

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><tr><th>Nº de plantas</th><th>Altura reguladora</th></tr><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></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 3,50 m. 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 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



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMCRR 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 62 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC8 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 63 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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 nº0.5.

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 0.5.

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 AKFX UUYZ CMC R 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 64 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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 Hostelero (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 AKFX UUYZ CMCR 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 65 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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 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.

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
Coeficiente 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:	Nº de plantas 1 Altura reguladora 4,50 m

MEMORIA

79



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMCV 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 66 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

	2 3	7,50 m 10,50 m
Planta Baja	La planta baja tendrá una altura mínima libre de 3,50 m. 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 acera.	
Entreplantas y Altílos	No están permitidos.	
Áticos (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 balaustradas.
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



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC8 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 67 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC8 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 68 de 80



SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMCR 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 69 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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 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 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



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC8 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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



SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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 linderos 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 <i>50 metros cuadrados, con mínimo de 3 plazas de aparcamiento.</i> <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



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMCR 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 71 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

FICHAS DE ZONAS MODIFICADAS

MEMORIA

85



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC R 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 72 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ENSANCHE	CÓDIGO:	ENS-1a
MUNICIPIO	GUADASSUAR		PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		USO GLOBAL
ALINEACIÓN A 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 (Tco0, Tco1, Tco2, Tho1, Tof ⁽¹⁾ , Tre1, Tre2)	DOTACIONAL (Dce, Apt ⁽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	60º 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 en 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 vinculada y comunicada 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

MEMORIA

86



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC8 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 73 de 80



SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ENSANCHE	CÓDIGO:	ENS-1b
MUNICIPIO	GUADASSUAR		PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		USO GLOBAL
ALINEACIÓN A CALLE	BLOQUE ADOSADO		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 (Api ⁽²⁾ , Ap2)
	APARCAMIENTO (Api1)	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	80 m²	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 m².	
⁽²⁾ En edificios exclusivos o bajo espacios públicos o privados, sin previa concesión administrativa o mera autorización.	
⁽³⁾ Se admiten siempre con tratamiento de medianeros 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



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC8 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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



SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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, Tcola, Tho1, Tof ⁽¹⁾)	TERCIARIO (Tcolb, Tco2, Tco3, Tho2, Tre1, Tre2, Tre3, Tre4)
	DOTACIONAL	
	APARCAMIENTO (Ap1)	DOTACIONAL (Dce)
		APARCAMIENTO (Ap1 ⁽²⁾ , Ap2)
		Venta de Combustibles

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m ²	Profundidad Edificable	100%
Frete 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 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⁾ 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



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC8 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 75 de 80



SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



Modificación puntual nº8 del Plan General de Guadassuar

ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	INDUSTRIAL EN MANZANA	CÓDIGO:	INM-1
MUNICIPIO	GUADASSUAR		PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN A CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA		USO GLOBAL 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, TERCIARIO COMERCIAL (Tco0, Tco1)	TERCIARIO (Tco2, Tco3, Tho 1, Tho2)
		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
		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 NN UU).	
⁽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



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMCR 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 76 de 80



SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



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 ⁽⁵⁾)	
	TERCIARIO HOSTELERO (Tho1)	

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 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	
⁽⁵⁾ En edificio exclusivo	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

MEMORIA

90



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC8 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 77 de 80



SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025



FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



AJUNTAMENT
DE GUADASSUAR

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 AKFX UUYZ CMC R 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

Pág. 78 de 80





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
Nº de entrada 7050 / 2025

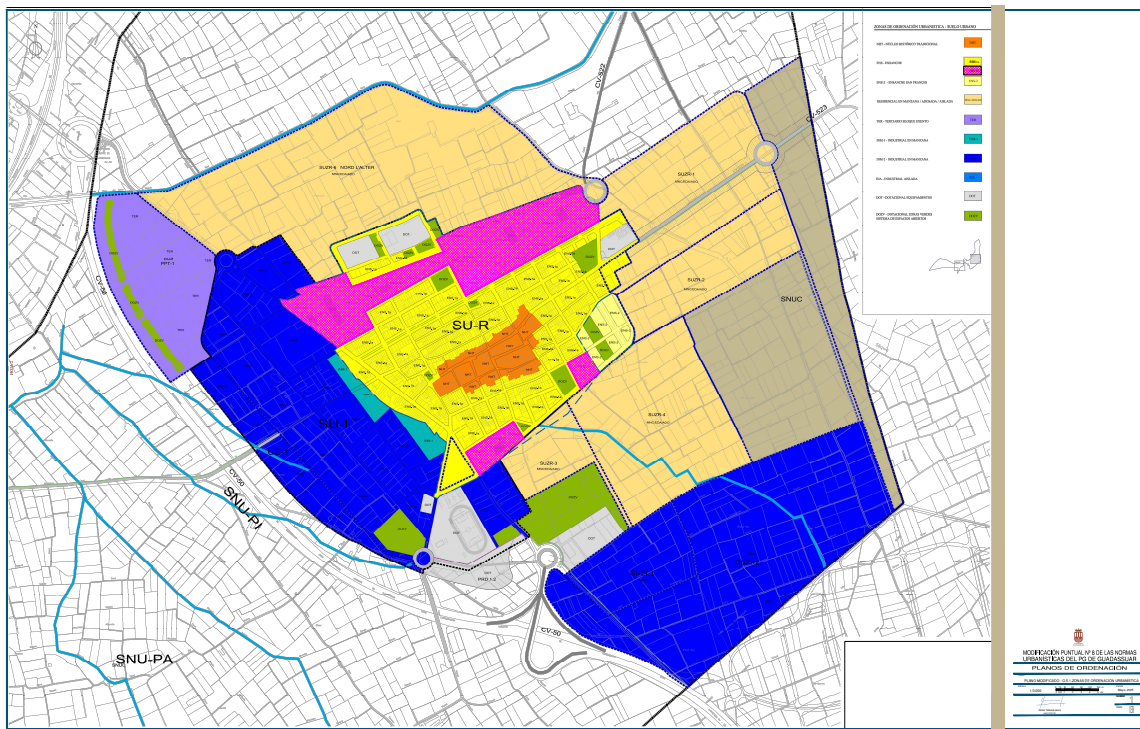


FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.





SELLO

Registrado el 21/05/2025 a las 22:45
NP de entrada 7050 / 2025

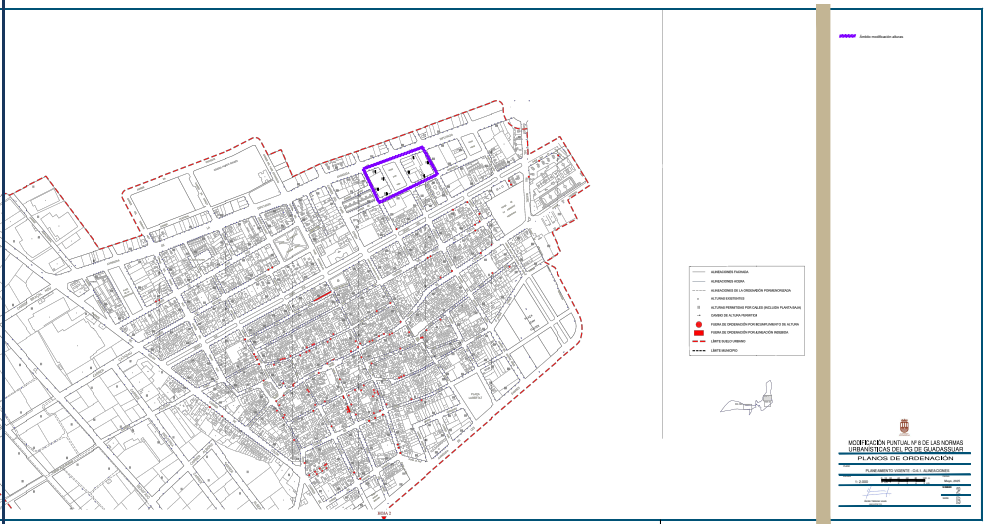


FIRMADO POR

Documento aprobado por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 11/07/2025
30/07/2025



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AKFX UUYZ CMC R 4VRJ

Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios - SEFYCU 7043135

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

