

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Massanassa

2026/02526 Anuncio del Ayuntamiento de Massanassa sobre la aprobación definitiva de la delimitación del área de reparto en la zona noreste del suelo urbano residencial en Massanassa que afecta a la ordenación pormenorizada. Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico número 46165-1101, de fecha 25 de febrero del 2026. Expediente: 9001/2024.

ANUNCIO

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria, celebrada el día 29 de enero del 2026, adoptó el siguiente acuerdo, cuya parte dispositiva textualmente dice:

"3. Aprobación definitiva de la delimitación del área de reparto de la "Zona Noroeste" del suelo urbano de uso residencial de Massanassa, que afecta a la ordenación pormenorizada. Expediente 9001/2024.

Primero.- Aprobar definitivamente la Delimitación del Área de Reparto de la "Zona Noroeste" del suelo urbano de uso residencial de Massanassa, que afecta a la ordenación pormenorizada, suscrita por la Arquitecta municipal en fecha 17-09-2025 (Informe técnico obrante en el expediente 9001/2024); en virtud de lo dispuesto en el artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, así como en los artículos 55 y 57 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.

Segundo.- Remitir copia digital de la Delimitación del Área de Reparto de la "Zona Noroeste" del suelo urbano de uso residencial 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.

Tercero.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva junto con el texto completo de la Delimitación del Área de Reparto de la "Zona Noroeste" de suelo urbano de uso residencial de Massanassa 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, 29 de enero de 2026.—El alcalde, Francisco A. Comes Monmeneu.





DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO EN LA ZONA NOROESTE DEL SUELO URBANO DE USO RESIDENCIAL, EN EL MUNICIPIO DE MASSANASSA

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA DE ACTUACIÓN DENTRO DEL MUNICIPIO

El término municipal de Massanassa tiene forma alargada, en dirección este-oeste, con una ligera curvatura hacia el sur en su extremo este. El municipio linda con el lago de l'Albufera, por el este.

En dirección norte-sur varias infraestructuras atraviesan, con gran impacto territorial, el término municipal. Estas infraestructuras son el ferrocarril Valencia-La Encina, y la autovía V-31 (conocida popularmente como Pista de Silla).

El Plan General de Ordenación Urbana de Massanassa tuvo en consideración estas infraestructuras para establecer los usos dominantes en las diferentes zonas urbanísticas:

- La población histórica de Massanassa y sus previsiones de crecimiento para los usos residenciales se concreta en la zona situada al oeste del ferrocarril.
- La zona entre el ferrocarril y la V-31 se planifica para actividades industriales y comerciales.
- La parte del municipio situada al este de la V-31 se clasifica como suelo no urbanizable protegido, para preservar los valores medioambientales de los humedales de los alrededores de l'Albufera. Los planes autonómicos de protección del parque natural regulan las actividades que se pueden realizar en el parque natural.

Además, según su grado de urbanización, se diferenciaba entre suelo urbano y suelo urbanizable. El P.G.O.U clasificó como suelo urbano las partes consolidadas por la urbanización y por la edificación, ampliando la delimitación de suelo urbano residencial a algunas superficies de suelos sin edificar, ni estar completamente urbanizados, para completar las dotaciones que se consideraron necesarias; junto a espacios con aprovechamiento lucrativo privado que, aplicando el justo reparto de beneficios y cargas permitieran compensar el desarrollo previsto.

El área de reparto que se pretende delimitar se encuentra en terrenos clasificados como suelo urbano residencial, que carecen de infraestructura urbanizadora y que están situados junto al linde oeste del término municipal.

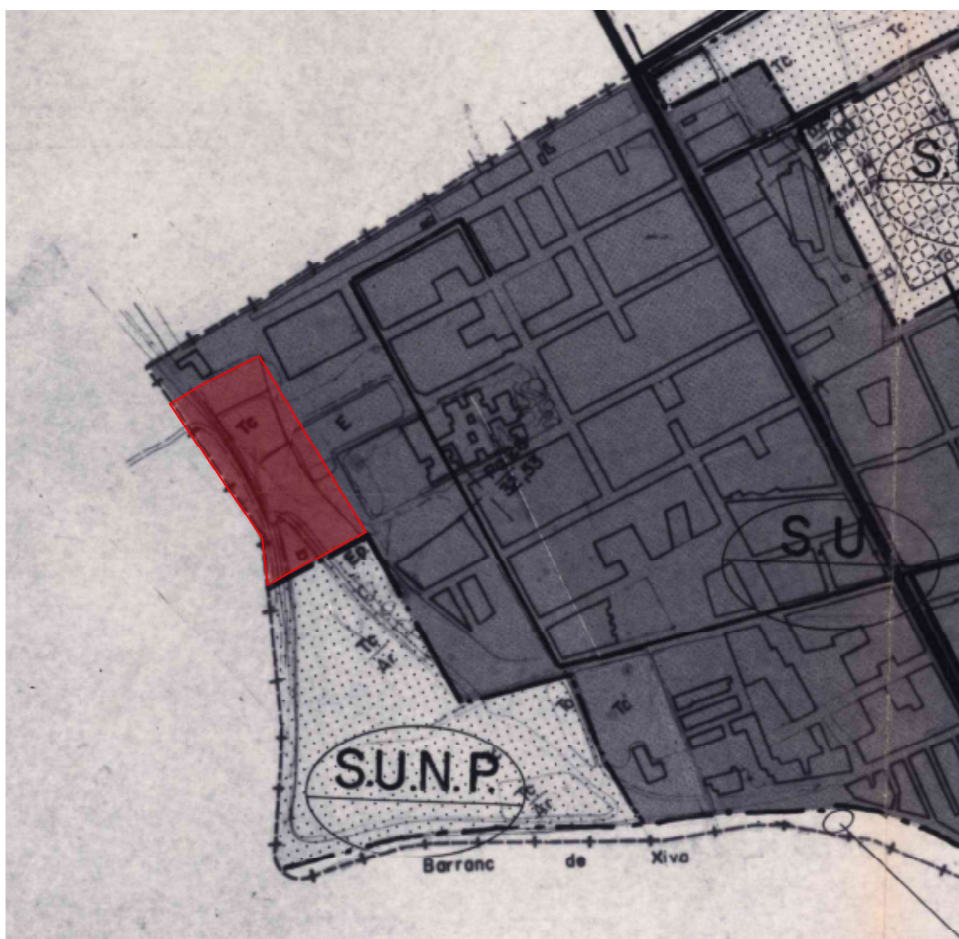




2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Massanassa se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo celebrada el día 28 de diciembre de 1990

Los planos en los que se describen las determinaciones del P.G.O.U. de Massanassa sobre esa zona son los siguientes:



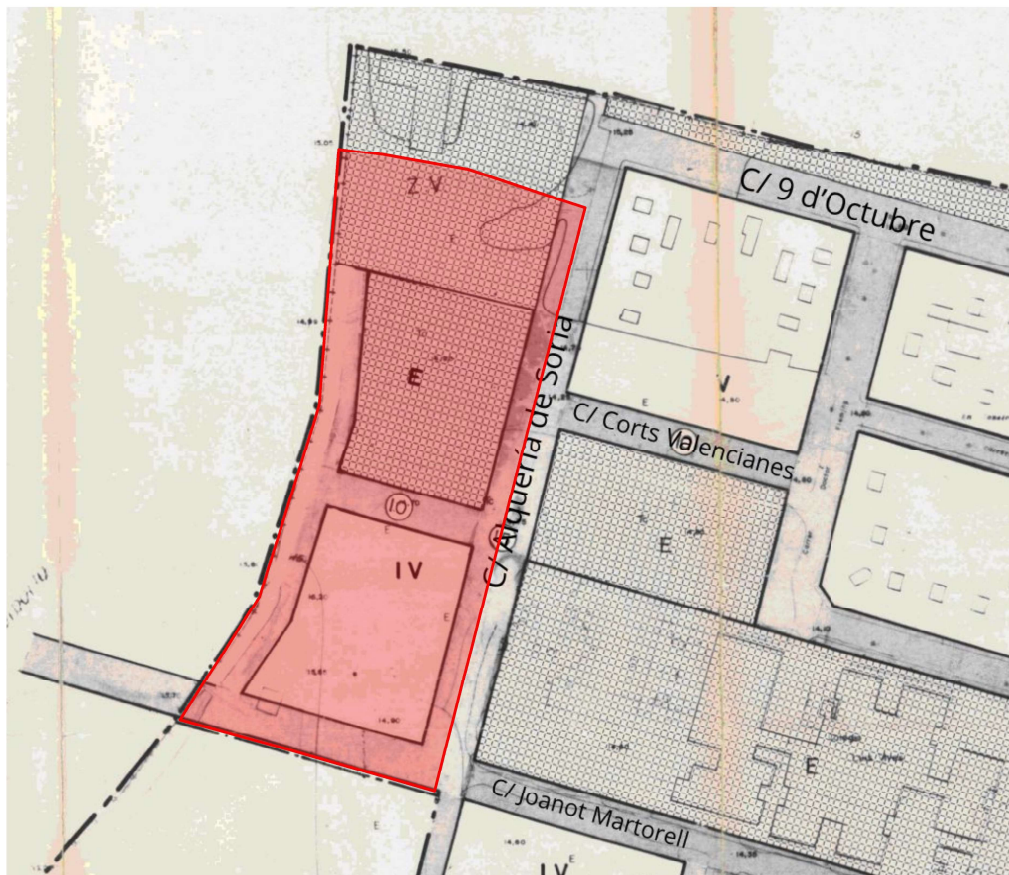
Plano de la estructura orgánica del territorio, del P.G.O.U. de Massanassa

Se ha resaltado en rojo el ámbito de la propuesta de área de reparto, para su mejor identificación

Ajuntament de Massanassa

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





Plano de la ordenación pormenorizada del P.G.O.U. de Massanassa

Dada la antigüedad del P.G.O.U., en sus determinaciones no se incluyeron los mecanismos de gestión necesarios para la aplicación de criterios de justo reparto de cargas y beneficios en los procesos de transformación urbanística.





3.- DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA A ABORDAR

En la parte noroeste del municipio, existe una zona clasificada como suelo urbano en la que el P.G.O.U. de Massanassa prevé la instalación de un equipamiento (sin precisar más su destino), una zona verde y una manzana de edificación cerrada con cuatro plantas de altura máxima.

El Ayuntamiento, mediante el sistema de cesión con reserva de aprovechamiento, ha obtenido parte de los suelos dotacionales. Con el trascurso del tiempo algunos propietarios exigieron la compensación económica de estas reserva de aprovechamiento al no haberse gestionado el suelo, mientras que otros todavía no han percibido las correspondientes compensaciones.

En ese sentido, aunque la intención municipal era planificar y gestionar globalmente toda la zona oeste del término municipal, determinadas circunstancias (como el riesgo de inundación y las diferentes propuestas del metro ligero) impidieron que se pudiera redactar una propuesta para este ámbito.

Por otra parte, como consecuencia de la presión edificatoria y el abandono de los cultivos, la zona acusa un proceso de progresivo de degradación.

Entendiendo que no conviene demorar esta situación y siendo necesaria una gestión en esa parte de suelo urbano (todavía sin transformar), resulta necesario disponer de los mecanismos de gestión que articula la legislación del suelo.



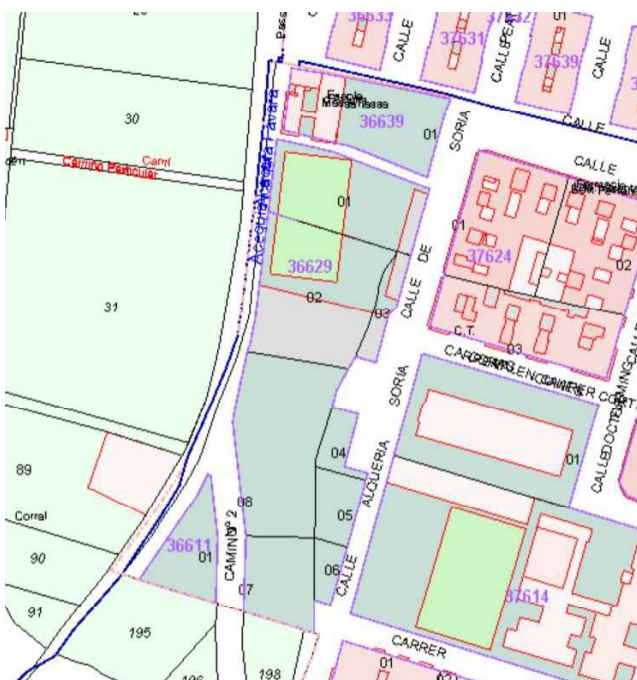


4.- DESCRIPCION FISICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA DELIMITACIÓN DEL AREA DE REPARTO

En la actualidad la zona donde se pretende delimitar un área de reparto se encuentra en dos situaciones radicalmente diferentes:

- Una, situada en la parte norte, con equipamientos ejecutados y con la dotación de infraestructura urbanística.
- Y otra en la parte sur con campos abandonados, sin ninguna infraestructura urbanística, y en la que aparkan habitualmente numerosos vehículos.

Los equipamientos y la infraestructura han sido realizados exclusivamente por el Ayuntamiento de Massanassa. El suelo se ha obtenido con diferentes mecanismos: por cesión con reserva de aprovechamiento, aceptando los propietarios; por compra del Ayuntamiento acordada con los propietarios; o por expropiación.



Los terrenos situados en el linde este, junto a la calle Alquería de Soria son los restos de las compras o expropiaciones de los suelos donde se ubican los colegios públicos.

Con los propietarios de las dos parcelas situadas en la parte noroeste del ámbito, se alcanzaron acuerdos de cesión del suelo con reserva de aprovechamiento.

A lo largo del tiempo algunos han solicitado al Ayuntamiento la compensación económica de dicho aprovechamiento urbanístico, mientras que otros siguen manteniendo los derechos de estas reservas de aprovechamiento.





La foto aérea de la zona refleja la situación en que se encuentran los terrenos, objeto de la propuesta de delimitación de un área de reparto.





5.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La experiencia ha demostrado que la forma más justa, eficiente y eficaz para transformar urbanísticamente unos terrenos es aplicar los sistemas de justa distribución de cargas y beneficios. Con estos sistemas se consigue que todos los propietarios afectados reciban parcelas edificables en proporción al suelo que aporten y contribuyan al proceso de transformación en esa proporción. Así mismo, se consigue que la ejecución de la infraestructura necesaria para las edificaciones previstas sea coherente y conecte con los servicios existentes.

Para aplicar estos sistemas de distribución, es preciso que, previamente se ha haya delimitado un área de reparto, que defina que terrenos entran en el proceso de redistribución.

El objetivo de esta tramitación es complementar las determinaciones del P.G.O.U. de Massanassa, en un suelo urbano residencial, delimitando un área de reparto con la que se pretende definir su aprovechamiento tipo, con el fin de conseguir el justo reparto de beneficios y cargas, entre todos los propietarios de los terrenos afectados.

5.1. ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO A DELIMITAR

En la zona objeto de la delimitación, la parte situada al este de la C/ Alquería de Soria está totalmente consolidada por la urbanización y por la edificación. Solo los terrenos situados al oeste de esta vía están sin urbanizar, aunque parte de los equipamientos que el P.G.O.U. ubica al oeste de la C/ Alquería de Soria están realizados.



Ajuntament de Massanassa

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





Los equipamientos realizados son los siguientes:

- Alquería de Soria: Suelo obtenido por expropiación.
- Jardín situado al este de la Alquería de Soria: Suelo obtenido por expropiación.
- Jardín situado al sur de la Alquería de Soria: Suelo obtenido por cesión con reserva de aprovechamiento. En algún caso el Ayuntamiento ha expropiado la reserva a petición de su titular. Expediente perfectamente documentado.
- Aparcamiento situado a la altura de la C/ Corts Valencianes Suelo obtenido por cesión con reserva de aprovechamiento. En algún caso el Ayuntamiento ha expropiado la reserva a petición de su titular. Expediente perfectamente documentado.

A lo largo de la C/ Alquería de Soria se ubican numerosas parcelas de titularidad municipal, que son los restos de las compras y expropiaciones no incluidos en los solares educativos.

El límite del suelo urbano se encuentra en la prolongación de la calle Joanot Martorell, calle que el P.G.O.U. previó como acceso a la población desde la CV-400. Al ejecutarse la carretera la conexión se desplazó hacia el sur, alineándose con la calle Ausiàs March.

La delimitación del área de reparto propuesta se ajusta a los límites de la ordenación estructural:

- Límite del término municipal, por el oeste, en la parte exterior de la acequia de Favara.
- Por el sur se ajusta al límite del suelo urbano.
- En el linde este, la delimitación se ajusta el eje de la calle que separa el suelo consolidado por la edificación y urbanización y el suelo sin consolidar (C/ Alquería de Soria)
- Por el norte de delimitación del área de reparto se ajusta el límite exterior del camino situado junto a la Alquería de Soria.

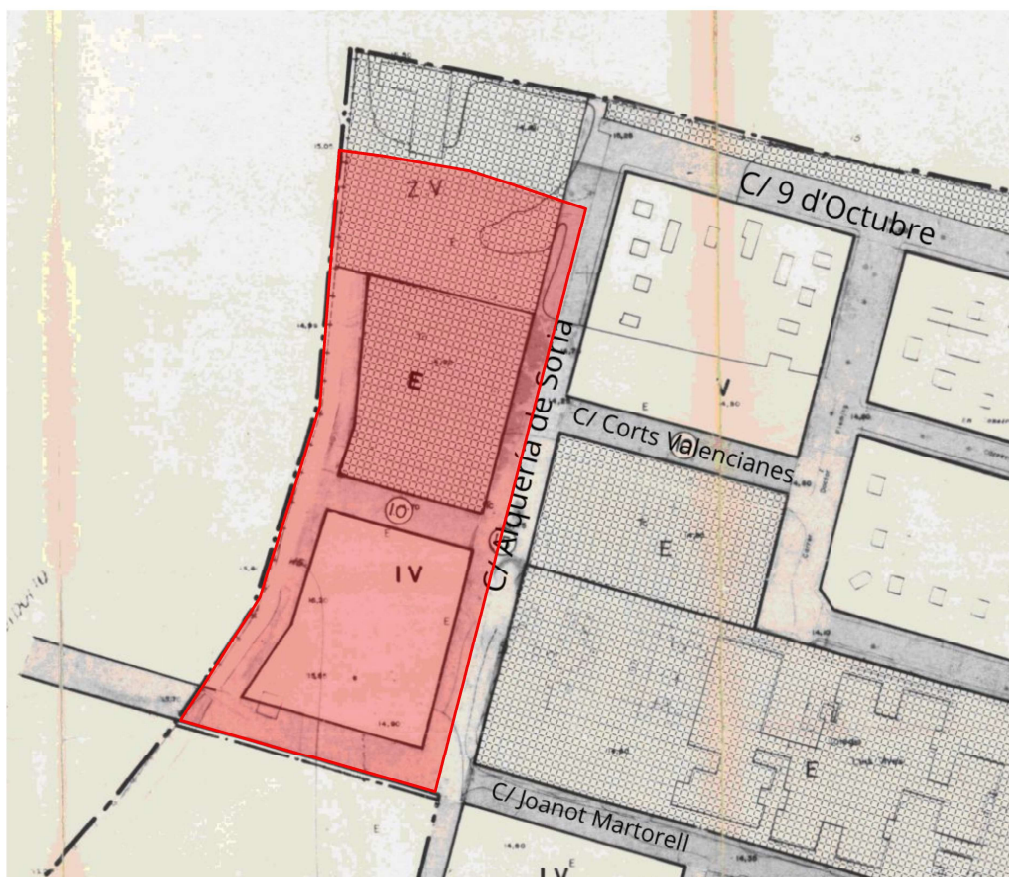
Se han incluido los terrenos que están sin urbanizar, los cedidos al Ayuntamiento de Massanassa y que no han recibido su compensación económica, y los terrenos adquiridos onerosamente por el ayuntamiento.

Dado que no se ha podido acreditar el expediente de expropiación de la Alquería de Soria y de la superficie del jardín situada al este de dicha alquería, se ha optado por ajustar el linde norte de esta área de reparto a la arista exterior del camino situado al sur de la Alquería de Soria.





Con esta delimitación el área de reparto posee una superficie de 9.649'03 m².



5.2. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

El cálculo del aprovechamiento tipo se regula en el artículo 78 de Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, cuyo contenido textual es el siguiente:

Artículo 78. Cálculo del aprovechamiento tipo.

1. El plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 88 de este texto refundido. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.





2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de este texto refundido, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.

3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

En el supuesto en el que nos encontramos no es necesario la aplicación de coeficientes de homogeneización, al existir una única manzana con aprovechamiento lucrativo privado, y no existir diferencias de uso en la misma.

La manzana posee una superficie en planta de 2.636'11m², con una regulación de cuatro plantas, por lo que el ámbito poseerá un aprovechamiento de 10.544,44 m².

Respecto a la superficie del área de reparto entre la que se debe repartir este aprovechamiento, tenemos que la superficie total es de 9.649'03 m². En este ámbito existen superficies de equipamiento públicos preexistentes, destinadas al uso establecido por el planeamiento. Estas dotaciones se han cedido al Ayuntamiento de Massanassa, estableciendo reservas de aprovechamiento, por lo que no se deberá descontar ninguna superficie.

Los propietarios que sigan manteniendo las reservas de aprovechamiento tendrán derecho a percibir una parcela con el aprovechamiento urbanístico correspondiente. En los casos que el propietario solicitó al Ayuntamiento de Massanassa la expropiación de esa reserva y la percibió, el aprovechamiento urbanístico que corresponde a ese suelo lo deberá percibir la administración expropiante.

Con todo ello, el aprovechamiento tipo del área de reparto propuesta será de:

Aprovech. Tipo = Aprovechamiento lucrativo / superficie computable del área de reparto

$$A.T. = 10.544'44 / 9649'03 = 1'09280 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

5.3. COMPARACIÓN CON OTROS ÁMBITOS DE GESTIÓN DELIMITADOS

En otras de las zonas de suelo urbano residencial del municipio, que se encontraba sin gestionar, se redactó un Plan de Reforma Interior (en adelante PRI). Es la zona limitada por el sur con el barranco por el este con la vía férrea. En ese PRI se delimitaron dos áreas de reparto, dependiendo del grado de consolidación por la urbanización. Los datos de las dos áreas delimitadas son los siguientes:





Ajuntament de
Massanassa

AREA de REPARTO SUELO URBANO CONSOLIDADO

Superficie AREA de REPARTO	1.313,41m ²
Superficie de VIALES	508,91m ²
Superficie EDIFICABLE en planta	804,50m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	2.617,52m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	$2.617,52m^2 / 1.313,41m^2s = 1,99292m^2/m^2$
Porcentaje de cesión	$508,91 / 1.313,41 \times 100 = 38,74723\%$



AREA de REPARTO
SUELO URBANO
CONSOLIDADO por la
URBANIZACION

AREA de REPARTO SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR

Superficie AREA de REPARTO	16.476,37m ²
Superficie de VIALES	3.742,25m ²
Superficie de ZONAS VERDES	8.462,75m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE en planta	4.271,37m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	15.903,31m ²
Superficie VIALES EJECUTADOS	478,40m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	$15.903,31m^2 / 15.997,97m^2s = 0,99408m^2/m^2$
Porcentaje de cesión	$11.726,60 / 15.985,31 \times 100 = 73,30055\%$



AREA de REPARTO
SUELO URBANO
SIN CONSOLIDAR

En el área de reparto que se pretende delimitar, todos los suelos de particulares se encuentran sin urbanizar. La compararemos con el área de reparto de suelo urbano con las mismas características (sin consolidar por la urbanización), delimitada en el Plan de Reforma Interior "CALLE ALBUFERA" pudiendo constatar que esta nueva área de reparto delimitada posee un 9'93 % más de aprovechamiento urbanístico que la definida en el PRI "CALLE ALBUFERA"





6.- CARÁCTER PORMENORIZADO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta consiste en la delimitación de un área de reparto, con el cálculo del aprovechamiento tipo resultante de la ordenación existe y del ámbito delimitado, por lo quede conformidad con lo establecido en el artículo 35.1.f) de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (L.O.T.U.P.) este aspecto 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..

(...)

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.

El artículo precisa con claridad que tanto la delimitación del área de reparto como la fijación del aprovechamiento tipo son determinaciones de carácter pormenorizado. No obstante, esta regulación se debe realizar de acuerdo con unos criterios y condiciones que el Plan debe tener establecidas, en sus determinaciones de carácter estructural.

Debido a la antigüedad del Plan los conceptos de "AREA DE REPARTO" y "APROVECHAMIENTO TIPO" no habían surgido, y en consecuencia entre las determinaciones del P.G.O.U. no se realiza ninguna referencia a los mismos. No obstante en esa época existían conceptos que tenían una función similar: los polígonos y las unidades de actuación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Massanassa, establece los siguientes criterios para delimitar polígonos o unidades de actuación:

5. EJECUCION y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

5.1 POLIGONOS

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 117 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Planeamiento, se delimitarán cuantos Polígonos se consideren necesarios para la ejecución del Planeamiento en Suelo Urbano, teniendo en cuenta los requisitos establecidos en dichas disposiciones legales.

5.2 UNIDADES DE ACTUACION

A los efectos del Régimen de Suelo, para atender las necesidades y posibilidades de actuación urbana, y para la ejecución de la Urbanización, se delimitarán cuantas unidades de Actuación se consideren necesarias de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo vigente y Reglamento de Planeamiento, de oficio o a petición de parte interesada. Deberán cumplir como mínimo el requisito que sea capaz de asumir la justa distribución de beneficios y cargas derivados del Planeamiento, pudiendo delimitarse con carácter discontinuo en el espacio.





Los artículos de aplicación en la legislación vigente en aquel momento eran los siguientes:

Artículo ciento diecisiete.

Uno. La ejecución de los Planes y de los Programas de Actuación Urbanística se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Dos. Los polígonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

- a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan y de los Programas de Actuación Urbanística.*
- b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.*
- c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.*

Tres. En el suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de un polígono con los requisitos establecidos en el número anterior, ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Cuatro. No podrán delimitarse polígonos ni unidades de actuación inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.

Artículo 36.

1. La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

2. En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del artículo 117, 2, de la Ley del Suelo.

A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100.

La delimitación del área de reparto propuesta cumple los criterios reproducidos y se ajusta a los criterios que en la actualidad aplica la legislación de la Generalitat Valencia para delimitar áreas de reparto, por lo que estamos tramitando un documento de gestión que afecta únicamente a la ordenación pormenorizada.





7.- TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

7.1.- ANTECEDENTES

El instrumento que se tramita afecta exclusivamente a aspectos de la ordenación pormenorizada, por lo que los órganos promotor ambiental y sustantivo del proceso urbanístico son municipales.

El alcalde, como órgano promotor de la modificación, suscribió el 11 de noviembre de 2024 el borrador del plan y documento inicial estratégico para su evaluación ambiental (modalidad simplificada), elaborado por los servicios técnicos municipales. Así mismo, formuló propuesta al Pleno de la Corporación municipal (órgano sustantivo).

Ese mismo día el arquitecto municipal informó que la documentación cumplía las determinaciones previstas en el artículo 52 del TRLOTUP, para la modalidad simplificada.

El Pleno de la Corporación Municipal, en la sesión celebrada el 16 de noviembre de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Tener por presentada la solicitud formulada por la Alcaldía (órgano promotor) ante este órgano sustantivo (Pleno) de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada del borrador del documento de delimitación de área de reparto en la zona noroeste del suelo urbano de uso residencial en el municipio de Massanassa y documento inicial estratégico previsto en el art. 52 TRLOTUP para su tramitación ambiental simultánea que constan en el expediente núm. 9001/2024, que afectan a la ordenación pormenorizada.

SEGUNDO.- Remitir el citado borrador al órgano ambiental municipal, una vez comprobado, de acuerdo al informe de los servicios técnicos municipales, que se ajustan a lo establecido en el art. 52 TRLOTUP y en la legislación sectorial.

TERCERO.- Dar traslado de los presentes acuerdos plenarios al órgano ambiental municipal a los efectos de que se emita el documento que corresponda en virtud de lo dispuesto en el art. 53 del TRLOTUP, dando traslado a la Alcaldía como órgano promotor y cuenta al Pleno como órgano sustantivo.

El órgano ambiental municipal en la reunión mantenida el 18 de febrero de 2025 acordó lo siguiente:

- *Someter a consultas el BORRADOR DEL PLAN y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO en la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica, para modificar Plan General de Ordenación Urbana de Massanassa, delimitando un área de reparto en la Zona Noroeste del Suelo Urbano Residencial, durante el plazo de 30 días hábiles. Los informes, sugerencias, alegaciones y demás escritos deberán dirigirse al órgano ambiental municipal, presentándolos por la plataforma, o de manera presencial en el registro de entrada del Ayuntamiento de Massanassa, Plaza de Les Escoles Velles nº 1, Massanassa.*





Ajuntament de
Massanassa

- El inicio del cómputo del plazo para el personal interesado empezarán a contar a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.
- La documentación podrá consultarse en el TABLÓN DE ANUNCIOS ELECTRÓNICO DE LA SEDE ELECTRÓNICA DEL AYUNTAMIENTO DE MASSANASSA, y en la pagina web municipal, apartado El Ayuntamiento, Normativa Municipal, Normativa y Documentos en Tramitación (<https://es.massanassa.es/>)

El acuerdo se remitió al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia el 20 de febrero de 2025 y el anuncio se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia número 42, de fecha 3 de marzo de 2025.

7.2.- APORTACIONES EN EL TRÁMITE DE CONSULTAS DEL BORRADOR Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO

En el trámite de consultas se presentaron tres documentos: dos remitidos por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia (S.T.U.V.) y el tercero por la organización ACCIO ECOLOGISTA AGRÓ.

En su primer escrito el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia (en adelante STUV) realizó una serie de precisiones respecto de las características que debía cumplir el documento para que el documento tramitado se pudiera considerar ordenación pormenorizada. El órgano ambiental municipal en la sesión celebrada el 11 de junio de 2025, estudió cada una de las observaciones indicadas por el STUV, reproduciendo las partes del documento sometido a consultan donde se abordaba ese aspecto, constatándose el cumplimiento de las exigencias legales.

El acta de dicha reunión del órgano ambiental se remitió al STUV, el 16 de junio de 2025. En contestación a la misma el STUV., manifestó lo siguiente:

EXpte.: 3821786 AP/tg
Asunto.: PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO EN LA ZONA NOROESTE DEL SUELO URBANO DE USO RESIDENCIAL
Municipio.: MASSANASSA

Respecto a la Modificación del asunto de referencia, el Servicio Territorial de Urbanismo emitió un informe técnico con fecha 23/04/2025. El Ayuntamiento ha remitido a este centro gestor informe en el que justifica las observaciones del informe de técnico referido de fecha 23/04/2025. Estas consideraciones técnicas del Ayuntamiento se consideran urbanísticamente correctas.

Así pues, la actuación afecta a determinaciones de la ordenación pormenorizada, por lo que la aprobación definitiva es de competencia municipal y el órgano sustantivo es el propio Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 35 y 44.6 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP).

Por otra parte, el plan tiene las características del caso a) recogido en el artículo 49.2 del TRLOTUP, por lo que el órgano ambiental y territorial en este procedimiento es el propio Ayuntamiento.

Además, se comunica que el Servicio Territorial de Urbanismo no tiene la consideración de administración afectada y por ello no procede emitir informe.

Desde el punto de vista de las competencias del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, no procede realizar ninguna observación sobre la actuación propuesta.

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL
DE URBANISMO DE VALENCIA

En cuanto a la alegación presentada por la organización ACCIO ECOLOGISTA AGRO en esa fase de consultas, su principal demanda es la desclasificación como suelo urbano de todo el ámbito del área de reparto. Se propone introducir criterios de urbanización sostenible que faciliten el drenaje de parte de la superficie.





7.3.- INFORME DEL ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL SOBRE LAS APORTACIONES EN EL PROCESO DE CONSULTAS

El órgano ambiental municipal, en la reunión mantenida el 26 de junio de 2025, tras analizar minuciosamente todos los aspectos vertidos en los diferentes documentos presentados en el período de consultas, acordó lo siguiente:

Primero:

Emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la « Delimitación de un área de reparto en el suelo urbano residencial de Massanassa», de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de dicha modificación conforme a su normativa sectorial, siempre y cuando se ajuste a lo descrito en la documentación presentada así como a lo establecido en la legislación vigente y en los informes emitidos al respecto.

Segundo:

Publicar el presente documento en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.7 del TRLOTUP.

Tercero

Indicar que, asimismo, de conformidad con el artículo 53.7 de la LOTUP, esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

Cuarto

Señalar que el informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana no se hubiera procedido a la aprobación de la « Delimitación Área de Reparto zona Noroeste suelo urbano residencial » en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la modificación.

Se adjunta la referida acta del órgano ambiental municipal.





8.- RELACIÓN DE PLANOS

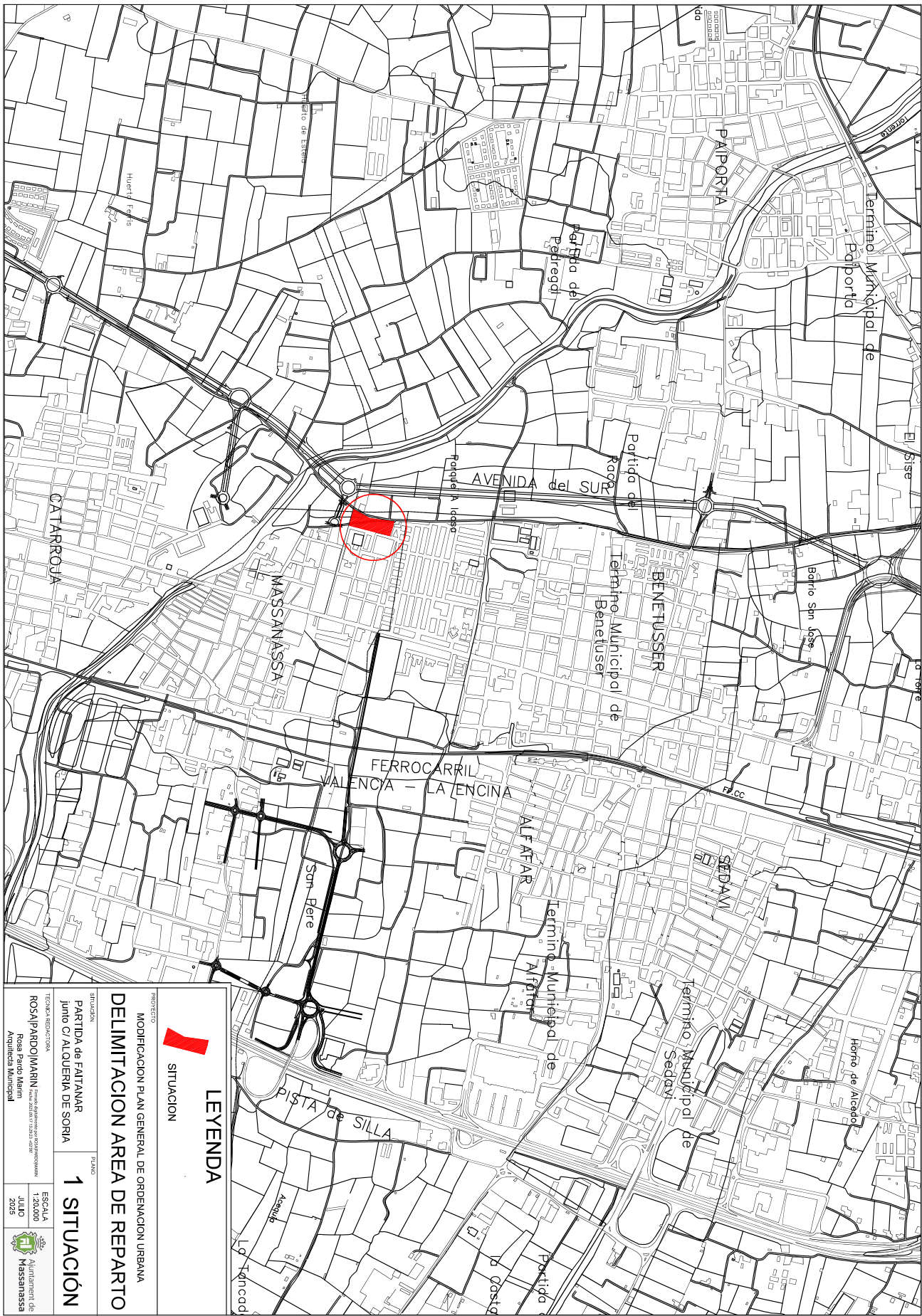
Plano 1 SITUACIÓN

Plano 2 EMPLAZAMIENTO

Plano 3 DELIMITACION DEL AREA DE REPARTO

ROSA|PARDO|
MARIN
Firmado digitalmente por
ROSA|PARDO|MARIN
Fecha: 2025.09.17 13:16:24
+02'00'
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE







SITUACION

LEYENDA

PROYECTO

MODIFICACION PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DELIMITACION AREA DE REPARTO

SITUACION

PLANO

PARTIDA de FATIMAR

junto C/ ALQUERIA DE SORIA

1 SITUACION

TECNICA REGISTRO

ROSAPARDO/MANN

Arquitecta Municipal

ESCALA

1:20.000

JULIO 2025



Ayuntamiento de Massanassa



