

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Massalfassar

2026/07686 Anuncio del Ayuntamiento de Massalfassar sobre la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-3 "Plexi" del suelo urbano industrial del Plan General de Ordenación Urbana.

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Massalfassar, en sesión ordinaria celebrada el día 25/03/2026 acordó aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-3 'Plexi' del suelo urbano industrial del Plan General de Ordenación Urbana de Massalfassar.

VER ANEXO I

En cumplimiento del citado acuerdo plenario y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.7 y el anexo IX del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), se ha diligenciado por la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento el texto refundido del Plan y en fecha 01/06/2026 se ha realizado su inscripción en el Libro Registro de Instrumentos de Planeamiento de la Comunitat Valenciana con el número de registro 46163-2010.

El previo y correspondiente Informe Ambiental y Territorial Estratégico se publicó en el DOGV núm. 10045 de 12/02/2025 y está a disposición del público en el portal de transparencia de la sede electrónica del Ayuntamiento de Massalfassar <https://massalfassar.sedelectronica.es/transparency/caa5933f-b7d0-4cdf-9938-761ce4a76e60/> En él figuran las razones de la elección de la alternativa seleccionada en relación con las consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiental y el territorio derivados de la aplicación del plan.

El contenido íntegro del Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento-RAIP" https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_es#/inici y, en concreto, en el enlace:

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_es#/*embed?*url=*consultaFIT.*jsp*&claseCSS=25054&*idExpediente=4425883

También se halla en el portal de transparencia de la sede electrónica del Ayuntamiento de Massalfassar:

<https://massalfassar.sedelectronica.es/transparency/caa5933f-b7d0-4cdf-9938-761ce4a76e60/>

Se hace constar que el citado Plan de Reforma Interior contiene las siguientes normas urbanísticas:

VER ANEXO II



Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, los interesados podrán interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, sin perjuicio de que puedan ejercitar cualquier otro que estimen pertinente.

Massalfassar, 12 de junio de 2026.—El alcalde, Robert Margaix Ferrer.





Ajuntament de Massalfassar

ANNEX I

«HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El día 29/07/2025 se dictó por la Alcaldía de Massalfassar la **Resolución N.º 2025-1000 (rectificada por error material por Resolución N.º 2025-1005 de 30/07/2025 y N.º 2025-1017 de 31/07/2025)** en virtud de la cual se acordó la **aprobación inicial del PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-3" DEL SUELO URBANO DEL PGOU DE MASSALFASSAR** y la **apertura del oportuno periodo de información pública** en los términos del artículo 55.2 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP).

SEGUNDO.- Se ha realizado la tramitación establecida en la normativa aplicable, que ha quedado plasmada mediante la incorporación de la siguiente documentación:

1.- Resultado de la información pública, según Diligencia de Secretaría emitida el día 13/11/2025:

- 1) Contestación de las siguientes Administraciones Públicas: **ADIF** (RE 2025-E-RC-1539 de 23/09/2025 y subsanación con registro 2025-E-RC-1564 de 25/09/2025).
- 2) Asimismo, se certifica que se han recibido las siguientes alegaciones de personas interesadas: **REAL ACEQUIA DE MONCADA** (Registro 2025-E-RC-1291 de 08/08/2025).
- 3) Por último, se han recibido alegaciones de las siguientes empresas suministradoras:
 - **I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, SAU** -antes, IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA SAU - (R.E 2025-E-RE-1445 de 27/08/2025)
 - **TELEFONICA DE ESPAÑA SAU** (R.E 2025-E-RC-1299 de 12/08/2025)

2.- Mediante **Resolución de alcaldía de 5/12/2025**, en virtud de lo expuesto en el Informe emitido por el Arquitecto de Massalfassar en prestación de servicios Don Pablo Aldeguer Muñoz, de fecha 27/11/2025, se acuerda:

PRIMERO.- Estimar o desestimar las alegaciones, y tomar en consideración la respuesta a las consultas formuladas, en el sentido en que se pronuncia el arquitecto al servicio del Ayuntamiento, D. Pablo Aldeguer Muñoz, en su informe de fecha 27/11/2025.

SEGUNDO.- Remitir al promotor del Plan de Reforma Interior las alegaciones y las contestaciones a las consultas remitidas, así como el Informe técnico emitido

Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar

*por el arquitecto al servicio del Ayuntamiento de fecha 27/11/2024, y requerirle para, de conformidad con lo previsto en el mismo, **presente ante el Ayuntamiento, en un plazo máximo de 15 días, el texto refundido del Plan de Reforma interior** en el que se reflejen las exigencias contenidas en el mismo.*

TERCERO.- Una vez cumplimentado lo anterior, remitir al Arquitecto al servicio del Ayuntamiento el texto refundido del Plan de Reforma Interior, a fin de que informe sobre el cumplimiento de las modificaciones exigidas y su conformidad con el mismo.

3.- En fecha 13/01/2025 GECIVAL, dando cumplimiento con el anterior requerimiento, presenta por **REGISTRO DE ENTRADA (2026-E-RE-71)**, el TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

4.- En cumplimiento de la Providencia de Concejalía de fecha 16/01/2026, el Arquitecto al servicio del Ayuntamiento, Don Pablo Aldeguer, emite nuevo informe en fecha 2/02/2026 en el que se informa NEGATIVAMENTE el Plan de Reforma Interior (PRI) presentado mediante registro 2026-E-RE-71 de 13/01/2026 por *incumplir la normativa en lo relativo a lo prescrito en el apartado 2 del Anexo IV "Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas" del TRLOTUP; y no incluir las concretas CONDICIONES DE ORDENACIÓN, DESARROLLO Y CONEXIÓN del apartado I del presente informe junto con su documentación con eficacia normativa.*

5.- Como consecuencia de lo anterior, el 2/02/2026 se envía a GECIVAL un REQUERIMIENTO para concederle un trámite de 10 días, para que proceda a presentar de nuevo ante este un TEXTO REFUNDIDO DE PLAN DE REFORMA INTERIOR subsanando las deficiencias puestas de manifiesto en el informe anteriormente transcrito.

6.- En fecha 10/02/2026 (RE 2026-E-RE-275) GECIVAL da cumplimiento al citado requerimiento, aportando un nuevo TEXTO REFUNDIDO DE PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-3 PGOU DE MASSALFASSAR.

7.- Habiendo dado traslado de la citada documentación del Arquitecto al servicio del Ayuntamiento, este informa en fecha 23/02/2026 que "El proyecto presentado mediante registro de entrada 2026-E-RE-275 de 10/02/2026 subsana las deficiencias observadas y comunicadas mediante registro 2026-S-RE-223 de 02/02/2026, por lo que: Se informa FAVORABLEMENTE el Plan de Reforma Interior (PRI) presentado mediante registro 2026-E-RE-275 de 10/02/2026.

8.- Por otro lado, en fecha 5/02/2026 entró por registro de entrada en este Ayuntamiento (n.º 2026-E-RC-182) procedente de la Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ),"REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN PARA EMISIÓN DE INFORME

Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar

RELATIVO A LA URB-PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-3 'PLEXI' DEL PGOU DE MASSALFASSAR" por el que, en relación a la UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-3", PLAN DE REFORMA INTERIOR PLEXI", por el que se indica que "a efectos de poder proceder a la emisión del informe solicitado, resulta imprescindible aclarar si la actuación proyectada conlleva o no un incremento de la demanda de recursos hídricos.

GECIVAL, SL presentó la documentación relativa a esta cuestión en fecha 02/03/2026 (2026-E-RE-413), que fue informada favorablemente por el Arquitecto al servicio del Ayuntamiento en fecha 13/03/2026, considerando que podía proseguir el procedimiento para la aprobación definitiva del Plan de Reforma interior

III.- LEGISLACIÓN APLICABLE

— El artículo 35, 40, 45 a 61, 76, 79 y Disposición adicional cuarta del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante "TRLOTUP").

— El 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.

— Los artículos 21.1 j) y 22.2.c) Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

IV.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento de aprobación del **PRI de la UE-3 del suelo urbano del PGOU DE MASSALFASSAR** debe seguirse conforme al **capítulo III del Título III 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** (artículos 60 y siguientes del TRLOTUP).

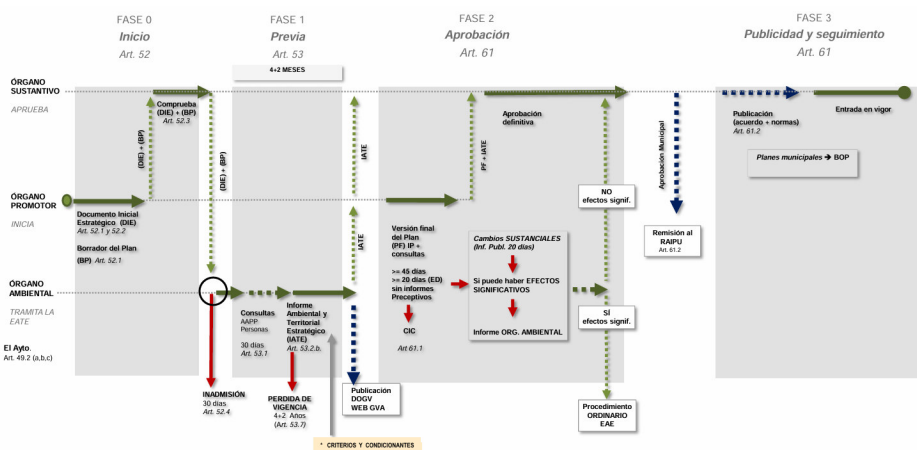
Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar



En concreto, tras el sometimiento a información pública de la Versión final del Plan de Reforma interior, nos encontramos ya en la **FASE DE APROBACIÓN del PLAN DE REFORMA INTERIOR** regulada en el **artículo 61 del TRLOTUP**, que se reproduce a continuación:

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:

- 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.
- 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.
- 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.

Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar

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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo transcrito, una vez transcurrido el plazo de información pública, tras la incorporación en el documento de planeamiento de las modificaciones que, a la vista de las alegaciones y los informes sectoriales deben efectuarse conforme a las exigencias contenidas en los Informes del técnico elaborados por el Arquitecto al servicio del Ayuntamiento, relatados en el apartado anterior, se procederá a la **aprobación del Texto Refundido Plan de Reforma Interior de la UE-3 del PGOU por Acuerdo del Pleno con mayoría absoluta**, 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 el **artículo 22.2.c) Y 47.2.LL) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.**

Y ello por haberse considerado que los cambios a efectuar en el planeamiento NO PUEDEN CONSIDERARSE CAMBIOS SUSTANCIALES EN LA PROPUESTA DEL

Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar

PLAN, al tratarse de cuestiones menores que afectan tan solo a la futura gestión del PLAN DE REFORMA INTERIOR, por lo que no es necesario nuevo sometimiento a información pública del documento de planeamiento modificado.

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**, tras su aprobación, el Ayuntamiento tramitará la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de forma telemática a través de la Plataforma Urbanística Digital.

El acuerdo de aprobación definitiva, junto con el Plan de Reforma Interior, se publicará para su entrada en vigor en el *Boletín Oficial de la Provincia*. En el anuncio de aprobación definitiva deberá constar el número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

Asimismo, estará a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

A la vista de los anteriores antecedentes, teniendo en cuenta la normativa de aplicación y la doctrina expuestas, en base al Informe Jurídico obrante en el expediente, se considera que la siguiente propuesta de resolución se adecúa a la legislación aplicable, procediendo su aprobación por el Pleno de la Corporación, conforme a lo establecido en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local:

Vista la propuesta de resolución PR/2026/402 de 20 de marzo de 2026.

RESOLUCIÓN

PRIMERO. - Aprobar el TEXTO REFUNIDO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-3" DEL SUELO URBANO DEL PGOU DE MASSALFASSAR" presentado por el promotor mediante **RE nº 2026-E-RE-275**.

SEGUNDO. - Remitir una copia digital del plan de Reforma Interior de la UE -3 DEL SUELO URBANO DEL PGOU de Massalfassar a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

TERCERO. - Una vez obtenido el número de inscripción en el Registro Autonómico de instrumentos de Planeamiento urbanístico, publicar el acuerdo de aprobación definitiva, junto con las normas urbanísticas del Plan de Reforma Interior en el Boletín Oficial de la Provincia, haciendo constar expresamente en el anuncio el número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de

Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar

Planeamiento.

CUARTO. – Publicar, asimismo, los citados documentos, en la página web del Ayuntamiento, para que pueda estar a disposición de las personas interesadas.»

Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar

ANNEX II

3.1. NORMAS URBANÍSTICAS.

Las presentes Normas Urbanísticas regirán en el ámbito del presente Plan de Reforma Interior, y en la Unidad de Ejecución, ya que coinciden ambas delimitaciones.

El nuevo PRI no supone una variación en lo dispuesto en el título octavo del PGOU de Massalfassar que hace referencia a las ordenanzas particulares de la zona de ordenación que nos ocupa, denominada "Zona de ordenación urbanística industrial aislada ('INA')".

Por tanto, las ordenanzas generales de la edificación correspondientes al nuevo PRI serían las mismas que las del PGOU de Massalfassar:

Art. 170. Usos pormenorizados.

Uso dominante.

Industrial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
Usos compatibles.

Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.
Usos incompatibles:

Residencial: en todas sus modalidades, salvo viviendas destinadas a la residencia de los servicios de vigilancia de la industria.

Industrial: actividades calificadas como nocivas o peligrosas de alto índice, grados 4 y 5 del Nomenclátor vigente.

Los demás usos cuya compatibilidad no se declara expresamente.

Art. 171. Parámetros urbanísticos.

Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en el plano de ordenación pormenorizada que establece las alineaciones.

Rasantes: son las que vienen definidas en el plano de ordenación pormenorizada que establece las rasantes.

Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.

Relativos a la posición de la parcela:

Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela

Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar

se concretan en la Ficha de Zona.

Distancia mínima del resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.

Separación mínima entre edificaciones: es la distancia que debe mantenerse entre edificaciones y se concretan en la Ficha de Zona.

Relativos a la intensidad de la edificación parcela:

Coefficiente de máxima edificabilidad neta: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

Coefficiente de máxima ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

Relativos al volumen y forma:

Altura máxima reguladora: es la dimensión que con tal carácter se concreta en la Ficha de Zona.

Altura máxima total: es la dimensión que con tal carácter se concreta en la Ficha de Zona.

Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.

Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.

Cuerpos volados: no están permitidos, salvo que sí los autorice la Ficha e zona y con las limitaciones que, en ese caso, se establezcan.

Art. 172. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: se exigirá con carácter general, en las condiciones establecidas en la Ficha de Zona; la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 15.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la Ficha de Zona.

Equipamientos: salvo que el Plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona; se permite la construcción de edificaciones auxiliares.

3.2. ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL GRADO DE PROTECCIÓN, DEL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN O DE SU SITUACIÓN TRANSITORIA

En el ámbito del sector existe actualmente edificaciones industriales en estado de abandono. Todas las edificaciones presentes actualmente en el sector que se encuentran en un estado total de abandono y desuso, quedarán fuera de ordenación

Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar

excepto la chimenea industrial que se encuentra integrada dentro de la ordenación propuesta por lo que en el proyecto de reparcelación se valorarán las indemnizaciones correspondientes a su demolición. En los planos de ordenación se grafía la chimenea que se mantiene y queda integrada dentro de la nueva configuración urbanística.

Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADA			CÓDIGO: INA
USO GLOBAL			
USO GLOBAL	INDUSTRIAL		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	BLOQUE EXENTO		
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL (en general)		
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO (en general)		
USO INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL (unitario y múltiple, salvo viviendas destinadas a la residencia de los servicios de vigilancia de la industria), INDUSTRIAL (actividades calificadas como nocivas o peligrosas de alto índice, grados 4 y 5 del Nomenclátor vigente), LOS DEMÁS USOS CUYA COMPATIBILIDAD NO SE DECLARA EXPRESAMENTE		
PARAMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA			
Parcela mínima (m²)	1000	Frente mínimo de parcela (m)	20
Círculo inscrito mínimo (m)	20	Ángulo mediano mínimo (°)	75
POSICION DE LA EDIFICACIÓN			
Distancia mínima al lindé frontal (m)	5	Distancia mínima al resto de lindes (m)	3
Separac. mínima entre edificaciones (m)	5		
INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN			
Coefficiente de máxima ocupación (%)	70	Coef. máxima edificabilidad neta (m²/m²)	0,8
VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Altura máxima reguladora (m)	12	Altura máxima total (m)	15
Número máximo de plantas (nº)	2	Entreplantas (Si/No)	Sí
Sótanos (Si/No)	Sí	Semisótanos (Si/No)	Sí
Altura mínima de planta (Si/No)	Sí	Altura mínima libre planta (m)	2,5
Cuerpos volados (Si/No)	No		
OTRAS CONDICIONES			
Dotación mínima de aparcamientos: - Nº por unidad reside- Nº para no residencial (nº/150 m²) ncial (nº) 1	1	Dotación zonas verdes y espacios libres:	30
Dotación de equipamientos (Si/No)	Sí	Edificaciones auxiliares (Si/No)	Sí
Elementos salientes (Si/No)	No	Elementos técnicos de las instalaciones (Si/No)	Sí

3.3. DESARROLLO, INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN

El desarrollo y ejecución del presente Plan de Reforma Interior deberán realizarse de conformidad con la ordenación pormenorizada establecida y con las condiciones sectoriales y técnicas impuestas por las administraciones y entidades titulares de las

Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar

infraestructuras afectadas, que tendrán carácter vinculante para la gestión urbanística y la ejecución de las obras.

1.- Infraestructura ferroviaria (ADIF).

Con carácter previo a cualquier actuación que se pretenda ejecutar en el ámbito del Plan, y en particular aquellas que afecten a las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, el promotor deberá obtener autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), conforme a la legislación sectorial vigente. Dicha autorización deberá tramitarse ante la Gerencia de Área de Zonas de Afección de ADIF, siendo requisito imprescindible para la ejecución de las obras previstas en las zonas afectadas.

2.- Infraestructuras de telecomunicaciones.

Las actuaciones que afecten a instalaciones de telecomunicaciones deberán ejecutarse de conformidad con los criterios, procedimientos y prescripciones técnicas establecidos por el operador titular de la red.

A tal efecto, se deberá emplear la guía de peticiones para la ejecución de trabajos en instalaciones de telefonía que obra en el expediente, debiendo garantizarse en todo caso la correcta coordinación con la entidad titular de las infraestructuras.

3.- Infraestructuras de suministro eléctrico (I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.).

Las instalaciones de distribución eléctrica deberán adaptarse a la nueva ordenación urbanística, disponiendo que discurran íntegramente por vial público. Asimismo, será obligatoria la instalación de un Centro de Seccionamiento (CSI), el cual deberá contar con acceso directo desde el vial público y permitir la conexión anillada con el centro de transformación existente de la factoría PLEXI, con el fin de mejorar y garantizar la calidad y continuidad del suministro eléctrico, especialmente ante posibles incidencias o interrupciones del servicio.

4.- Infraestructuras hidráulicas (Real Acequia de Moncada).

Las actuaciones previstas en el ámbito del Plan que afecten a la acequia existente deberán contemplar, a cargo de la actuación, la compra o, en su caso, la expropiación de la misma, de conformidad con las determinaciones que resulten de aplicación y con los acuerdos que se adopten con la entidad titular.

5.- Ejecución de los viales perimetrales.

Los viales perimetrales incluidos en la ordenación deberán ejecutarse a cargo de la actuación, contemplando su ancho completo, con independencia de la delimitación del sector. Dicha ejecución se ajustará a lo dispuesto en el Anexo IV "Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas" del TRLOTUP, y en particular al apartado "2. Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria" del punto "III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas", conforme a lo recogido en la Memoria Justificativa del Plan.

Las condiciones establecidas en el presente artículo deberán ser observadas en la redacción del Proyecto de Urbanización, en la gestión urbanística posterior y en la ejecución material de las obras, sin que su aplicación suponga modificación alguna de la

Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar

ordenación pormenorizada definida por el Plan.

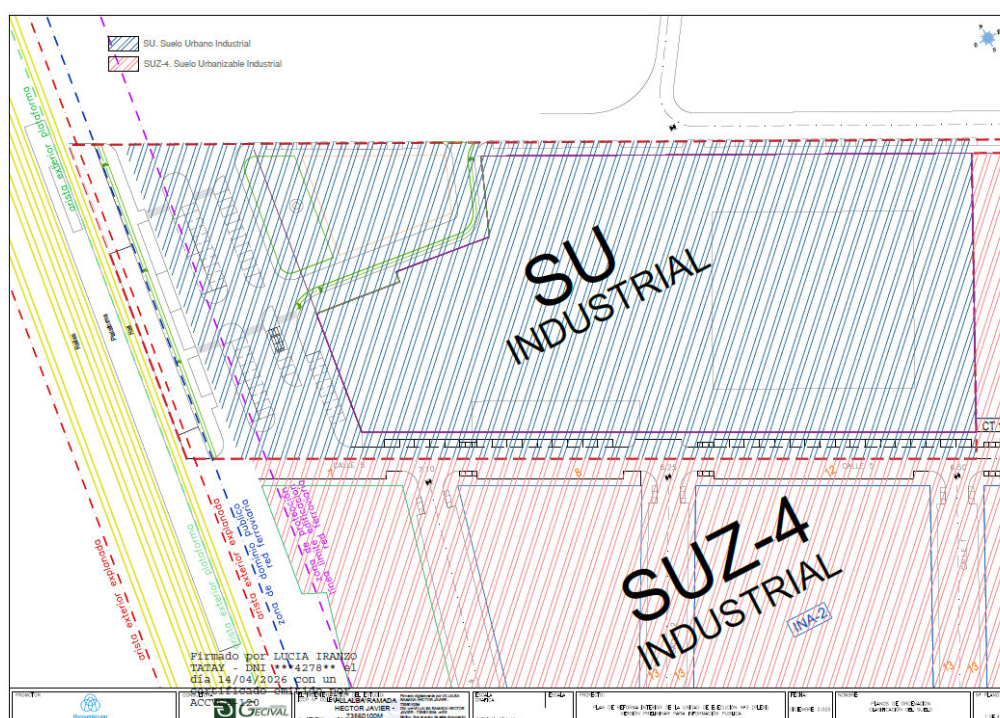
3.4. PLANOS DE ORDENACIÓN.

P01. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

P02. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

P03. ORDENACIÓN DEL SUELO

P04. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ESTRUCTURA URBANA.



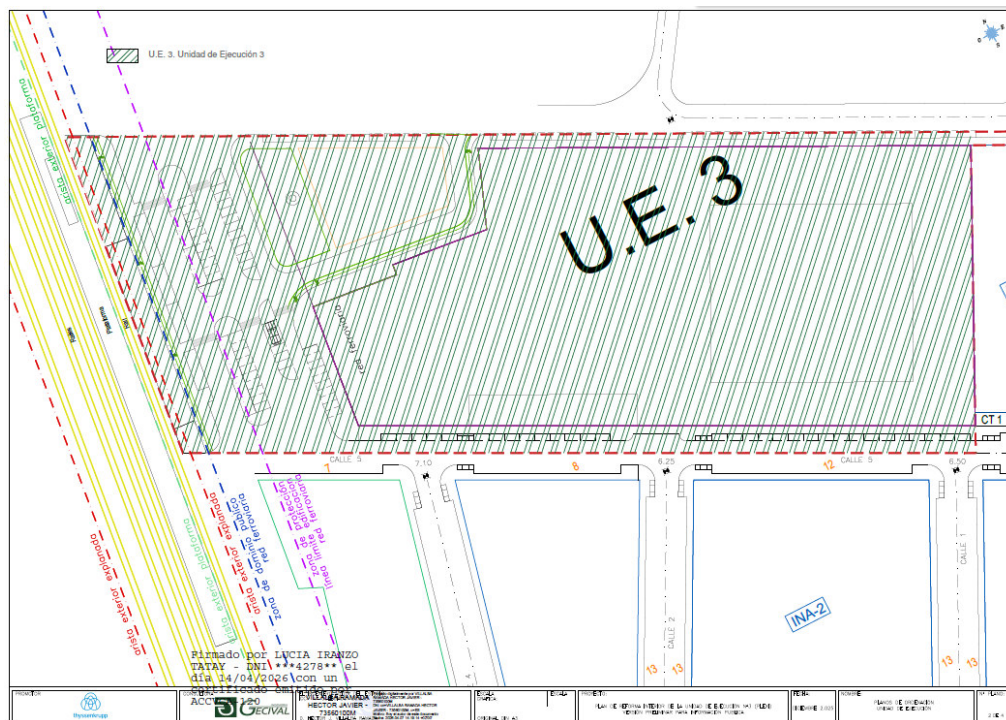
Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar



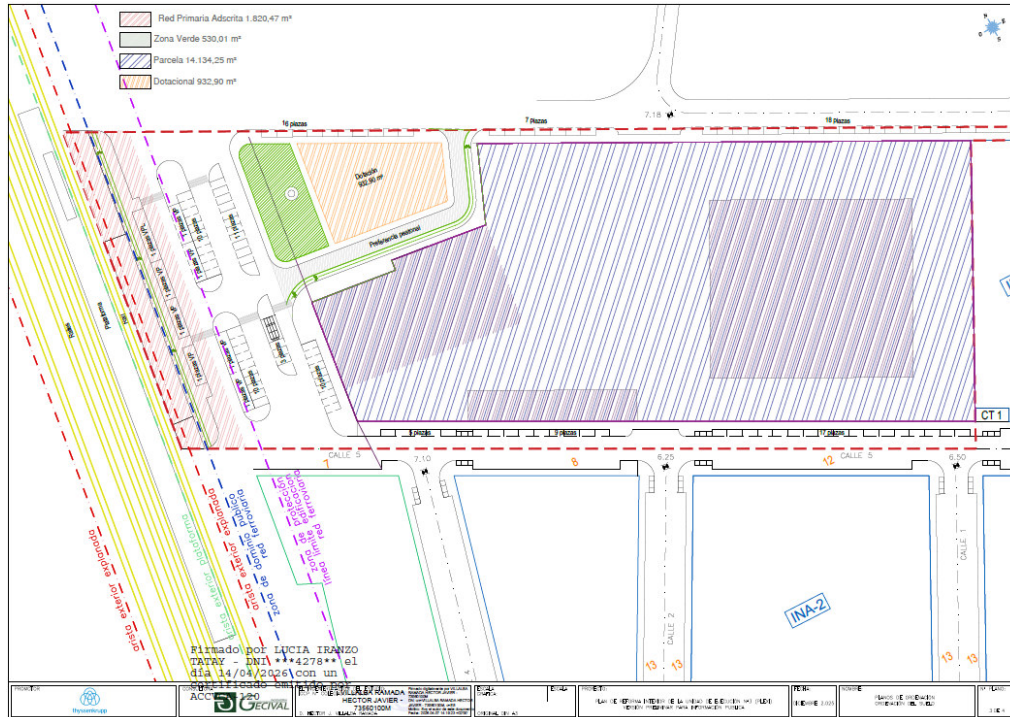
Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar



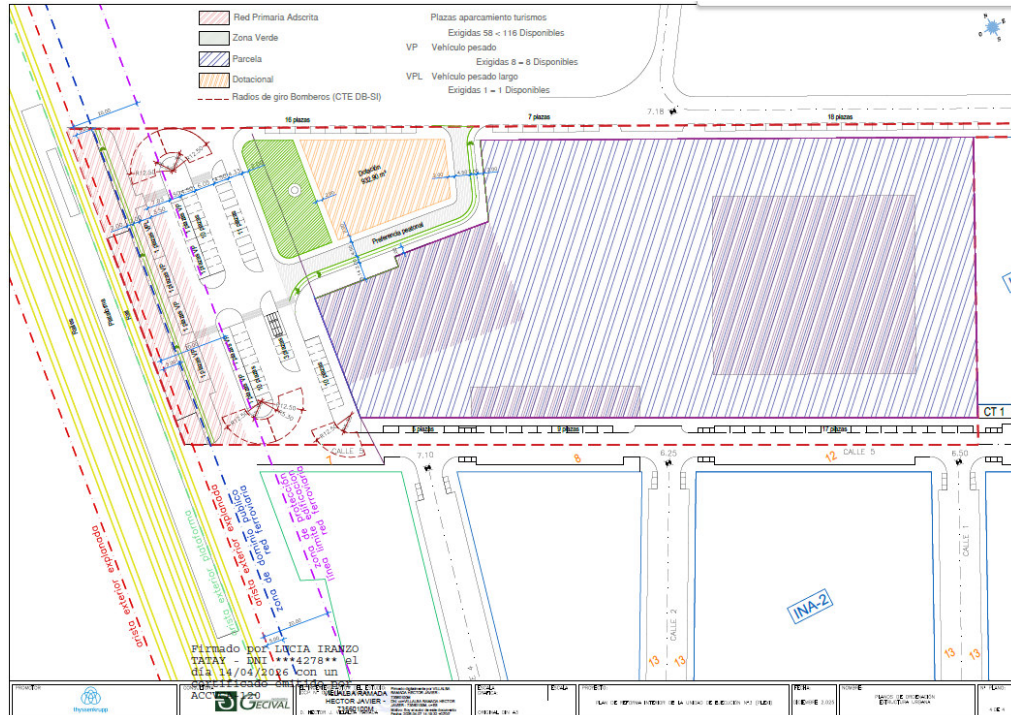
Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363





Ajuntament de Massalfassar



Ajuntament de Massalfassar

Plaça de l'Església, 5, Massalfassar. 46560 (València). Tel. 961400401. Fax: 961401363

