

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Massanassa

*2025/13405 Anuncio del Ayuntamiento de Massanassa sobre la aprobación definitiva de la modificación de las normas urbanísticas del PGOU, inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico número 46165-1100.*

#### ANUNCIO

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria, celebrada el día 30 de septiembre de 2025, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo, cuya parte dispositiva textualmente dice:

"3. Aprobación definitiva de la modificación de las normas urbanísticas del PGOU de Massanassa, que afecta a la ordenación pormenorizada. Expediente 5363/2024.

Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública, por los motivos expuestos en el informe técnico de fecha 11/09/2025, añadiendo en el documento definitivo de modificación de planeamiento general la aclaración de la descripción del cuadro del régimen transitorio en el sentido que se especifica en dicho mismo informe y que no supone una modificación sustancial.

Segundo.- Aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Massanassa suscrita por los servicios técnicos municipales en su versión de fecha 13 de junio del 2025, incluyendo la aclaración referida en el acuerdo Primero en los términos del informe técnico de 18/09/2025, en virtud de lo dispuesto en el artículo 61.1, d) del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, y en concordancia con los artículos 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Tercero.- Remitir copia digital del PGOU de Massanassa a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 180 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio y en el artículo 2.2 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, el Ayuntamiento tramitará la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de forma telemática a través de la Plataforma Urbanística Digital.

Cuarto.- Publicar el certificado del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Massanassa junto con sus normas urbanísticas (versión consolidada) en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Valencia, para su entrada en vigor, debiendo constar en el mismo el número de



inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento. Asimismo estará a disposición de las personas interesadas en el tablón de anuncios electrónico de este Ayuntamiento y en la página web municipal."

#### VER ANEXO

Contra el acuerdo que es definitivo en la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, directamente, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana en el plazo de dos meses a contar desde la publicación, en los términos que resulten de los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Massanassa, 30 de septiembre de 2025.—El alcalde, Francisco A. Comes Monmeneu.





## MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MASSANASSA CON ADAPTACION A LAS INUNDACIONES

### 1.- MOTIVACIÓN

Las normas urbanísticas son el documento de los planes de ordenación que sirven para regular los numerosos aspectos que se deben definir, para conseguir el adecuado equilibrio de una población, entre las diferentes necesidades que cubrir, la calidad de vida de los vecinos y valores medio-ambientales que debemos proteger. Esta regulación parte de las diferentes zonas que el Plan General define en el término municipal, de acuerdo con su vocación y valores. Mediante el mecanismo de clasificación y el de calificación del suelo se estructura el territorio ajustando cada a la realidad física y a la voluntad de los representantes del municipio y la Comunidad Autónoma.

De acuerdo con el planeamiento general vigente, en la actualidad en Massanassa, existen las siguientes zonas diferenciadas.

- Suelo urbano residencial. En el que se distinguen dos ámbitos
  - o Casco antiguo
  - o Ensanche
- Suelo urbano industrial
- Suelo urbanizable residencial (sector "EL DIVENDRES"), que se ha ordenado pormenorizadamente, gestionado y urbanizado. En la actualidad posee la condición de suelo urbano
- Suelo urbanizable industrial (sector "PRIMER BRAÇ"), que se ha ordenado pormenorizadamente, gestionado y urbanizado. En la actualidad posee la condición de suelo urbano
- Suelo urbanizable industrial (sector "LA DAMA"), que se ha ordenado pormenorizadamente, gestionado, estando pendiente su urbanización. De acuerdo con todos los agentes afectados se decidió retrasar la urbanización ante las dificultades económicas existentes. Los terrenos no poseen la condición de suelo urbano
- Suelo urbanizable residencial (sector "FAYTANAR"), sin programar
- Suelo urbanizable industrial (sector "SANT PERE"), sin programar
- Suelo no urbanizable (en la actualidad rústico) protegido, diferenciando cuatro aspectos de protección.
  - o S.N.U.P.1 Protección por sus valores agrícolas y medio-ambiental (Parque Natural de l'Albufera)
  - o S.N.U.P.2 Zona verde de sistema general.
  - o S.N.U.P.3 Zona de afección de infraestructuras (ferrocarril y V-31).
  - o S.N.U.P.4 (Barranco de Chiva) Protección por ser cauce de aguas pluviales.

Rosa Paró Marín (1 de 1)  
Antes de Firmar: 18/09/2025  
Firmado: 18/09/2025  
HASH: 461981585c9b27b5d6768a271ec95



Cód. Validación: 34GFX3NT9XJKW7GH6A5HD7PR  
Verificación: <https://massanassa.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 36





En cada una de estas zonas mediante las Normas Urbanísticas y las determinaciones legales se precisa que edificaciones, usos y actividades se pueden realizar y que valores hay que proteger.

El paso del tiempo hace que surjan nuevas necesidades, valores naturales a proteger, diferentes demandas edificatorias, nuevos usos y actividades, que ponen en peligro el equilibrio que existía.

Al no estar reguladas las nuevas actuaciones, se produce una indeterminación a la hora de autorizarla o impedirla. El criterio de la jurisprudencia de considerar permitido todo aquello que no está expresamente prohibido, favorece la implantación de todas estas iniciativas. Lo que supone, en algunos casos, un serio peligro para mantener la calidad de vida, que posee el municipio.

Con esta modificación se pretende abordar dos problemas que han surgido, por los cambios en las demandas y el comportamiento de la sociedad:

A: Los conflictos y problemas de orden público que comportan las actividades recreativas de ocio nocturno, así como, las molestias producidas por los ruidos, tráfico pesado y emisiones contaminantes que generan algunas actividades dentro de la población

B: El incremento de la demanda de plazas de aparcamiento, al ser muy escasos los solares que deben dotar de este servicio, dentro de su parcela, con la regulación actual.

La modificación también aborda una regulación más coherente y transparente de los patios interiores de las edificaciones

La inundación que ha sufrido la totalidad del municipio, con cotas mucho más elevadas a las previstas en los mapas de inundación elaborados por la Conselleria y por el Ministerio competentes en el Medio Ambiente, aconsejan replantearse autorizar la construcción de viviendas en planta baja. En todas las edificaciones la altura del agua en la inundación ha sido superior a 100 cm. En todo el municipio la corriente del agua desplazó personas y enseres.

El cambio climático es un hecho presente, que está afectando al planeta, incrementándose cada día más el riesgo de sufrir una catástrofe, como la padecida el 29 de octubre. Esta realidad climática urge a que las nuevas viviendas que se construyan, se encuentren en una cota que no pueda alcanzar el agua.





## 2.- DESCRIPCIÓN DE LOS PROBLEMAS A ABORDAR

### 2.1.- MEJORAR LA TIPIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

La proliferación de locales de diversión y esparcimiento en el municipio está generando graves problemas de convivencia, seguridad ciudadana. Incremento de estas actividades, se produce tanto en la población como en el polígono industrial. Las limitaciones implantadas en los municipios vecinos, ha producido el desplazamiento de estos usos a las poblaciones con una normativa más permisiva de estos usos. Massanassa se encuentra en un continuo urbano, que estructurado alrededor del antiguo Camino Real de Madrid, va desde Sedaví, hasta Silla. Se trata de una concatenación de municipios, que suman una población de 150.000 habitantes. Se adjunta informe de la Policía municipal, describiendo el alcance del problema, en el ANEXO I.

Las actividades de cierta entidad, que existen en la población, comportan tráfico pesado, producción de ruidos, emisión de gases y vertidos. Por lo que para defender la salud de la población pretenden la reubicación de estas actividades en el polígono industrial-comercial. Así mismo, especializar las diferentes sub-zonas que posee el polígono para que los usos que se instalen potencien su actividad, evitando que actividades con más problemática degrade zonas presentemente comerciales.

Para abordar esta problemática se pretende hacer una relación minuciosa y detallada de los usos y actividades, estableciendo, en cada una de las sub-zonas de ordenación los usos y actividades permitidas e incompatibles. Con ello se pretende conseguir una mayor homogeneidad de las sub-zonas, mejorando el funcionamiento del uso dominante.

También se abordará la expresa prohibición de verter a la red de saneamiento los productos de higiene íntima y de los bebés. En la actualidad el vertido de estos productos es la principal causa de los emboces en la red de alcantarillado. Se pretende disminuir este vertido mediante una adecuada articulación de medidas sancionadoras, acompañada de campañas informativas.

Las inundaciones sufridas en todo el municipio de Massanassa, con alturas superiores a las reflejadas en los mapas de inundación, aconsejan una nueva regulación del uso residencial. Las nuevas viviendas y usos residenciales deberán disponer de todos sus dormitorios en cotas superiores 3 metros, medidos desde la acera.

### 2.2.- EQUILIBRAR LA CREACIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS CON LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Por otra parte, se está produciendo una gran proliferación de peticiones de cambio de uso de los locales comerciales en planta baja. Todas las solicitudes pretenden la construcción de viviendas de reducidas dimensiones, sin abordar la dotación de aparcamiento que este nuevo uso generará.

La superficie construida media de estas peticiones es de 50 m<sup>2</sup>, empleando distribuciones con estancia única. En las que el recibidor, el salón, la cocina y la habitación son un único espacio. Y solo está compartimentado el baño. El P.G.O.U. tiene como superficie de referencia para modular esta dotación 100 m<sup>2</sup>, por lo que se está duplicando la demanda.





Estos cambios de usos están produciendo un importante incremento de las necesidades de aparcamiento. La redacción en las Normas Urbanísticas de la forma de cubrir esta necesidad, deja muchas lagunas de cara a exigir a los promotores de estas viviendas, que atiendan la necesidad de dotación de plaza de aparcamiento, que tendrán sus moradores.

### 2.3.- REGULACIÓN DE LOS PATIOS INTERIORES DE LAS EDIFICACIONES

La forma en que está redactada la regulación de los patios interiores de las viviendas produce confusión, existiendo contradicciones en su texto. Consideramos que vincular esta regulación a la normativa vigente en la Comunidad Valenciana, en esta materia, dará mayor transparencia y coherencia.

### 2.4.- REGULACIÓN DE SALIENTES Y VOLADIZOS EN EL BORDE DE LA ZONA CASCO ANTIGUO

La normativa actual impide la construcción de voladizos en todo la zona urbanística CASCO ANTIGUO independientemente de la anchura. Con el objetivo de lograr una transición más coherente con la zona urbanística ENSANCHE contigua se propone introducir dicha posibilidad cuando la anchura del viario se supere los 25 m.

### 2.5.- REGULACIÓN DE LA TOLERANCIA PARA LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La normativa actual contempla una tolerancia de dos plantas de menos en el ensanche respecto de el número de plantas máximo definido en cada solar sin tener en cuenta que, en parcelas en las que persisten viviendas unifamiliares tradicionales, a menos de que se produjera una agrupación parcelaria, esas alturas exigibles condicionan notablemente sus posibilidades constructivas, ya que las tipologías en altura se adecuan mejor a parcelas con frentes más anchos de parcela, y para tipologías unifamiliares el exceso de alturas y superficie puede comportar su inviabilidad.

Para flexibilizar esta circunstancia y facilitar la rehabilitación y edificación de ese tipo de solares, se propone aumentar hasta tres plantas de menos dicha tolerancia.





### 3.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

#### 3.1.- MEJORAR LA ADECUACIÓN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES A LAS CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS DE CADA ZONA DE ORDENACIÓN

##### 3.1.1.- REGULACIÓN ACTUAL DE USOS Y ACTIVIDADES

La regulación de usos se produce en los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Massanassa.

##### 3.1.1.1- Parte genérica de la regulación

##### 9.7 USOS (CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS, SITUACIÓN)

##### 9.7.1 Situación

Dependiendo de la localización de la actividad en la edificación, se entenderán las siguientes situaciones:

- Situación A.- En edificios de viviendas en plantas superiores.
- Situación B.- En edificios de viviendas planta baja o semisótano.
- Situación C.- En plantas de sótano.
- Situación D.- En edificio de vivienda en patio de manzana.
- Situación E.- En edificios de uso exclusivo, entre medianeras, con fachada a la calle y contiguos a viviendas o al mismo uso.
- Situación F.- En edificio exclusivo e independiente rodeado de espacios libres y con fachada a la calle en zona residencial.
- Situación G.- En edificios calificados como industriales.

##### 9.7.2 Clasificación

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- A: RESIDENCIAL .
- B: COMERCIAL.
- C: HOTELERO.
- D: OFICINAS.
- E: ARTESANAL.
- F: APARCAMIENTO.
- G: INDUSTRIAL.
- H: PUBLICO.

##### 9.7.3 Categorías

Dentro de cada uso se establecen las siguientes categorías.

##### A. Uso RESIDENCIAL:

Es aquel que se desarrolla en las edificaciones destinadas a vivienda.





**Categorías:**

(V1) *Vivienda unifamiliar. Es la situada en edificio con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.*

(V2) *Edificio plurifamiliar. Es el destinado a viviendas que disponen de accesos y algunos otros elementos comunes.*

**Condiciones:**

*Reunirán las condiciones ya establecidas en el capítulo correspondiente de estas Normas.*

**B. Uso COMERCIAL**

*Es aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público.*

**Categorías:**

(C1) *Comercial compatible con la vivienda. Puede ubicarse en planta baja, semisótano e incluso planta primera de los edificios destinados a uso residencial.*

(C2) *Comercial exclusivo compatible con vivienda. Comprende actividades comerciales que no teniendo la condición de insalubres, nocivas, ni peligrosas, y por necesidades de superficie, independencia y accesibilidad, ocupan todas las plantas de un edificio, que puede estar entre medianeras y lindar con otros de uso residencial o del mismo uso. Esta limitada su superficie a 5.000 m2.*

(C3) *Comercial de superficie superior a 5.000 m2*

**CUADRO DE COMPATILIZACION DE CATEGORIA Y SITUACION.**

SITUACION	A	B	C	D	E	F	G
CATEGORIA							
C1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
C2	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI
C3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI

*Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m2, un retrete y un lavabo, a partir de 200 m2, se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros: por cada 200 m2 o fracción se aumentará un servicio más para señoras y caballeros. La superficie a computar será exclusivamente la de venta.*

*No están obligados al cumplimiento de esta Norma los locales de superficie inferior a 20 m.*

*En los edificios con uso exclusivo comercial (C2 y C3) se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de local comercial.*

**C. Uso HOTELERO:**

*Comprende las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal.*

**Categorías:**

*Hoteles, hostales, pensiones.*

**CUADRO DE CUMPTABILIZACION DE CATEGORIA Y SITUACIÓN**

SITUACION	A	B	C	D	E	F	G
CATEGORIA							
H1	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO







**D. Uso de OFICINAS.**

Locales destinados a la prestación de servicios administrativos o técnicos, bien de carácter público o privado.

**Categorías:**

- (01) Locales de oficinas; y despachos situados en edificios cuyo destino predominante es el de vivienda.  
(02) Edificios con uso dominante destinados a despachos y oficinas, y el resto a otros usos que no sean viviendas.

**CUADRO DE COMPATIBILIZACION DE CATEGORIA Y SITUACION.**

SITUACION	A	B	C	D	E	F	G
CATEGORIA							
O1	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
O2	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI

**E. Uso ARTESANAL**

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1520/82 de 18 de junio de 1982 se consideran actividades artesanales a efectos de estas Normas, las actividades de producción, transformación y reparación de bienes, y presentación de servicios, proceso en que la intervención personal constituye un factor predominante, obteniéndose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial, totalmente industrializada o en grandes series, y siempre que la potencia utilizada no sobrepase una potencia de 10 CV y no supere el control de emisión de ruidos, 47 dE en el ambiente interior, 40 dB durante el día. (de 8 a 22) al exterior y 35 dE por la noche (de 22 a 8) sin perjuicio de lo establecido en la norma NBE-CA/81, sobre condiciones acústicas de edificios.

**F. APARCAMIENTOS**

Se entiende por aparcamiento la actividad de guarda y custodia de vehículos en lugares o locales fuera de la vía pública.

**CUADRO DE COMPATIBILIZACION DE CATEGORIA Y SITUACION**

SITUACION	A	B	C	D	E	F	G
CATEGORIA							
A	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI

**Condiciones:**

Deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- Si la superficie es superior a 600 m<sup>2</sup>, deberán disponer de un acceso de peatones independiente de la rampa o acceso de vehículos, en número tal que ningún punto de cada planta de aparcamiento quede situado a una distancia superior 50 m.
- Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m. y 20 m<sup>2</sup> de superficie mínima contando zonas comunes.
- La altura libre de todo obstáculo será como mínimo de 2,20 m.
- La anchura mínima libre de la vía de acceso será de 3 m. hasta 50 plazas de capacidad máxima, y de 6 m. para capacidad hasta 100 vehículos.





Ajuntament de  
**Massanassa**

e) Si la capacidad del local es superior a las 100 plazas dispondrá de entrada y salida independiente de 3m. mínimo, para cada una de ellas.

f) Las calles de circulación interior serán como mínimo de 6 m. de ancho para calle de doble sentido de circulación y 5 m. de ancho para calles de sentido único de circulación.

g) Rampas. La anchura mínima será de 3m., una pendiente máxima del 16% en rampas rectas, y del 12% en tramos curvos cuyo radio nunca, será menor de 6 m. Debe dejarse junto al acceso de la calle, una meseta horizontal de 5 m. de profundidad y del mismo ancho que la rampa, quedando ese espacio libre de puertas. Cuando desde un extremo no es visible el otro y la rampa no permita la doble circulación deberá de disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo. Las rampas o pasillos no podrán ser utilizados por peatones, quienes dispondrán de accesos independientes, salvo en el caso, de que se habilite en aquellos una acera que tenga un ancho mínimo de 0.80 m. y una altura de 0,15 m. sobre la calzada de la rampa.

h) El local destinado a aparcamiento deberá estar aislado acústicamente del resto de la edificación o fincas colindantes, de forma tal que impida la alteración del nivel sonoro medio.

i) La ventilación, ya sea natural o forzada, estará concebida de forma que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

Se entiende por ventilación natural aquella en que corresponde 1 m2 de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m2 de superficie del local.

Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 5 renovaciones por hora.

Los aparcamiento situados a cota inferior al incluso semisótanos, independientemente de que cuenten con ventilación natural dispondrán de ventilación forzada.

Si la ventilación es forzada se instalará en los puntos más desfavorablemente ventilados del local, un equipo detector de CO por cada 500 m2, que accione automáticamente dichas instalaciones.

j) Extintores. Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendio de 5 o más kg de polvo seco, número y distribución tales que correspondan uno por cada m2 o fracción superior a 50m2. Dichos aparatos extintores serán revisados al menos una vez al año y el cumplimiento de este requisito se acreditará documentalmete siempre que lo solicite la Administración Municipal. Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m2 deberá disponer por lo menos de un aparato extintor.

k) Servicios sanitarios. Los garajes públicos deberán instalar aseos independientes para señoras y caballeros en proporción de 1 por cada 1000 m2 y planta.

l) Medidas correctoras. Todos los elementos estructurales, tanto sustentantes como sostenidos, deben de ser resistentes o protegidos contra la acción de un fuego tipo de 120 minutos de duración. El local destinado a aparcamiento deberá estar aislado acústicamente del resto de la edificación o fincas colindantes de forma tal que impida la alteración del nivel sonoro medio.

#### G. INDUSTRIAL

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

(Ind 1) NO CLASIFICADAS. Uso industrial compatible con la vivienda.

Comprende las actividades artesanales y de talleres en las que se utilice maquinaria movida a mano o por motores que, no originen molestias a vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen las citadas actividades.

(Ind 2) MOLESTAS (RAM).

Comprende las actividades industriales que por no tener la consideración de insalubres, nocivas, ni peligrosas, y en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso industrial ubicado en zonas de uso dominante residencial, o en planta baja de edificaciones residenciales. En las





situaciones B, D y E, la potencia instalada no superará el valor de 0,1CV/m<sup>2</sup>, alcanzando como máximo el valor total de 40 CV.

(Ind 3) Uso industrial limitado a zonas de uso dominante industrial.

Comprende las actividades que se desarrollan en la mediana y gran industria en general, y que por su insalubridad o peligrosidad son incompatibles con la proximidad de las zonas cuyo uso dominante no sea industrial.

#### CUADRO DE COMPATIBILIZACION DE CATEGORIA Y SITUACIÓN.

SITUACION	A	B	C	D	E	F	G
CATEGORIA							
IND1	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI
IND2	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI
IND3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI

#### CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener iluminación y ventilación natural y artificial.

La superficie de iluminación no podrá ser inferior al 15% de la superficie del local,

Dispondrán aseos independientes para los sexos a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

#### ENERGIA UTILIZABLE.

Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico mas que en los caso de emergencia.

#### POTENCIA ELECTROMECAMICA

La potencia está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV) . No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 1/3 CV. cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro, ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido.

#### CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos; acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

#### RUIDOS Y VIBRACIONES.

Se entiende por nivel medio ambiental de ruido al nivel máximo en DB que se mantiene constante o varia + ó - DB en mediciones efectuadas con intervalos de 5 ó 10 minutos a lo largo de 1 hora.

La repercusión máxima en ruidos en el exterior de recinto donde se ejerce la actividad, queda fijada en 5





*DB sobre el nivel medio ambiente de la zona, evaluados en el exterior más próximo al local, y encontrándose en funcionamiento todos; los elementos de la instalación.*

*La medición, tanto en los ruidos emitidos como transmisión, se efectuará en el lugar en que el valor sea más elevado. El funcionamiento de cualquier actividad, no debe dar lugar a repercusiones o vibraciones molestas.*

*No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el entorno de la actividad en el perímetro límite del local o parcela. El límite de vibración permitido, medido en Pals (Vpals =  $10 \log 3200 A_2 N_3$ , siendo A la ampliación en cm. Y N la frecuencia en hertzios) no superará los siguientes valores: 30 junto al generador, 17 en el límite del local y 5 en el exterior del mismo.*

#### MEDIDAS CORRECTORAS DE RUIDOS.

*Para corregir la transmisión de ruidos deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:*

- a) Todo elemento con órganos móviles, se mantendrá en perfecto estado de conservación.*
- b) Los conductos de circulación forzada para fluidos, líquidos o gases, dispondrán de elementos antivibratorios mediante bridas o soportes.*

*Las aperturas de los muros para el paso de conducciones se rellenará con material absorbente de vibraciones.*

*En todas las construcciones o cerramientos exteriores, que alberguen actividades o instalaciones industriales, comerciales y de servicio, sus elementos constructivos deberán poseer capacidad suficiente de absorción acústica para evitar la penetración del ruido que se origine en el interior de los mismos, incluso, si fuera necesario, dotándolos de un sistema de aireación inducida o forzada que permita el cierre de los huecos ventanas existentes o proyectadas.*

#### MEDIDAS CORRECTORAS DE VIBRACIONES.

*Para corregir la transmisión de vibraciones debe tenerse en cuenta en:*

- a) Los elementos y órganos móviles, se mantendrán en perfecto estado de conservación, especialmente en un equilibrio dinámico y estático, así como en la su actividad de marcha de los cojinetes o caminos de rodadura.*
- b) No se permitirá el anclaje de máquinas y sus soportes ni de cualquier otro órgano sobre paredes medianeras, techos forjados o separación entre locales. El anclaje de las máquinas o elementos móviles directamente sobre los paramentos horizontales o verticales, se efectuará obligatoriamente intercalando dispositivos antivibratorios adecuados. La medición y límites admisibles se realizará en base al desarrollo posterior de los criterios fundamentales de la Norma ISO - 2631 - 1974.*

#### VERTIDOS A LA RED DE ALCANTARILLADO.

*Si las aguas residuales no reúnen las condiciones que se especifiquen a continuación para su vertido en alcantarillado general, habrán de ser sometidas; a previa depuración en parcela antes de su vertido.*

#### CONDICIONES LÍMITES DE VERTIDO:

*Características físico-químicas:*

*Temperatura de vertido: inferior a ....30 grados C.  
PH .....entre 5, 3 y 9  
Materias en suspensión, sedimentarias o no sedimentarias ..... inf, a 60 Mgs.*

*Químicas:*

*Relación DBQ/DQO igual o superior a 0,6.  
Sustancias tóxicas e indeseables:  
Arsénico (AS) ..... menos de 1 m;.;.  
Cadmio (Cd) ..... menos de 1 mtl; .  
Plomo (Pb) . . .....menos de 14 mg .  
Cromo (Cr) Trivalente. ....menos de 2 mg.  
Cromo hexavalente..... menos de 0,1mg.  
Cobre (Cu) ..... menos de 1 mg.*





Niquel (Ni)..... menos de 2 mg.  
Mercurio (Mg) ..... menos de 0,1 mg.  
Cinc (Zn) ..... menos de 2 mg.  
Cianuro (Cn)..... menos de 0,5mg.  
Fluoruros (F) ..... menos de 19 mg.  
Sulfuros (S) ..... menos de 1 mg.

*No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillas de:*

- a) *Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones; en las canalizaciones: grava, escorias, basura, arenas, residuos de mataderos, de cerrajes y otros cuerpos sólidos.*
- b) *Materias inflamables explosivos, tóxicos, materiales radioactivos y cualquier otra materia capaz de poner en peligro la red de alcantarillado o las personas que trabajen en ellas.*
- c) *Aceites, grasas y en general cualquier liquido que no sean aguas residuales. Si son arrastradas por éstas; serán separadas; previamente al vertido.*

#### VERTIDOS AMBIENTALES.

*Las evacuaciones de gases, vapores, humo, polvo, etc. que se produzcan en el interior, deberán ser eliminados mediante dotación de instalaciones adecuadas; eficaces conforme a la Reglamentación de Seguridad e Higiene del Trabajo, y demás disposiciones vigentes sobre la materia, en ningún caso deberán ser evacuados al exterior, sino que lo harán a través de conductos adecuados o chimenea que se ajusten a la normativa que al respecto fuere de aplicación.*

*En aquellos lugares donde se desarrollen actividades sujetas a producción o desprendimiento de polvo, deberán disponerse equipos de captación para reducir el contenido de materia en suspensión dentro de los límites previstos por la Legislación vigente.*

*No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles o deteriore las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.*

*En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en el punto del entorno en que dichos efectos sean más aparentes o en el perímetro del local o parcela.*

#### EMISION DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELECTRICAS.

*Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas; deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en materia.*

*En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna, que produzca alteraciones eléctricas que afecten el funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen perturbaciones.*

#### DESLUMBRAMIENTOS.

*Desde el entorno o límite del recinto o parcela no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuente luminosa de gran intensidad, o proceso de incandescencia a altas temperaturas.*

H. \_\_\_\_\_ Uso PUBLICO

#### DEFINICIÓN

*Comprende este uso los establecimientos destinados al público sometidos al Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, de 27 de agosto de 1982 relacionados en el Nomenclator Anexo al mismo, y deberán cumplir los requisitos exigidos en el citado Reglamento.*

#### USOS FUERA DE ORDENACION.





1. Se consideran fuera de ordenación los usos existentes con anterioridad al Plan en los que se den algunas de las circunstancias siguientes:

a) Tener declaración expresa de fuera de ordenación por el Plan General o alguno de los Planes que en el desarrollo mismo puedan redactarse.

b) Estar afectados por un uso dotacional según planeamiento y no se compatibles con él.

c) Estar afectados por el trazado de la red viaria.

d) Estar situados en un edificio fuera de ordenación según lo establecido en estas Normas.

e) Para los usos no residenciales, estar en situación de incompatibilidad en cuanto a la repercusión ambiental de la actividad en relación a la zona correspondiente, en situación de prohibición o cualquier disposición legal de aplicación por razones de seguridad y salubridad, si n que exista posibilidad de implantar medidas correctoras o modificaciones que permitan excluir actividad de la situación de fuera de ordenación. En caso que esta corrección sea posible, la condición de fuera ordenación tendrá un carácter transitorio, pudiendo ser establecido un plazo para la adaptación de uso.

2. Se excluyen asimismo de la condición de fuera de ordenación las viviendas existentes en el momento de aprobación del Plan General, a menos que se encuentren en algunas de las condiciones de los supuesto a), b), c) o del apartado 1 de este Artículo.

3. La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de un uso impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación.

4. Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional , además de lo expuesto en el apartado anterior, afectan y dejan fuera de ordenación al edificio o parte del edificio que los contiene. Estos podrán usos podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación dentro de los próximos quince años con defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

#### TRANSITORIEDAD.

Los usos fuera de ordenación podrán mantener la actividad hasta su regulación específica según zona de expropiación o extinción.

Los usos autorizados hasta la fecha y que no están incursos en el apartado 1 e) del artículo anterior, quedarán transitoriamente fuera de ordenación mientras modifique su titularidad o sean objeto de venta o transmisión.

La creación o modificación de las actividades en las instalaciones existentes y los cambios de titularidad de la propiedad o de la actividad, exigirán la eliminación previa de la condición de fuera de ordenación, a excepción hecha de los supuestos que puedan surgir de la transmisión o titularidad por herencia intervivos o mortis causa.

### 3.1.1.2- Regulación específica vigente en cada una de las zonas de normativa

#### **CASCO ANTIGUO** =====

#### **AMBITO**

En suelo calificado como CASCO ANTIGUO, está constituido por todo el suelo clasificado como urbano residencial, con excepción de la zona de Ensanche que se define en su apartado correspondiente.

#### **USOS**

El USO PRINCIPAL es el Residencial, permitiéndose que su situación sea en cualquier planta del edificio.

Se permitirá del uso industrial las actividades clasificadas en la I categoría, debiendo





Ajuntament de  
**Massanassa**

localizarse en la situación b.

### **ENSANCHE**

=====

#### **AMBITO**

El suelo calificado como ENSANCHE, está constituido por el área delimitada al Este por la Avda. Vicente Blasco Ibáñez, al Norte y Oeste con los términos municipales de Alfafar y Paiporta respectivamente y el límite con el suelo clasificado como urbanizable no programado, y al Sur con el barranco de Xiva.  
En la avda. Vicente Blasco Ibáñez, que es límite con la zona de Casco Antiguo, se regirán ambos lados de la calle por las Ordenanzas de la zona de Ensanche.

### **USOS**

PRINCIPAL: Vivienda.

PERMITIDOS: Públicos, industriales.

USO	ACTIVIDAD	SE PERMITE EN SITUACIÓN
Industrial	1ª Categoría	b,c,d,
Industrial	2ª Categoría	b,c,d,f,
Industrial	2ª Categoría	e,f,

### **INDUSTRIAL**

=====

#### **AMBITO**

Las presentes Ordenanzas son de edificación en el suelo clasificado como Urbano, con uso industrial. Abarca la zona comprendida entre la Pista de Silla, el ferrocarril, la carretera de "Enlace de la N-332 con la V-301" y el barranco de Xiva.

#### USO DOMINANTE

INDUSTRIAL. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

#### USOS COMPATIBLES

A) USO ALMACÉN. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias del comercio mayorista.

B) USO COMERCIAL. Comprende aquellas actividades destinadas al suministro de mercancías al público, mediante venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

C) USO OFICINAS. Son locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información.

D) USO RECREATIVO. Comprende actividades vinculadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general.

#### USOS INCOMPATIBLES

Ajuntament de Massanassa

Plaça De Les Escoles Velles 1, MASSANASSA. 46470 (Valencia). Tfno. 961255500. Fax: 961251754

13



Cód. Validación: 34GFX3NT9XJKW7GH6A5HD7PR  
Verificación: <https://massanassa.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 36







Ajuntament de  
**Massanassa**

A) **VIVIENDA.** Queda prohibido el uso de vivienda, excepto las destinadas a personal encargado de la vigilancia de las industrias, que deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

1.- Las condiciones de diseño y calidad serán las definidas por las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana 85/1.989 del 18 de Junio de la Generalitat Valenciana.

2.- Deberán ubicarse en edificios independientes.

B) **USO HOTELERO.** Comprende actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal de las personas

#### DERECHOS DE APROVECHAMIENTO.

En todos los casos el aprovechamiento del solar será inferior a 1,10 m2/m2.

### 3.1.2.- PROPUESTA DE NUEVA REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Para conseguir los objetivos indicados se propone la modificación de los artículos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Massanassa, anteriormente reproducidos. Distinguiendo las dos partes de la normativa, la reguación propuesta es la siguiente:

#### 3.1.2.1- Modificación de la parte genérica de la regulación

#### 9.7 USOS (CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS, SITUACIÓN)

##### 9.7.1 Clasificación

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- A: RESIDENCIAL.
- B: COMERCIAL.
- C: ADMINISTRATIVO.
- D: APARCAMIENTO.
- E: INDUSTRIAL.
- F: ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.
- G: ACTIVIDADES RECREATIVAS.

##### 9.7.1.A USO RESIDENCIAL

El Uso RESIDENCIAL comprende las actividades de residencia de las personas. Dependiendo de la cantidad de familias que albergue y de la duración del uso diferenciamos pormenorizadamente los tipos siguientes:

**VIVIENDA HABITUAL:** Son espacios cerrados con la dotación mínima regulada en estas ordenanzas, que se destina de manera permanente para la vida de una familia. Si la relación entre los morados y el inmueble es de alquiler, su duración debe ser







superior a un año.

**VIVIENDAS COLABORATIVAS:** Son los edificios o conjuntos residenciales cuya titularidad única pertenece a una entidad participada por sus usuarios, cuya gestión es compartida, adoptando la forma de cooperativa no lucrativa o de asociación no lucrativa.

**VIVIENDA DE TEMPORADA:** Son espacios cerrados con la dotación mínima regulada en estas ordenanzas, que se destina por temporadas para la vida de sus propietarios. Si se accede mediante alquiler, la duración del contrato debe ser superior a 10 días, e inferior a un año.

**VIVIENDA DE USO TURISTICO:** Son viviendas, cuyos propietarios las destinan de manera profesional, habitual y mediante precio, a proporcionar alojamiento a las personas. La contratación del espacio es inferior a once días.

**HOTELES:** Espacios para el alojamiento independiente de distintas personas. Deberán cumplir la regulación autonómica de aplicación para esta actividad

**RESIDENCIAS:** espacios para la vida y atención de colectivos específicos. Se prestan servicios complementarios adecuados a las necesidades de sus residentes.

*Todos estos usos RESIDENCIALES no se podrán instalar en planta baja, salvo que estén directamente conectados con la planta superior y que todos los dormitorios se encuentren a más de 3 metros sobre la cota de la acera.*

#### 9.7.1.B USO COMERCIAL

Se entiende como uso COMERCIAL las actividades socioeconómicas consistentes en la compra y venta de bienes. Puede ser a los profesionales o al público en general. También incluye la prestación de servicios que impliquen actividad física.

#### 9.7.1.C USO ADMINISTRATIVO

**ADMINISTRATIVO** Comprende las actividades de gestión, administración y asesoramiento. También se incluyen la prestación de servicios en el ámbito intelectual.

#### 9.7.1.D USO APARCAMIENTO

**APARCAMIENTO** son los usos consistentes en la guarda y depósito de todo tipo de vehículos

##### **Condiciones:**

Deberán satisfacer los siguientes requisitos:

a) Si la superficie es superior a 600 m<sup>2</sup>, deberán disponer de un acceso de peatones independiente de la rampa o acceso de vehículos, en número tal que ningún punto de cada planta de aparcamiento quede situado a una distancia superior 50 m.





b) Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m. y 20 m<sup>2</sup> de superficie mínima contando zonas comunes.

c) La altura libre de todo obstáculo será como mínimo de 2,20 m.

d) La anchura mínima libre de la vía de acceso será de 3 m. hasta 50 plazas de capacidad máxima, y de 6 m. para capacidad hasta 100 vehículos.

e) Si la capacidad del local es superior a las 100 plazas dispondrá de entrada y salida independiente de 3m. mínimo, para cada una de ellas.

f) Las calles de circulación interior serán como mínimo de 6 m. de ancho para calle de doble sentido de circulación y 5 m. de ancho para calles de sentido único de circulación.

g) Rampas. La anchura. mínima será de 3m., una pendiente máxima del 16% en rampas rectas, y del 12% en tramos curvos cuyo radio nunca, será menor de 6 m. Debe dejarse junto al acceso de la calle, una meseta horizontal de 5 m. de profundidad y del mismo ancho que la rampa, quedando ese espacio libre de puertas. Cuando desde un extremo no es visible el otro y la rampa no permita la doble circulación deberá de disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo. Las rampas o pasillos no podrán ser utilizados por peatones, quienes dispondrán de accesos independientes, salvo en el caso, de que se habilite en aquellos una acera que tenga un ancho mínimo de 0.80 m. y una altura de 0,15 m. sobre la calzada de la rampa.

h) El local destinado a aparcamiento deberá estar aislado acústicamente del resto de la edificación o fincas colindantes, de forma tal que impida la alteración del nivel sonoro medio.

i) La ventilación, ya sea natural o forzada, estará concebida de forma que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

Se entiende por ventilación natural aquella en que corresponde 1 m<sup>2</sup> de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie del local.

Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 5 renovaciones por hora.

Los aparcamiento situados a cota inferior al incluso semisótanos, independientemente de que cuenten con ventilación natural dispondrán de ventilación forzada.

Si la ventilación es forzada se instalará en los puntos más desfavorablemente ventilados del local, un equipo detector de CO por cada 500 m<sup>2</sup>, que accione automáticamente dichas instalaciones.

j) Extintores. Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendio de 5 o más kg de polvo seco, número y distribución tales que correspondan uno por cada m<sup>2</sup> o fracción superior a 50m<sup>2</sup>. Dichos aparatos extintores serán revisados al menos una vez al año y el cumplimiento de este requisito se acreditará documentalmente siempre que lo solicite la Administración Municipal. Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m<sup>2</sup> deberá disponer por lo menos de un aparato extintor.

k) Servicios sanitarios. Los garajes públicos deberán instalar aseos independientes para señoras y caballeros en proporción de 1 por cada 1000 m<sup>2</sup> y planta.

l) Medidas correctoras. Todos los elementos estructurales, tanto sustentantes como sostenidos, deben de ser resistentes o protegidos contra la acción de un fuego tipo

Cód. Validación: 34GFX3NT9XJKW7GHJ6A5HD7PR  
Verificación: <https://massanassa.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 36





de 120 minutos de duración. El local destinado a aparcamiento deberá estar aislado acústicamente del resto de la edificación o fincas colindantes de forma tal que impida la alteración del nivel sonoro medio.

#### 9.7.1.E USO INDUSTRIAL

**INDUSTRIAL** Comprende las operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología. En este uso está incluido el almacenaje de materias. Su regulación pormenorizada se produce en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana

#### **CONDICIONES DE LOS LOCALES**

Los locales donde se desarrollen actividades industriales deberán cumplir las respectivas normativas, autonómicas y estatales que regulen los niveles de calidad de los mismos

#### 9.7.1.F USO ESPECTACULOS PUBLICOS

Los **ESPECTÁCULOS PUBLICOS** son aquellos acontecimientos que congregan a un público que acude con el objeto de presenciar una representación, actuación, exhibición o proyección que le es ofrecida por una empresa, artistas o ejecutantes que intervengan por cuenta de ésta. Incluye todas las clasificaciones descritas en el punto 1 del ANEXO de la Ley 14/2010 de la Generalitat Valencia de espectáculos públicos actividades recreativas y establecimientos públicos

Todas estas actividades están prohibidas en todo el municipio, salvo las de titularidad municipal.

#### 9.7.1.G USO ACTIVIDADES RECREATIVAS

Las **ACTIVIDADES RECREATIVAS** son aquellas que congregan a un público que acude con el objeto principal de participar en la actividad o recibir los servicios que les son ofrecidos por la empresa con fines de ocio, entretenimiento y diversión

En este uso están incluidas todas las actividades descritas en el ANEXO de la Ley 14/2010 de la Generalitat Valencia en el puntos 2, 3 y 4

#### 9.7.2 REGULACIÓN DE VERTIDOS A LA RED DE ALCANTARILLADO POR USOS

##### 9.7.2.1. Regulación común a todas las edificaciones del municipio

Todas las edificaciones deberán verter sus aguas fecales a un sistema de tratamiento que asegure su completa depuración. Las nuevas acometidas deberán acometer a la red municipal mediante pozos. Están prohibidos los pozos ciegos o el vertido directo al terreno o a acequias.





9.7.2.2. Regulación de vertidos a la red de alcantarillado, de los usos residencial, comercial y administrativos

No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillas de:

- a) Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones; en las canalizaciones: todo tipo de toallitas, incluso las biodegradables, grava, escorias, basura, arenas, residuos orgánicos y cualquier otro elemento sólido.
- b) Materias inflamables explosivos, tóxicos, materiales radioactivos y cualquier otra materia capaz de poner en peligro la red de alcantarillado o las personas que trabajen en ellas.
- c) Aceites, grasas y en general cualquier liquido que no sean aguas residuales. Si son arrastradas por éstas; serán separadas; previamente al vertido.

9.7.2.3. Regulación adicional para los vertidos a la red de alcantarillado, de los usos industrial y recreativo

Si las aguas residuales no reúnen las condiciones que se especifiquen a continuación para su vertido en alcantarillado general, habrán de ser sometidas; a previa depuración en parcela antes de su vertido.

CONDICIONES LÍMITES DE VERTIDO:





PARÁMETROS	CONCENTRACIÓN MEDIA DIARIA MÁXIMA	CONCENTRACIÓN INSTANTÁNEA MÁXIMA p
pH (U. de pH)	5,5-9,00	5,5-9,00
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO(mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura (°C)	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C(µS/cm)	3.000,00	5.000,00
Color	inapreciable a dilución 1/40	inapreciable a dilución 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,0	1,0
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,50	0,50
Hierro (mg/l)	5,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	5,00	10,00
Mercurio (mg/l)	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	0,50	1,00
Estaño (mg/l)	5,00	10,00
Cobre (mg/l)	1,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	0,50	0,50
Cloruros (mg/l)	800,00	800,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	50,00
NKT (mg/l)	50,00	100,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	25,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	2,00	2,00
Aldehidos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00





### 3.1.2.2- Modificación de la regulación específica en cada una de las zonas de normativa

#### **CASCO ANTIGUO**

=====

#### **AMBITO**

*En suelo calificado como CASCO ANTIGUO, está constituido por todo el suelo clasificado como urbano residencial, con excepción de la zona de Ensanche que se define en su apartado correspondiente.*

#### **USOS**

*Esta zona está destinada al uso **RESIDENCIAL**, en todas sus clasificaciones, salvo las VIVIENDAS DE USO TURISTICO, que están prohibidas*

*En las plantas bajas no se podrán instalar usos RESIDENCIALES, salvo que estén directamente conectados con la planta superior y que todos los dormitorios se encuentren a más de 3 metros sobre la cota de la acera.*

#### **USOS COMPATIBLES**

**COMERCIAL** *En locales ubicados en la planta baja cuya superficie no supere los 400 m². Se podrá autorizar que la actividad en planta baja ocupe otros niveles siempre que abarquen la totalidad del edificio.*

#### **ADMINISTRATIVO**

**APARCAMIENTO**, *de motocicletas, coches y vehículos ligeros. Aquellos que se pueden usar con los permisos de conducir de las clases "A" y "B"*

*Se establece una reserva obligatoria de aparcamiento por cada vivienda nueva que se implante, en edificios existentes.*

*En los edificios de nueva planta se resolverá en su parcela la dotación de aparcamiento, que será de una plaza por vivienda o 80 m² de construcción destinada a otros usos.*

*Cuando se realice la división de propiedad horizontal cada vivienda o local estará vinculado permanentemente a una de las plazas de aparcamiento.*

*Se podrá cumplir la dotación, mediante plazas de aparcamiento ubicadas en la población de Massanassa, siempre que se vinculen en el Registro de la Propiedad de forma permanente.*

*La construcción de nuevas viviendas unifamiliares (edificios diseñados para la construcción de una única vivienda) estarán exentas de cumplir esta dotación.*

#### **INDUSTRIAL**

*Las actividades que cumplan las condiciones para ser consideradas INÓCUAS de acuerdo con la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana. Se ubicarán en la planta baja y no podrán poseer una superficie superior a 200 m², ni más de 9 Kw de potencia.*

*Se permitirán las actividades tradicionales vinculadas a la alimentación, como los hornos de leña*

**ACTIVIDADES RECREATIVAS:** *Las siguientes categorías de acuerdo con lo regulado en el ANEXO de la Ley 14/2010 de la Generalitat Valenciana de espectáculos*







*públicos actividades recreativas y establecimientos públicos. Se ubicarán en planta baja, pudiendo ocupar más plantas, siempre que sean consecutivas y a ellas solo se pueda acceder por la planta baja.*

*2.1 Actividades culturales.*

*2.3 Actividades deportivas.*

*2.5 Establecimientos infantiles.*

*2.8. Actividades hosteleras y de restauración.*

*4.3 Fiestas populares. Actividades que se celebran, generalmente, al aire libre, con motivo de las fiestas patronales o celebraciones populares, con actuaciones musicales, bailes, tenderetes, fuegos artificiales, hostelería y restauración.*

**USOS INCOMPATIBLES:** Todos los demás

### **ENSANCHE**

=====

#### **AMBITO**

*El suelo calificado como ENSANCHE, está constituido por el área delimitada al Este por la Avda. Vicente Blasco Ibáñez, al Norte y Oeste con los términos municipales de Alfafar y Paiporta respectivamente y el límite con el suelo clasificado como urbanizable no programado, y al Sur con el barranco de Xiva.*

*En la avda. Vicente Blasco Ibáñez, que es límite con la zona de Casco Antiguo, se regirán ambos lados de la calle por las Ordenanzas de la zona de Ensanche.*

#### **USOS**

*Esta zona está destinada al uso RESIDENCIAL, en todas sus clasificaciones, salvo las VIVIENDAS DE USO TURISTICO, que están prohibidas*

*En las plantas bajas no se podrán instalar usos RESIDENCIALES, salvo que estén directamente conectados con la planta superior y que todos los dormitorios se encuentren a más de 3 metros sobre la cota de la acera.*

#### **USOS COMPATIBLES**

**COMERCIAL** *En locales ubicados en la planta baja cuya superficie no supere los 2.000 m². Esta superficie de actividad podrá desarrollarse en la planta primera, siempre que su superficie se encuentre sobre la actividad de la planta baja y su acceso público se realice por la planta baja.*

#### **ADMINISTRATIVO**

**APARCAMIENTO**, *de motocicletas, coches y vehículos ligeros. Aquellos que se pueden uso con los permisos de conducir de las clases "A" y "B"*

*Se establece una reserva obligatoria de aparcamiento por cada vivienda nueva que se implante, en edificios existentes.*

*En los edificios de nueva planta se resolverá en su parcela la dotación de aparcamiento, que será de una plaza por vivienda o 80 m² de construcción destinada a otros usos.*

*Cuando se realice la división de propiedad horizontal cada vivienda o local estará vinculado permanentemente a una de las plazas de aparcamiento.*

*Se podrá cumplir la dotación, mediante plazas de aparcamiento*





ubicadas en la población de Massanassa, siempre que se vinculen en el Registro de la Propiedad de forma permanente.

La construcción de nuevas viviendas unifamiliares (edificios diseñados para la construcción de una única vivienda) estarán exentas de cumplir esta dotación.

### **INDUSTRIAL**

Las actividades que cumplan las condiciones para ser consideradas INÓCUAS de acuerdo con la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana. Se ubicarán en la planta baja, y no podrán poseer una superficie superior a 300 m<sup>2</sup>, ni una potencia superior a 15Kw.

**ACTIVIDADES RECREATIVAS:** Las siguientes categorías de acuerdo con lo regulado en el ANEXO de la Ley 14/2010 de la Generalitat Valencia de espectáculos públicos actividades recreativas y establecimientos públicos. Se ubicarán en planta baja, pudiendo ocupar más plantas, siempre que sean consecutivas y a ellas solo se pueda acceder por la planta baja.

2.1 Actividades culturales.

2.3 Actividades deportivas.

2.5 Establecimientos infantiles.

2.6.4 Salones recreativos de máquinas de azar, tipo A.

2.6.7 Salones ciber y similares.

2.7.5 Ciber-café. Establecimientos dedicados al servicio de bebidas y dotados de equipos informáticos individuales o en red conectados a internet.

2.8. Actividades hosteleras y de restauración.

4.3 Fiestas populares. Actividades que se celebran, generalmente, al aire libre, con motivo de las fiestas patronales o celebraciones populares, con actuaciones musicales, bailes, tenderetes, fuegos artificiales, hostelería y restauración.

**USOS INCOMPATIBLES:** Todos los demás

### **INDUSTRIAL**

=====

#### **AMBITO**

Terrenos urbanizados situados entre el ferrocarril Valencia-La Encina, y la Carretera Nacional V-31 (Pista de Silla)

#### **USOS**

Esta zona está destinada al uso **INDUSTRIAL**, para aquellas actividades que cumplan las condiciones para ser consideradas INÓCUAS, y de las que se deban tramitar en régimen de DECLARACIÓN RESPONSABLE AMBIENTAL de acuerdo con la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana.

#### **USOS COMPATIBLES**

Cód. Validación: 34GFX3NT9XJKW7GHJ6A5HD7PR  
Verificación: <https://massanassa.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 36







Ajuntament de  
**Massanassa**

**HOTELES** con la condición de que todas las habitaciones se encuentren a más de 3 metros sobre la cota de la acera.

**COMERCIAL**

**ADMINISTRATIVO**

**APARCAMIENTO**, de todo tipo de vehículos.

**INDUSTRIAL** las siguientes actividades sujetas a declaración de impacto ambiental

2.14 Fabricación de electrodomésticos.

2.16 Fabricación de maquinaria y/o productos metálicos diversos, incluidos elementos estructurales.

2.18 Fabricación de materiales, maquinaria y equipos eléctricos, electrónicos y ópticos, joyería y bisutería a cuya actividad se realice con fines comerciales.

4.2 Fabricación de pinturas, tintas, lacas, barnices y revestimientos similares a partir de productos químicos de base, cuya actividad se realice con fines comerciales.

4.4 Fabricación de jabones, detergentes y otros productos de limpieza y abrillantado, cuya actividad se realice con fines comerciales.

4.5 Fabricación de perfumes y productos de belleza e higiene, cuya actividad se realice con fines comerciales.

4.8 Tratamiento químico de aceites y grasas.

6.4 Fabricación de celofán y linóleos, cuya actividad se realice con fines comerciales.

6.5 Aserrado, despiece y preparación industrial de la madera y del corcho.

6.6 Impregnación o tratamiento de la madera con aceite de creosota o alquitrán u otros conservantes no incluidos en otros epígrafes.

6.7 Fabricación de muebles en instalaciones con una superficie superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

6.8 Fabricación de chapas, tablones y demás elementos de madera, cuya actividad se realice con fines comerciales, no incluidos en otros epígrafes.

6.9 Fabricación de artículos diversos de junco, caña, corcho, cestería, brochas, cepillos, etc., cuya actividad se realice con fines comerciales.

6.10 Acabado de muebles y elementos de madera, junco, caña, corcho, cestería, brochas, cepillos, etc., (barnizado, tapizado, dorado, pintado, etc.), cuya actividad se realice con fines comerciales.

9.13 Instalaciones para la elaboración de vino, cuya actividad se realice con fines comerciales.

9.14 Instalaciones para la elaboración de cerveza y/o malta cervecera, cuya actividad se realice con fines comerciales.

9.15 Instalaciones para la obtención de féculas, harina o aceite de pescado, cuya actividad se realice con fines comerciales.

9.16 Instalaciones para elaborar confituras y almíbares, cuya actividad se realice con fines comerciales.

9.17 Instalaciones para el secado de grano y otras materias vegetales por medio de procedimientos artificiales, cuya actividad se realice con fines comerciales





10.1 Tratamiento de superficie de materiales, de objetos o productos con utilización de disolventes orgánicos, en particular para aprestarlos, estamparlos, revestirlos y desengrasarlos, impermeabilizarlos, pegarlos, laquearlos, limpiarlos o impregnarlos, con una capacidad de consumo de disolventes orgánicos igual o inferior al establecido en el anexo I.

13.2.2 Comercios y grandes almacenes de superficie comercial superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

13.2.3 Actividades de uso hospitalario (hospitales, clínicas, centros de asistencia primaria u otros establecimientos sanitarios) cuya altura de evacuación sea superior a 20 metros o la superficie total construida sea mayor de 2.000 m<sup>2</sup>.

13.2.6 Actividades de uso residencial público (residencias y centros de día) cuya altura de evacuación sea superior a 28 metros o la superficie total construida sea mayor de 1.500 m<sup>2</sup>.

13.2.7 Hoteles, establecimientos de alojamiento turístico rural, bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, establecimientos de restauración y establecimientos de turismo, cuya altura de evacuación sea superior a 28 metros o la superficie total construida sea mayor de 1.500 m<sup>2</sup>, salvo que se incluyan en normativa específica.

13.4.1 Aplicación, a cuya actividad se realice con fines comerciales, de barnices no grasos, pinturas, lacas y tintes de impresión sobre cualquier soporte, y la cocción y el secado correspondientes.

13.4.3 Fabricación de hielo, cuya actividad se realice con fines comerciales.

13.4.5 Talleres y/o instalaciones en las que se realicen operaciones de pintura y/o tratamiento de superficies.

13.4.6 Venta al detalle de carburantes/estaciones de servicio.

13.4.7 Industria de manufactura de caucho y similares.

13.4.8 Laboratorios de análisis y de investigación con una superficie superior a 75 m<sup>2</sup> (excluyendo despachos, almacenes y otras áreas auxiliares).

13.4.9 Laboratorios industriales de fotografía.

13.4.10 Hornos crematorios

13.4.12 Lavanderías industriales.

13.4.13 Instalaciones para la limpieza en seco, con una superficie superior a 500 m<sup>2</sup>.

13.4.14 Fabricación de circuitos integrados y circuitos impresos.

13.4.15 Instalaciones y actividades para la limpieza de vehículos utilitarios.

13.4.19 Fabricación de lámparas y material de alumbrado, cuya actividad se realice con fines comerciales.

13.4.20 Plantas embotelladoras, envasadoras, y/o dosificadoras, cuya actividad se realice con fines comerciales.

13.4.21 Impresión gráfica y/o edición, cuya actividad se realice con fines comerciales.

13.4.22 Instalaciones para el lavado y engrase de camiones, vehículos pesados y maquinaria industrial.

13.4.23 Actividad de explotación para el estacionamiento de camiones, vehículos pesados y maquinaria industrial.





**ACTIVIDADES RECREATIVAS:** Las siguientes categorías de acuerdo con lo regulado en el ANEXO de la Ley 14/2010 de la Generalitat Valenciana de espectáculos públicos actividades recreativas y establecimientos públicos.

2.1 Actividades culturales.

2.3 Actividades deportivas.

2.5 Establecimientos infantiles.

2.4.3 Ferias.

2.4.5 Establecimientos de juegos de estrategias con armas simuladas. Recintos destinados a la realización de juegos entre contrincantes mediante armas con munición inofensiva para las personas. Podrá realizarse en recintos cerrados y cubiertos o en espacios abiertos y acotados, debiendo disponer en cualquier caso de vestuarios y aseos.

2.6.4 Salones recreativos de máquinas de azar, tipo A. (sin premios en metálico)

2.7.5 Ciber-café. Establecimientos dedicados al servicio de bebidas y dotados de equipos informáticos individuales o en red conectados a internet.

2.8. Actividades hosteleras y de restauración.

4.3 Fiestas populares. Actividades que se celebran, generalmente, al aire libre, con motivo de las fiestas patronales o celebraciones populares, con actuaciones musicales, bailes, tenderetes, fuegos artificiales, hostelería y restauración.

**USOS INCOMPATIBLES:** Todos los demás

**CARGA Y DESCARGA** Dentro de la parcela donde se desarrolle la actividad se deberá resolver las necesidades de carga y descarga, así como las demandas de aparcamiento de vehículos, que precise la actividad para su correcto funcionamiento.

Las actividades relacionadas con la reparación, venta, alquiler de vehículos, deberán albergarlos dentro de su propiedad. Está prohibido depositar los vehículos objeto de la actividad en la vía pública.

DERECHOS DE APROVECHAMIENTO.

En todos los casos el aprovechamiento del solar será inferior a 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

*Las superficies de planta baja que permanezcan diáfanas, no estén cerradas y no se utilicen en el proceso productivo NO COMPUTARÁN a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad máxima autorizada. Esta superficie se podrá destinar a aparcamiento.*

*Para que una superficie se considere diáfana debe estar libre de divisiones intermedias dentro de la parcela.*

3.1.2.3- Régimen transitorio

#### RÉGIMEN TRANSITORIO DE USOS

Los usos y actividades que no se ajusten a la nueva regulación de usos, cuando entre en vigor esta normativa se encontrarán en situación de DISCONFORMIDAD.

En los locales y actividades en situación de DISCONFORMIDAD, sólo se podrán realizar obras y actuaciones de conservación, mantenimiento y las exigidas por la legislación para





cumplir condiciones de accesibilidad, protección contra el fuego, aislamiento térmico y acústico, así como cualquiera otra que mejore la relación de la actividad con los vecinos.

Dependiendo del tipo de uso y la zona de ordenanza en que se encuentre se podrá realizar cambios de titularidad, o no. Así mismo, en determinados casos, para que se autorice el cambio de titularidad de una actividad, se deberán cumplir las normas que regulan, en ese momento, dicha actividad.

Las tres expresiones que se reflejan en el cuadro del régimen de autorizaciones significan lo siguiente:

**Permitido:** En este supuesto no se exige medidas adicionales para tramitar el cambio de titularidad

**No se permite:** En ningún caso, en este supuesto, se autorizará el cambio de titularidad de la actividad en situación de DISCONFORMIDAD.

**Adecuación normativa vigente:** Para que se permita el cambio de titularidad el local se deberá adecuar, cumpliendo toda la normativa vigente, como si la actividad se implantara de nuevo.

En el siguiente cuadro se precisa el régimen de autorización en el cambio de titularidad de los locales y actividades, en cada uno de los supuestos:

USO	ZONA de ORDENANZAS	REGULACIÓN
RESIDENCIAL	CASCO ANTIGUO	No se permite
RESIDENCIAL	ENSANCHE	No se permite
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	No se permite
COMERCIAL	CASCO ANTIGUO	Permitido
COMERCIAL	ENSANCHE	Permitido
COMERCIAL	INDUSTRIAL	Permitido
INDUSTRIAL	CASCO ANTIGUO	No se permite
INDUSTRIAL	ENSANCHE	Adecuación normativa vigente
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	Adecuación normativa vigente
ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	CASCO ANTIGUO	No se permite
ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	ENSANCHE	No se permite
ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	INDUSTRIAL	No se permite
ACTIVIDADES RECREATIVAS	CASCO ANTIGUO	No se permite
ACTIVIDADES RECREATIVAS	ENSANCHE	No se permite
ACTIVIDADES RECREATIVAS	INDUSTRIAL	Adecuación normativa vigente

### 3.2.- EQUILIBRAR LA CREACIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS CON LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

La dotación de plazas de aparcamiento en el suelo de uso residencial se regula





en las dos zonas delimitadas Casco Antiguo y Ensanche

El texto en la zona de Casco Antiguo es el siguiente:

### **APARCAMIENTOS**

Se establece una reserva obligatoria de una plaza cada vivienda o 100 m2 edificados de otros usos distintos del aparcamiento.

Se exime de esta reserva obligatoria de aparcamiento, los solares de superficie en planta inferior a 350m2, o en los que no se pueda inscribir un rectángulo de 14,00 x 20,00 m.

En la zona de Ensanche la regulación es la siguiente:

### **APARCAMIENTO**

Se establece una reserva obligatoria de 1 plaza cada vivienda. Para usos distintos del residencial, la dotación mínima de aparcamientos se ajustará a lo expresado en el capítulo de Normas de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

Se exime de esta reserva obligatoria los solares de superficie en planta inferior a 350 m<sup>2</sup>, o en los que no se pueda inscribir un rectángulo de 14,00 x 20,00 m.

La localización de la reserva de aparcamiento se podrá hacer en cualquier edificio con la misma calificación urbanística.

En todas las sub-zonas que se puede edificar viviendas existe la obligación de resolver la demanda de aparcamiento dentro de espacio privado. No obstante, al eximirse de esta obligación a los solares con menos de 350 m<sup>2</sup> y que se pueda inscribir el rectángulo descrito, resulta que en muy pocos casos es de aplicación esta normas para dotar plazas de aparcamiento.

Esta regulación está pensada para que en los sótanos se pueda realizar aparcamientos. El riesgo de inundación que posee la mayoría de la población hace muy difícil que los aparcamientos se construyan en planta sótano o semisótano. Ya que se debe asegurar un sistema estanco de cierre y una evacuación por encima de la cota de inundación, para un período de retorno de 500 años.

En estas condiciones, el lugar más adecuado para cubrir las necesidades de aparcamiento es la planta baja del edificio que se construye.

El aparcamiento de vehículos turismo es uno de los principales problemas que tienen en la actualidad las poblaciones. Massanassa también lo tiene. Mediante convenios con los propietarios de terrenos se ha conseguido que estos suelos se destinen al aparcamiento de vehículos, mediante compensaciones económicas. Son soluciones temporales, que desaparecerán cuando sus propietarios decidan edificarlos.

La proliferación de cambios de usos en las plantas bajas, convirtiéndolos en viviendas de reducidas dimensiones, está provocando un incremento de la demanda, que a la larga agravará de forma muy relevante el problema.

Por ello se propone eliminar, en las dos zonas, el párrafo siguiente:





Se exime de esta reserva obligatoria los solares de superficie en planta inferior a 350 m<sup>2</sup>, o en los que no se pueda inscribir un rectángulo de 14,00 x 20,00 m.

Con el fin de flexibilizar el cumplimiento de esta dotación, se podrá vincular plazas de aparcamiento ubicadas en otra parte de la población.

Con estas modificaciones la regulación de aparcamientos será la siguiente:

En el CASCO ANTIGUO:

**Se establece una reserva obligatoria de aparcamiento por cada vivienda nueva que se implante, en edificios existentes.**

**En los edificios de nueva planta se resolverá en su parcela la dotación de aparcamiento, que será de una plaza por vivienda o 80 m<sup>2</sup> de construcción destinada a otros usos.**

**Cuando se realice la división de propiedad horizontal cada vivienda o local estará vinculado permanentemente a una de las plazas de aparcamiento.**

**Se podrá cumplir la dotación, mediante plazas de aparcamiento ubicadas en la población de Massanassa, siempre que se vinculen en el Registro de la Propiedad de forma permanente.**

**La construcción de nuevas viviendas unifamiliares (edificios diseñados para la construcción de una única vivienda) estarán exentas de cumplir esta dotación.**

En la ZONA DE ENSANCHE:

**Se establece una reserva obligatoria de aparcamiento por cada vivienda nueva que se implante, en edificios existentes.**

**En los edificios de nueva planta se resolverá en su parcela la dotación de aparcamiento, que será de una plaza por vivienda o 80 m<sup>2</sup> de construcción destinada a otros usos.**

**Cuando se realice la división de propiedad horizontal cada vivienda o local estará vinculado permanentemente a una de las plazas de aparcamiento.**

**Se podrá cumplir la dotación, mediante plazas de aparcamiento ubicadas en la población de Massanassa, siempre que se vinculen en el Registro de la Propiedad de forma permanente.**

**La construcción de nuevas viviendas unifamiliares (edificios diseñados para la construcción de una única vivienda) estarán exentas de cumplir esta dotación.**

### 3.3.- PATIOS INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN

El artículo de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Massanassa que regula







los patios interiores de las edificaciones es el siguiente:

9.8 CONDICIONES HIGIÉNICAS. PATIOS

*Se ajustarán a las condiciones que se establecen en las Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana Orden de 28 de Junio de 1.989 {D.O.G.V. 17-7-89}. No obstante al cumplimiento de esta normativa se establecen las siguientes condiciones:*

*Los patios tendrán una superficie medida en metros cuadrados igual a su altura, expresada en metros con las siguientes superficies mínimas y diámetro mínimo del círculo inscrito:*

*- Patios cerrados a los que abran dormitorios y estancias: diámetro mínimo tres metros (3m, ). Superficie mínima nueve metros cuadrados (9 m2).*

*- Patios cerrados a los que abran cocinas pero no abran dormitorios ni estancias: diámetro mínimo dos metros (2m). Superficie mínima nueve metros cuadrados (9 m2.).*

*- Patios cerrados a los que no abran dormitorios estancias ni cocinas: diámetro mínimo dos metros (2m. ). Superficie mínima seis metros cuadrados (6m2. ).*

*En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores de las habitaciones-viviendas, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán menores de tres metros, salvo cocinas, en viviendas de una planta, que pueden reducirse a dos metros.*

*Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso, se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento al solicitar Licencia.*

*Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: la longitud "L" del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de tres metros.*

*La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.*

*No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.*

*La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.*

Las Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana Orden de 28 de Junio de 1.989, a que hace referencia este artículo están derogadas, por la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.

Algunos aspectos de la regulación posterior de los patios que realizan las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. entra en contradicción con lo regulado en la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería.

Consideramos más claro que solo figure la referencia a las normas autonómicas. Con ello se conseguirá mayor coherencia normativa.

Por ello se propone eliminar el texto de los artículos 9.8. y 12.8.3., en el apartado PATIOS INTERIORES, de las Normas Urbanísticas del Plan General, y en su lugar figurará el texto siguiente:





**Los patios interiores de las edificaciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la normativa autonómica vigente, que regula esta materia. En la actualidad es la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell**

### 3.4.- SALIENTES Y VOLADIZOS

Con el objetivo de facilitar las tareas de reconstrucción y poder trasladar de las actividades vulnerables que se llevaban a cabo en locales que presentan mayor peligrosidad, cabría la posibilidad de ampliar el Auditorio.

En ese sentido se considera conveniente tratar de manera homogénea la avenida Alba y Alba a ambos lados, siendo que en uno de sus laterales se aplica la normativa de la zona ENSANCHE que permite voladizos, y en el otro se aplican las normas urbanísticas del CASCO ANTIGUO que no los permite.

Esta regulación, que es adecuada para el trazado estrecho de las del casco antiguo, condiciona y limita la volumetría en el borde urbano de esa zona urbanística donde podría perfectamente introducirse la posibilidad de permitir voladizos de hasta un metro.

Por ese motivo, se propone añadir dos frases en la actual regulación de SALIENTES Y VOLADIZOS contenida en la zona CASCO ANTIGUO del artículo 12.12 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO que quedaría redactado de este modo:

#### **SALIENTES Y VOLADIZOS**

En las plantas bajas los salientes máximos que se permitirán en la composición de los portales, zócalos, y elementos decorativos de la fachada, serán inferiores al 5% del ancho de la acera sin sobrepasar en ningún caso los 20 cm.

Quedan prohibidas las marquesinas de cualquier tipo o color.

*Salvo en vías urbanas de más de 25 metros de anchura*, quedan prohibidos los voladizos en fachada en forma de cuerpos volados, permitiéndose únicamente balcones con antepechos de cerrajería. Los vuelos máximos autorizados son 20 cm. para las calles de anchura inferior 5 m. y 40 cm. para el resto de las calles. *Justificadamente, se permitirán vuelos en calles de más de 25 metros de anchura.*

La separación del vuelo respecto de la medianera será en todos los casos igual o superior a 60 cm.

La anchura de la calle se medirá en el punto mas estrecho de la misma, respecto de la manzana a la que pertenezca el solar.

(Se resalta adición de texto propuesta en cursiva y de color rojo, quedando el texto original en negro)

### 3.5.- TOLERANCIA PARA LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La normativa actual contempla una tolerancia de dos plantas de menos en el ensanche respecto de el número de plantas máximo definido en cada solar sin tener en







cuenta que, en parcelas en las que persisten viviendas unifamiliares tradicionales, a menos de que se produjera una agrupación parcelaria, esas alturas exigibles condicionan notablemente sus posibilidades constructivas, ya que las tipologías en altura se adecuan mejor a parcelas con frentes más anchos de parcela, y para tipologías unifamiliares el exceso de alturas y superficie puede comportar su inviabilidad.

Para flexibilizar esta circunstancia y facilitar la rehabilitación y edificación de ese tipo de solares, se propone modificar el primer párrafo de la actual regulación de ALTURA DE LA EDIFICACION contenida en la zona ENSANCHE del artículo 12.12 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO que quedaría redactado de este modo:

#### ALTURA DE LA EDIFICACION

**El número de plantas máximo queda expresado para cada solar, en el plano de alturas y en su defecto por el de la manzana.**

(Se suprime el texto "La tolerancia para el número de alturas de la edificación es de dos plantas en menos, excepto en aquellos casos en que se dé colindancia con solares en los que se permita una altura máxima igual o superior a dos plantas de más respecto del que se pretende edificar").

El resto del apartado ALTURA DE LA EDIFICACION, excepto este texto eliminado, se mantiene invariable.





#### 4.- CARÁCTER PORMENORIZADO DE LAS MODIFICACIONES A EMPRENDER.

En la regulación en las determinaciones de carácter general, la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (L.O.T.U.P.) establece dos tipos de documentos, según sean los conceptos regulados. Atendiendo a que se aborden determinaciones de carácter estructural o pormenorizado se define dos tipos de planes con contenido y tramitación distinta.

En el artículo 19 se precisan los dos niveles en la ordenación municipal. Su contenido es el siguiente:

**Artículo 19. Niveles de ordenación municipal: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.**

1. La ordenación territorial y urbanística de un municipio se efectuará, en atención al rango y escala de sus determinaciones, en dos niveles: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.
2. La ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. La integran las determinaciones así calificadas por este texto refundido. La ordenación estructural se establece en el plan general estructural y puede ser modificada por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos establecidos en este texto refundido.
3. La ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones así calificadas por este texto refundido y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.
4. La ordenación pormenorizada se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales, en los planes de reforma interior y en los estudios de detalle.

En nuestro caso se trata de una modificación del Plan General que aborda exclusivamente aspectos de la ordenación pormenorizada por lo que la tramitación y el contenido de la presente modificación se debe ajustar al de un plan de ordenación pormenorizada.

La documentación que debe contener el plan de ordenación pormenorizada se establece en el artículo 39 L.O.T.U.P., con el texto siguiente:

**Artículo 39. Documentación del plan de ordenación pormenorizada.**

*El plan de ordenación pormenorizada se formalizará con:*

*a) Documentos informativos y justificativos:*

- 1.º Memoria informativa y justificativa, que, en todo caso, justificará la adecuación del plan a los planes supramunicipales y el cumplimiento de la ordenación estructural definida en el plan general estructural.
- 2.º Planos de estado actual y afecciones sobre el territorio ordenado.
- 3.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de este texto refundido, o disposición reglamentaria que los sustituya.

*b) Documentos con eficacia normativa:*

- 1.º Planos de ordenación pormenorizada a escala adecuada, en general, 1:2.000, plasmando gráficamente los contenidos que le son propios según la sección 2.ª anterior. En ellos, se integrarán los elementos de la red primaria internos o colindantes.
- 2.º Ordenanzas generales de usos, edificación y ordenación de parcela y ordenanzas particulares de las diferentes subzonas.
- 3.º Fichas de gestión para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, conforme a los modelos establecidos en el anexo V de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

Dadas las características de la presente modificación, los documentos que debe





contener la propuesta de modificación se reducen a:

a) Documentos informativos y justificativos:

1.ª Memoria informativa y justificativa, que, en todo caso, justificará la adecuación del plan a los planes supramunicipales y el cumplimiento de la ordenación estructural definida en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

2.ª Ordenanzas generales de usos, edificación y ordenación de parcela y ordenanzas particulares de las diferentes subzonas.

Al tratarse, exclusivamente de cambios en las Normas urbanística no se producen cambios en los planos, en la gestión del suelo, ni en la imagen paisajística de la ciudad. Por lo que no es necesario que la modificación contenga los documentos relativos a estos aspectos.

Los tres cambios apuntados se refieren a los aspectos siguientes:

- Descripción y tipificación de usos, de acuerdo con la regulación autonómica en esta materia. A la vez que se indica en que sub-zonas del municipio se autoriza o prohíbe dicho uso.
- Garantizar que quienes construyan nuevas viviendas, resuelvan las necesidades de aparcamiento que tendrán sus moradores.
- Aplicar en Massanassa la regulación de los patios interiores la normativa autonómica, por estar mejor regulada.

La solución a estos problemas, se pretende conseguir con la modificación de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Massanassa y de algún plan parcial de desarrollo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 35.1. de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (L.O.T.U.P.) estos aspectos de la ordenación se encuadran en el concepto ordenación pormenorizada. Reproducimos su contenido, para precisar la afirmación:

#### **Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.**

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.

b) La red secundaria de dotaciones públicas.

c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.

e) La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.





Ajuntament de  
**Massanassa**

g) *La fijación de alineaciones y rasantes.*

h) *El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.*

i) *La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.*

j) *La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 76 de este texto refundido y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

k) *En los núcleos urbanos tradicionales de municipios con población inferior a 2.000 habitantes, sin crecimiento o con crecimiento escaso, la delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, y con exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y la escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 73.3.b de este texto refundido.*

El apartado d) hace referencia expresa a la minuciosidad en la concreción de los usos en cada una de las sub-zonas, aspecto ha abordar descrito en primer lugar.

El apartado c) comprende las determinaciones relacionadas las características de la edificación. La vinculación entre aparcamiento y edificación y la regulación de los patios interiores de las edificaciones es encuadran en este apartado c)





## 5.- TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

Como establece el artículo 67.1. de la L.O.T.U.P., los planes se modifican con el mismo procedimiento descrito para su aprobación. Se trata de determinaciones de la ordenación pormenorizada reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Massanassa.

En la tramitación del borrador se ha acreditado que no está sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por lo que se deberá tramitar de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 L.O.T.U.P. Su contenido es el siguiente:

**Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.**

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días, ello en la forma prevista en el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Los términos establecidos en los apartados 2 y 4 del artículo 55 de la L.O.T.U.P., son los siguientes:

**Artículo 55. Participación pública e informes.**

1. ...

2. La información al público del plan se efectuará mediante anuncios publicados en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana" y en un periódico de amplia difusión. Los anuncios indicarán la dirección electrónica en la que podrá consultarse toda la documentación que integra el plan. El periodo de información al público será de 45 días hábiles, durante el que se podrán presentar alegaciones.

3.....





Ajuntament de  
**Massanassa**

*4. En relación con los informes sectoriales no emitidos en plazo la administración promotora podrá requerir a la Generalitat para que convoque a las administraciones con competencias afectadas a una comisión informativa de urbanismo de coordinación, en la que podrá evacuarse incluso de forma verbal. El contenido de este informe será recogido de forma literal y en un apartado específico del acta.*

*Si el informe no se emite de forma escrita en el plazo legalmente establecido, ni tampoco en la comisión informativa de coordinación de forma verbal, se considerará favorable al contenido del plan a todos los efectos. Esta advertencia se pondrá de manifiesto en la convocatoria de la comisión informativa de coordinación.*

*Si la emisión de una sucesión de informes sectoriales contradictorios entre sí impidiera la aprobación del plan y la consecución de los intereses públicos que este implica, los servicios técnicos de la comisión informativa de coordinación podrán adjuntar a la convocatoria de la comisión una solución técnica que armonice ambos informes sin entrar en contradicción con el contenido preceptivo de las respectivas normativas. La emisión del informe definitivo a la solución técnica final en este caso se efectuará con la misma forma y efectos indicados en el párrafo anterior.*

*No se considerará informe contradictorio al contenido del plan la incomparecencia a la comisión informativa de coordinación, el silencio o una manifestación contraria no justificada técnicamente. La oposición a la aprobación y entrada en vigor del plan deberá efectuarse a través de los requerimientos previstos en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la jurisdicción contencioso-administrativa, a cuyos efectos la aprobación del plan se notificará de forma fehaciente a las administraciones que no hayan emitido informe expreso.*

*Lo establecido en este punto no resultará de aplicación si la ley sectorial respectiva regula de forma expresa el sentido del silencio de sus informes.*

## DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

