

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Manises

2026/00276 *Anuncio del Ayuntamiento de Manises sobre la aprobación definitiva de la modificación número 30 del Plan General de Ordenación Urbana.*

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Manises en sesión ordinaria celebrada el pasado día 6 de noviembre de 2025 acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 30 del Plan General de Ordenación Urbana de Manises.

De conformidad con lo previsto en el artículo 61.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, se procede a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva junto con sus normas urbanísticas (Anexo I).

[VER ANEXO](#)

La Modificación Puntual número 30 entrará en vigor a los 15 días naturales de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

Manises, 13 de enero de 2026.—El concejal-delegado, Àngel Mora i Blasco.



Anexo I: "Apartado C) Modificación de Normas Urbanísticas"

TÍTULO CUARTO.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO QUINTO. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

ART. 4.55. RÉGIMEN JURÍDICO DE FUERA DE ORDENACIÓN

Los edificios, instalaciones, usos y actividades en situación de fuera de ordenación quedarán sujetos al régimen establecido en el Artículo **206 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje**, por lo que sólo se permitirán en ellos obras de mera conservación.

En este sentido se entenderán como obras de conservación aquellas que no supongan alteración de la distribución interior, del volumen del edificio, de la composición de la fachada o consolidación estructural, siempre y cuando no se destinen a adecuar el edificio al planeamiento.

En las edificaciones no plenamente conformes con el planeamiento, y que no se encuentren fuera de ordenación conforme al artículo 4.54 del Plan General, se permitirán obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

Tendrán la consideración de edificios no plenamente conformes con el planeamiento, aunque manteniendo la condición de fuera de ordenación, aquellos inmuebles que estando en esquina carezcan de chaflán.

En caso de reedificación del inmueble, deberán adecuarse a las alineaciones establecidas en el Plan.

No se admitirá la realización de obras **en edificios no plenamente conformes con el planeamiento o en situación de fuera de ordenación** que supongan un aumento del volumen de la edificación a pesar de que pueda ser conforme con el plan.

TÍTULO QUINTO.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO TERCERO. USO RESIDENCIAL

ART. 5.9. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.
- b) Vivienda bifamiliar: es la situada edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
- c) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes. **Incluye la vivienda colectiva, entendida como aquella en que se comparten espacios comunes como cocina, comedor, etc., (cohousing o coliving).**

ART. 5.21. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. La dotación mínima de aparcamiento en zonas residenciales será de una plaza para residentes por cada vivienda construida, **para el uso global residencial y los usos pormenorizados definidos en el art. 5.9 de las normas urbanísticas**, salvo que se justifique en el proyecto la concurrencia de alguna de estas circunstancias:
 - a) Imposibilidad de dar acceso al aparcamiento por anchura de la calle inferior a 5 metros.
 - b) Propiedad catalogada o en zona de protección histórico-artística.
 - c) Imposibilidad de ejecución de sótanos por problemas geotécnicos.
 - d) Encarecimiento de las viviendas resultantes en más de 25%.
 - e) Viviendas de promoción público destinadas y sectores sociales especialmente desprotegidos.
 - f) Que por tamaño y forma de la parcela, el aprovechamiento sea inferior al parámetro de un vehículo por cada 100 metros cuadrados de parcela.
 - g) En el caso de edificaciones existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación sustantiva, en actuaciones de habilitación o cambios de uso a residencial, podrá minorarse o eximirse justificadamente de la reserva cuando las dimensiones del frente de fachada no permitan técnicamente la entrada de vehículos o cuando produzcan el incumplimiento de la normativa de habitabilidad de aplicación. En estos casos, deberá garantizarse que las necesidades de desplazamiento quedan en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público y en todo caso, dar cumplimiento a la exigencia de reserva de espacio para aparcamiento de bicicletas y a que la/s nueva/s vivienda/s cumplan las condiciones establecidas en la normativa de aplicación para considerarlas viviendas accesibles.

h) En el caso de que se justifique la inviabilidad técnica o económica de la ubicación de la preceptiva reserva de plazas de aparcamiento en el propio inmueble, se podrá admitir que la citada reserva se sitúe a una distancia máxima de 150 m (recorrido peatonal medido desde el acceso al inmueble hasta el acceso al aparcamiento). En este caso la reserva deberá hacerse constar fehacientemente vinculándolas mediante inscripción registral y justificar que dichas plazas de aparcamiento excedan la reserva propia del edificio en que estén ubicadas.

2. En aquellas áreas en que concurra una o más de estas circunstancias el Ayuntamiento promoverá la construcción y explotación de estacionamientos subterráneos, ya sea por gestión directa o por gestión indirecta, así como la regulación del estacionamiento en la vía pública.

3. La dotación mínima de aparcamientos para las actividades comerciales y administrativos en edificio propio, en suelo urbano y en suelo urbanizable programada, será de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos salvo que se justifique en el proyecto la concurrencia de alguna de las circunstancias recogidas en los apartados a), c) y d) del número 1 de este artículo.

4. En suelo urbanizable y suelo urbano de la UE SS-J 0.1 se estará a lo dispuesto por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. No obstante, cuando sean desarrollados mediante planes de reforma interior y su calificación fuera industrial, podrá eximirse de reserva de aparcamiento a las edificaciones sin uso determinado cuya parcela sea inferior a 300 m², resultando en los demás casos exigible una reserva mínima de una plaza por cada 150 m² de edificación o fracción superior a 75 m², y sin perjuicio de las mayores exigencias derivadas de usos concretos, que se regirán por el punto 3 anterior.

5. La dotación de aparcamiento para viviendas en las que se realice una explotación económica será la misma que las reguladas para el uso global residencial y los usos pormenorizados en el apartado 1.

TÍTULO SEXTO.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO TERCERO.- CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA Y VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

ART. 6.14. CHAFLANES

La alineación de chaflán es preceptiva en los casos establecidos en los Planes de Ordenación, correspondiendo a los servicios Municipales establecer las dimensiones mínimas en cada caso.

Todas las esquinas del suelo urbano residencial se achaflanarán, retranqueándose 3 m. de cada una de las aristas. Queda excluida de esta disposición la zona de

protección histórico-artística. Aquellas esquinas, en las que el P.G.O.U. grafiara un chaflán, se estará a lo representado en los planos.

Los chaflanes definidos en los planos del P.G.O.U, previa fijación de alineaciones por parte de los Servicios Técnicos Municipales, se aplicarán en caso de edificación de nueva planta o reedificación.

CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS

ART. 6.71. PROTECCIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS

Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presente el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

En obras de reforma, las fachadas visibles desde el aspecto público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

La rotulación de las vías públicas se realizará mediante placa fijada a las fachadas de los edificios que las definen. Las placas identificativas con los nombres oficiales de las vías públicas tendrán unas dimensiones de 50 x 30 cm. Serán de material cerámico sobre bastidor de acero inoxidable con chapa de 8 mm de grosor aproximadamente, por medio adhesivo tipo flex o similar que garantice la durabilidad de la placa y se fijarán a fachada mediante cuatro tornillos de acero inoxidable que unan el soporte metálico a fachada, con el fin de preservar y reforzar la identidad cultural y patrimonial del municipio. El diseño con el rotulado, tipo de letra y denominación será facilitado por el Ayuntamiento previa solicitud del promotor.

TÍTULO SÉPTIMO. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN EN CADA ZONA

CAPÍTULO PRIMERO. NORMAS APLICABLES EN LA ZONA RESIDENCIAL

ART. 7.2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

El uso global será el residencial en cualquiera de sus tipos.

Otros usos permitidos serán:

- a) Actividades artesanales y talleres, según la definición del art. 5.14 de estas Normas, exclusivamente cuando se trata de actividades inocuas o de actividades calificadas sólo como molestas. Deberán establecerse necesariamente en planta baja. Sólo podrán autorizarse instalaciones de G.L.P. para usos domésticos.
- b) Talleres formativos, en edificio exento y uso exclusivo o con otros usos compatibles según este artículo, excepto el uso residencial en cualquiera de sus modalidades.
- c) Espectáculos y salones de reunión: en planta baja o en edificio exclusivo, prohibiéndose las discotecas.
- d) Hospedaje en planta baja con acceso independiente o en edificio exclusivo.
- e) Comercial, en planta baja o en edificio exclusivo, en cualquiera de sus categorías y sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 5.19 de estas Normas.
- f) Oficinas, preferentemente en planta baja.
- g) Garaje, en planta baja y sótano, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 4.40 de estas Normas.
- h) gasolineras, en parcelas aisladas siempre que estén separadas del resto de las edificaciones al menos nueve metros, y como máximo dos en esta zona.
- i) docente público y privado. Cuando se trate de centros de hasta 50 alumnos se establecerán en planta baja o en edificio exclusivo, y cuando rebasen dicha cifra necesariamente en edificio exclusivo.
- j) deportivo público y privado: las mismas condiciones que en el apartado h).
- k) servicios de interés público y social, en planta baja o en edificio exclusivo.

I) Almacén en planta baja, con una superficie máxima de 100 m² y una carga térmica máxima de 100 Mcal/m², prohibiendo expresamente el almacenamiento de materias inflamables o explosivas, así como cualquier tipo de depósito vinculado a actividades económicas, permitiéndose únicamente materias asimilables a domésticas o propias del uso residencial.

Cada uso en concreto deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en estas normas para su regulación específica y a las disposiciones sectoriales que les sean de aplicación.

Serán usos prohibidos todos los no especificados anteriormente.

Los usos existentes quedarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 4.54 de estas Normas, si procede.

CAPÍTULO CUARTO. NORMAS APLICABLES A LA ZONA COMERCIAL

ART.7.9. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Se establece una parcela mínima de **750** metros cuadrados.

CAPÍTULO SÉPTIMO. NORMAS APLICABLES A LA ZONA INDUSTRIAL DEL AEROPUERTO

ART. 7.32. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

1. El uso global será el industrial, permitiéndose actividades artesanales, talleres, industrias, almacenes calificados y talleres formativos, con las limitaciones siguientes:

Se permitirán las actividades que no estén incluidas en los Anexos I y II de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades, que estén por tanto sujetas a los trámites de Declaración Responsable Ambiental o Comunicación de Actividad Inocua, dada su escasa incidencia ambiental, con la excepción del listado de actividades siguientes, incluidas en el Anexo II de la antedicha ley:

Relación de actividades de uso global industrial del Anexo II de la Ley 6/2014 permitidas:

2. Producción y transformación de metales

2.5. Tratamiento de superficie de metales y materiales plásticos por procesos electrolíticos o químicos, cuando el volumen de las cubetas utilizadas o de las líneas completas destinadas al tratamiento sea de hasta 30 m³

2.11. Forja, estampación, embutición de metales, sinterización, troquelado, corte y repulsado a escala industrial.

2.14. Fabricación de electrodomésticos.

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

2.17. Fabricación de calderería (cisternas, recipientes, radiadores, calderas de agua caliente y generadores de vapor).

2.18. Fabricación de materiales, maquinaria y equipos eléctricos, electrónicos y ópticos, joyería y bisutería a escala industrial.

3. Industrias Minerales

3.4. Fabricación de productos cerámicos mediante horneado, en particular de tejas, ladrillos, ladrillos refractarios, azulejos, gres cerámico o productos cerámicos ornamentales o de uso doméstico no incluidos en el anexo I.

4. Industria química

4.2. Fabricación a escala industrial de pinturas, tintas, lacas, barnices y revestimientos similares a partir de productos químicos de base.

6. Industria del papel, cartón, corcho, madera y muebles.

6.3. Elaboración de productos de papel y cartón con una capacidad de producción de más de 20 toneladas al día.

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

6.7. Fabricación de muebles en instalaciones con una superficie superior a 2.500 m².

6.8. Fabricación de chapas, tablones y demás elementos de madera, a escala industrial, no incluidos en otros epígrafes.

6.9. Fabricación de artículos diversos de juncos, caña, corcho, cestería, brochas, cepillos, etc., a

escala industrial.

6.10. Acabado de muebles y elementos de madera, juncos, caña, corcho, cestería, brochas, cepillos, etc., a escala industrial (barnizado, tapizado, dorado, pintado, etc.).

8. Industria del cuero

8.2. Talleres de confección de artículos de cuero, piel y similares con una superficie superior a 1.000 m².

10. Consumo de disolventes.

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. Otras actividades.

13.4.1 Aplicación, a escala industrial, de barnices no grasos, pinturas, lacas y tintes de impresión

sobre cualquier soporte, y la cocción y el secado correspondientes.

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

13.4.8. Laboratorios de análisis y de investigación con una superficie superior a 75 m² (excluyendo despachos, almacenes y otras áreas auxiliares).

- 13.4.9. Laboratorios industriales de fotografía.
- 13.4.12. Lavanderías industriales.
- 13.4.13. Instalaciones para la limpieza en seco, con una superficie superior a 500 m².
- 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 a escala industrial de lámparas y material de alumbrado.
- 13.4.20 Plantas embotelladoras, envasadoras, y/o dosificadoras, a escala industrial.
- 13.4.21 Impresión gráfica y/o edición a escala industrial.
- 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.

1.Bis Otras.

Tanatorios, forensías y actividades relacionadas con la policía mortuoria.

Crematorios vinculados a actividades mortuorias y de tanatorio, limitadas a este ámbito y a una distancia mínima de 200 metros respecto al suelo urbano residencial.

3. Otros usos permitidos serán:

- a) Comercial en planta baja o edificio exclusivo en cualquiera de sus categorías.
- b) Oficinas y despachos, preferentemente en planta baja.
- c) Gasolineras e instalaciones expendedoras de carburante, siempre y cuando se sitúen a un radio superior de 250 m. de zonas de uso dominante residencial. La instalación (depósitos y surtidores) deberán implantarse a una distancia mínima de 9 m. de los lindes de la parcela.
- d) Hospedaje en edificio exclusivo.
- e) Bares, restaurantes y cafeterías.
- f) Locales de espectáculos públicos, reunión, asociación, discotecas, salas de fiestas, pubs, en edificios exclusivo preferentemente
- g) Actividades recreativas, deportivas y establecimientos de pública concurrencia.
- h) Centros de enseñanza de actividades recreativas, deportivas