

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

2023/07653 Anuncio de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual del plan general de ordenación urbana número 14, zona NHT (no declarada BRL), de Algemesí. Expediente: 2911037.

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 15 de marzo de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

Así mismo a los efectos de lo dispuesto en el art. 55.7 de la LOTUP, en su redacción dada por Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, se indica lo siguiente:

- El informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV núm. 8929 del día 19 de octubre de 2020.

- El contenido íntegro del proyecto 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#/inicio

- La Modificación Nº 14 del Plan General de Algemesí, en la zona NHT (no declarada BRL), ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46029-1007.

VER ANEXO

València, a 31 de mayo de 2023. —El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.



APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 14 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

Per Resolució d'Alcaldia 2129/2020 de 7 d'octubre de 2020, es va emetre informe ambiental i territorial estratègic favorable a la proposta de modificació puntual núm. 14 del PGOU. Dita resolució va ser publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 8929 de 19 d'octubre de 2020.

El Ple de l'Ajuntament d'Algemesí, en sessió extraordinària de data 11 de novembre de 2021, acordà aprovar definitivament la modificació puntual núm. 14 del PGOU en la part que afecta a la regulació de les plantes d'edificació i planta àtic en les zones residencials ACA i ENS (inscrit al Registre Autòmic d'instruments de Planejament Urbanístic el 16 de març de 2022 amb número de registre 46029-1108) i provisionalment en la part de la modificació que afectava a la zona NHT (que forma part de l'ordenació detallada) i les zones NHT en la categoria de BRL, entorn de BIC i entorn de BRL (que formen part de l'ordenació estructural).

Per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 4 de maig de 2022, aprovà definitivament la modificació 14, en la zona NHT-BRL.

Finalment, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 15 de març de 2023, s'aprova definitivament la part de la Modificació que afecta a la zona NHT (no declarada BRL).

El text dels articles afectats de les normes urbanístiques afectades per dita modificació és el següent:

«I. Normes urbanístiques del Pla General:

Artículo 3.2.2- DISPOSICIONES GENERALES.

1.- Sin perjuicio de la regulación específica para cada zona de ordenación se establecen las disposiciones generales siguientes respecto de determinados parámetros antes relacionados, que se aplican en defecto o supletoriamente a los parámetros de cada zona de ordenación, de manera que en caso de disconformidad entre las disposiciones generales y los particulares de zona, rige la más estricta.

2.- La altura libre mínima de planta en la planta baja en edificios de nueva construcción, será: 3'50 m.

La altura libre mínima de plantas altas o pisos será:

- a. 2,50 m. para uso vivienda
- b. 3 m. para los usos terciarios permitidos en zona residencial.

En edificios lindantes a edificios catalogados, entornos con alturas de plantas homogéneas o en ampliaciones de inmuebles se podrán adoptar las alturas de planta del edificio preexistente, catalogado o del entorno, según el caso, tanto para la planta baja como para las altas, aun siendo estas inferiores a la mínima



permitida. Todo esto sin perjuicio del resto de normativa aplicable a las alturas de las estancias y dando cumplimiento a la altura máxima de cornisa aplicable.

Para las parcelas que den frente simultáneamente a dos viales opuestos, se medirá la cota de la cara inferior del forjado o, en su caso, de la solera de planta baja respecto de la rasante de la acera en cada frente, como si de parcelas independientes se tratase, siendo la profundidad edificable de cada una la prevista en la zona de ordenación a la que pertenecen.

En las plantas bajas no se permiten los altillos, como tampoco se autorizan las entreplantas.

3.- Altura edificable y número de plantas:

La altura máxima de la planta baja, así como la altura reguladora (altura de cornisa) y la altura total de los edificios viene determinada, en cada zona de ordenación, en función del número de plantas grafiado en el plano de ordenación correspondiente para cada manzana o parcela.

La altura máxima total del edificio no podrá exceder de 4 m respecto de la altura reguladora de cada edificio.

A efectos del cómputo del número de plantas, grafiadas en los planos de ordenación, no se considera ni la planta sótano, ni el semisótano, y sí la planta baja. Como ejemplo, 3 plantas, significa planta baja más 2 alturas.

En las manzanas que aparecen grafiadas en los planos de ordenación, identificadas mediante la letra "a" situada a continuación del número de alturas, se permite que por encima del número de plantas indicado se construya una planta ático retranqueada 3 m respecto del plano de fachada del edificio. El retranqueo será de 3,50 m en la zona de núcleo histórico (NHT). En los entornos del BIC de l'Església de Sant Jaume, del BRL- Convent de Sant Vicent y en la zona NHT-BRL, no se permiten los áticos.

En aquellas zonas en las que el plan lo permita se podrá ocupar la totalidad de la planta ático hasta convertirla en planta piso (a*), mediante la compensación económica por el incremento de la edificabilidad que ello supone, según se establece en la Disposición Adicional 5ª.

Como ejemplo: 3a significa planta baja, dos alturas y una planta ático y 3a* significa planta baja y tres plantas piso, siempre que se materialice la compensación económica correspondiente.

Sobre el espacio de retranqueo de los áticos existentes se permitirán las actuaciones contempladas en los apartados 18 y 19 del presente artículo.

Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura reguladora máxima la que resulte según lo expresado en el párrafo anterior, pero el número de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta exigible para cada actividad, sin que en ningún caso pueda exceder de la altura reguladora máxima establecida.



4.- Tolerancia de alturas: Se permitirá la construcción de edificios con dos plantas de altura como mínimo.

5.- Altura de los edificios lindantes con edificios catalogados. En caso de nueva edificación adosada a un edificio catalogado, ya sea público o privado, la altura reguladora de la fachada del nuevo edificio (la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta) se ajustará a la de aquellos, sin rebasar el mismo en más de 0,5 ml., respondiendo a un planteamiento de conjunto, enrasando asimismo la altura de los elementos ornamentales y/o de cerramiento y protección de la azotea, con prevalencia de esta disposición respecto del número de plantas y la altura reguladora permitida en una manzana.

Si el nuevo edificio a realizar se situase entre dos edificios catalogados su altura reguladora no sobrepasará el mayor de ellos con independencia del número de plantas permitida en la manzana, a fin de mantener una composición adecuada al entorno en el que se encuentra.

Ello se entiende sin perjuicio de que se podrá construir el número de máximo de plantas permitido en la manzana, mediante retranqueo mínimo de 3'5 ml. de las plantas cuya altura total rebase la altura de cornisa así establecida, en una longitud de fachada de al menos la altura del edificio catalogado.

En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en la definición de altura reguladora.

6.- Sótanos y semisótanos:

- a. La altura libre mínima exigible, en planta sótano, dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, y será como mínimo de 2,40 metros entre el pavimento del piso y la cara inferior del forjado del techo, y las instalaciones deberán guardar una altura libre de 2,20 metros.
- b. La altura libre exigible de la planta semisótano dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,40 metros para la altura libre.
- c. Bajo ningún concepto se permitirá el bombeo de agua freática a la red de saneamiento municipal, excepto durante el periodo de ejecución de la construcción. En cualquier caso deberá asegurarse la estanqueidad del recinto con la impermeabilización y sellado adecuados, debiendo presentar un certificado de perfecto sellado de la edificación bajo rasante, firmado por el constructor y la dirección facultativa.
- d. En plantas de sótano y semisótano no podrán instalarse piezas habitables ni ningún uso que requiera la presencia permanente de personas. Se excluyen, excepcionalmente, las instalaciones médicas de radioterapia, debidamente acondicionadas y adaptadas a la normativa de seguridad vigente.
- e. Podrán emplazarse trasteros, que no computarán a efectos de edificabilidad, sin establecer limitación en cuanto a su superficie.



7.- Por encima de la altura reguladora del edificio sólo se permitirán:

7.1. Las cubiertas de los edificios podrán ser planas o inclinadas en todas las zonas de ordenación a excepción de los ámbitos del Núcleo Histórico Tradicional urbanístico con la categoría de Bien de Relevancia Local (NHT-BRL), el entorno de protección del BIC de Sant Jaume y el entorno de protección del BRL del Convent de Sant Vicent, que se rigen por las normas urbanísticas contenidas en el Catàleg de Béns i Espais Protegits.

En aquellas zonas en las que no se permita el aprovechamiento bajo cubierta, en caso de que la cubierta sea inclinada, la altura de cumbrera no excederá de 2'5 metros respecto de la altura de cornisa del edificio o del techo de la planta ático con una inclinación máxima del 40%.

7.2. Los elementos de cerramiento y protección de azotea, así como los elementos ornamentales

En el caso de cubiertas planas, no tendrán una altura superior de 1'80 ml. respecto de la altura de cornisa o de la cara inferior del forjado del techo de la planta ático. Tratándose de cubiertas inclinadas, los antepechos, barandillas y elementos ornamentales no podrán sobrepasar aquella en 1 ml. Los elementos ornamentales no podrán tener una solución de continuidad respecto de la fachada de la planta ático.

En caso de aprovechamiento bajo cubierta no se permiten tales elementos.

En la planta ático, la pared lateral límite entre dos edificaciones tendrá una altura mínima de 1'8 m, siendo translucido a partir de esta altura hasta alcanzar una altura máxima de 2'50m.l. Ésta arrancará desde el antepecho de la fachada, con una inclinación de 45º, hasta su coronación.

7.3. Cajas de escalera y de ascensores; En caso de cubierta inclinada obligatoriamente deberán integrarse dentro de las mismas, sin sobrepasar la altura de coronación de la cubierta inclinada, y sin poder sobresalir de ella.

En la zona NHT y BIC deberán estar retirados del plano de fachada 3'5 metros, mientras que en el resto de zonas podrán adosarse a fachada y su dimensión será proporcional al hueco de la escalera. En los edificios catalogados, la caja de escalera deberá de integrarse dentro de la cubierta inclinada.

No se permite más caja de escalera de acceso a la azotea que la general del edificio, que constituirá el único acceso, no admitiéndose cajas de escalera de acceso individual a la azotea por el interior de las viviendas de la planta anterior.

No tendrán una altura superior a 3'50 ml. respecto de la planta sobre la que se sitúen.

7.4. Los elementos técnicos de las instalaciones, incluidos los paneles de captación de energía solar, cumplirán con las siguientes limitaciones:

a) En caso de cubiertas inclinadas, obligatoriamente se situarán en el segundo faldón, a excepción de las chimeneas, sin sobrepasar la altura de



coronación. De tener que sobrepasarlo para cumplir las distancias respecto de edificios lindantes, se situarán en el segundo faldón. Los paneles de captación deberán de quedar integrados en los faldones de cubierta.

b) En cubiertas planas, se situara a una distancia de 4'5 ml. respecto de la fachada del edificio y, de situarse los equipos de acondicionamiento de aire por encima de la caja de escalera, deberán contar con un elemento perimetral de cerramiento que no los haga visibles desde la vía pública.

c) En las instalaciones de telefonía móvil, se estará a lo dispuesto en el artículo relativo a las instalaciones especiales.

7.5. Los trasteros, individualmente no podrán superar los 4 m² de superficie construida, ni superar una altura de 3 metros respecto del techo de la última planta.

La superficie máxima a ocupar por los trasteros no excederá del 25% de la azotea del edificio.

En caso de cubierta inclinada, deberán de estar separados del segundo faldón a una distancia no inferior a 3 ml., sin posibilidad de continuidad de ambos elementos.

En todo caso, deberán situarse a una distancia mínima de 7 ml. de la fachada del edificio. En caso de edificios con fachada recayente a más de una calle, la distancia de separación fijada lo es respecto de todas y cada una de las fachadas.

No se permiten los trasteros, por encima de la altura de cornisa en las zonas ADO, AIS y EDA, así como tampoco en los edificios catalogados, cualquiera que sea el nivel de protección.

8.- Retranqueos:

Salvo en la zona de NHT, el plano de fachada se podrá retranquear respecto de la alineación de la calle tanto en planta baja como en planta alta, siempre y cuando se de el tratamiento de fachada al cerramiento lateral visto respecto de los edificios con los que linde.

En caso de AIS y ADO, la planta semisótano no podrá ocupar el espacio de retranqueo de fachada pero si el espacio de separación respecto del linde posterior y, en su caso, laterales.

9.- Soportales:

Se permiten con las condiciones siguientes:

a) la profundidad del mismo no será superior a su anchura medida en el plano de fachada, salvo en el caso de acceso a aparcamiento comunitario.

b) la altura libre mínima será la misma que la exigida para la planta baja.

10.- Pasajes:

Se permiten siempre que cuenten con un ancho mínimo de 6 ml.



11.- Medianeras:

Las paredes límites de cerramiento entre dos edificaciones que queden al descubierto debido a la diferencia de altura, o por limitar con suelo no edificable deberán tener el tratamiento propio de fachada u otra solución a fijar en el proyecto de edificación, que se someterá a aprobación municipal.

12.- Profundidad edificable

1.-La profundidad edificable máxima en plantas altas viene determinada para cada manzana o parcela en las normas reguladoras de cada zona de ordenación.

2.-La profundidad edificable no podrá ser sobrepasada con cuerpos volados.

3.-En la planta baja podrá sobrepasarse la profundidad edificable, con independencia de que su destino sea o no residencial.

4.- La edificación podrá ocupar con planta sótano la totalidad de la parcela cuando ésta sea también edificable en planta baja en el patio de manzana.

13.- Patios de manzana

1.- En los patios de manzana, si se diesen, la altura de la cara inferior del forjado del techo la planta baja podrá elevarse hasta 5'90 ml. medida desde la rasante de la acera.

En caso de remate mediante cubierta inclinada no se superará la altura de 2,5 m. respecto de la altura anterior.

El paramento cierre de la cubierta deberá retirarse de la alineación interior de patio de manzana un mínimo de 5 ml, si el uso de la primera planta alta es de vivienda: en caso de que el uso sea el mismo en planta baja y primera planta alta, no es necesario guardar la distancia de retranqueo respecto de la alineación interior.

2.- Por encima del forjado del techo de la planta baja, en los patios de manzana, tan sólo se permiten los elementos siguientes: los faldones de las cubiertas; los elementos de separación entre terrados, con una altura no superior a 2'5 ml; las barandillas de protección y las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, así como las instalaciones de climatización, que deberán mantener una separación de 5 ml. respecto de la alineación interior y han de estar debidamente insonorizadas.

Las chimeneas de evacuación de humos de la planta baja, en caso de actividad terciaria, así como de las instalaciones de calefacción, mediante combustión, han de prolongarse hasta alcanzar una altura de 2 metros respecto a cualquier construcción en un radio de 10 metros.

3.-Las plantas altas de los edificios existentes que ocupen los patios de manzana resultantes de las alineaciones del presente plan, quedarán en situación de fuera de ordenación no pudiendo efectuarse obras de consolidación o aumento de volumen. Sólo podrán destinarse a usos inocuos o de almacén permitido en la zona de ordenación, permitiéndose la



colocación de maquinaria de ventilación o climatización, siempre que no provoque ruidos o vibraciones.

14.- Cuerpos volados;

1.-Se entiende como cuerpo volado aquellas partes de edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas tales como miradores, balcones terrazas o similares.

2.-Se fijan las disposiciones siguientes referentes a los cuerpos volados.

a) Se entiende por plano límite de vuelo el plano paralelo a la fachada que limita los cuerpos volados.

b) Este plano límite de vuelo se separará como mínimo 60 cm del eje de medianera.

c) El vuelo permitido no excederá del 10 % del ancho de la calle en caso de balcones y del 8% en caso de miradores, no pudiendo superar en ningún caso el metro de vuelo. Los cuerpos volados quedarán siempre dentro del plano que forma 45º con el plano de fachada y cuya intersección con el mismo sea el eje de medianera.

d) En edificios formando fachada a 90º o ángulo superior, la distancia mínima del cuerpo volado a medianera será el doble que el del vuelo. Para ángulos inferiores a 90º se deberá solicitar informe técnico municipal.

3.-El vuelo máximo permitido será el fijado individualmente para cada zona de ordenación urbanística. En cualquier caso la proyección del voladizo no sobrepasará en su proyección el ancho de la acera ni el 10% del ancho de la calle.

Los cuerpos volados cerrados sólo se permitirán en calles de ancho superior a 6 m y no podrán ocupar en proyección horizontal más del 60% del desarrollo total de la fachada, incluyendo edificios en esquina, en cada planta.

4.- No se permiten cuerpos volados en la planta baja.

15.-Elementos salientes:

Se considera como elemento saliente aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

15.1. Zócalos y resaltes: no sobresaldrán de la línea de fachada más de 5 cm.

15.2. Marquesinas.: Se admitirán en planta baja, siempre y cuando:

-Se sitúen a más de 3,20 m por encima de la rasante de la acera en todos los puntos.

- No superen la línea de encintado de la acera ni el 8% del ancho de la calle.



15.3. Aleros: No podrá exceder de 10 cm. respecto de los vuelos de los balcones y miradores permitidos en cada zona de ordenación.

En caso de cubiertas inclinadas no podrá exceder de 50 cm respecto del plano de fachada del edificio o, en su caso, de la planta ático.

15.4. Los toldos móviles y carteles publicitarios estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,80 metros. Su saliente, respecto a la alienación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera ni al 8% de la anchura de la calle, sin sobrepasar los 3 metros en el caso de toldos y 0'80 m en el caso de carteles publicitarios, respetando en todo caso el arbolado existente. La colocación de éstos se someterá al punto 17 del presente artículo. Por ordenanza municipal se regularán las condiciones de instalación en vía pública de toldos fijos y acristalamientos cubiertos de vía pública o espacios libres privados de parcela.

16.-Aprovechamiento bajo cubierta

1.-La utilización del espacio comprendido entre el forjado de la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta, únicamente se permite en aquellas zonas de ordenación en las que expresamente así se establezca en la regulación específica.

2.-El forjado del techo de la última planta alta o, en su caso, ático deberá cumplir la altura mínima y máxima permitida, y no será continuo, sino que quedará limitado en su longitud por las líneas verticales en el que la distancia libre entre éste y el forjado de la cubierta sea igual o superior a 1'5 ml.

3.-La cota exterior de la cumbrera no podrá situarse a más de 4 ml. respecto de la altura de cornisa del edificio o, en su caso, de la cara inferior del forjado de la planta ático. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 40% respecto del plano de fachada de la planta de la que forma parte.

4.-El espacio bajo cubierta formará una unidad con la vivienda de la última planta y su acceso deberá realizarse únicamente a través de ella.

5.- La superficie útil no podrá exceder del 40% de la superficie de la planta a la que está vinculada.

17.-Soluciones de fachada y acabados exteriores:

Se deberá aportar una propuesta completa de alzado, y medianeras en su caso, aclarando la materialización de los mismos, así como la paleta de colores a utilizar. Esta descripción será vinculante una vez aprobada por el Arquitecto municipal, siguiendo los criterios de armonía paisajística i arquitectónica del municipio, pudiendo rechazarse a juicio del mismo.

No se aceptarán soluciones constructivas con imitaciones de materiales, falseamiento de fábricas y funciones



18.- Parcela mínima:

En cada zona de ordenación urbanística se definirán las dimensiones de la parcela mínima.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación. En caso de sustitución de edificaciones preexistentes, en el que el solar resultante no cumpla las condiciones de parcela mínima se permite su reedificación, exclusivamente para vivienda unifamiliar, edificio de 2 viviendas o uso terciario en edificio exclusivo.

19.- Ocupación de las plantas áticos en edificios existentes que cumplan la ordenación urbanística vigente respecto al número de plantas y no se encuentren fuera de ordenación:

a) En las zonas ACA, ENS y NHT (no incluidas en entornos catalogados) se permitirá la ocupación de las plantas áticos en edificios preexistentes que cumplan la ordenación urbanística y no se encuentren fuera de ordenación.

Dichas actuaciones requieren de la presentación de proyecto suscrito por técnico competente y cumplirán las determinaciones siguientes:

- La propuesta de actuación contemplará el edificio en su conjunto.
- La cubierta podrá ser inclinada o plana no transitable, y podrá sobrepasar la línea de fachada un máximo de 0,30 metros.
- La altura del frente de cubierta plana no transitable será, como máximo, de 50 cm. a partir de la cara inferior del forjado de cubierta. El frente de cubierta estará alineado con la línea de fachada y tan solo se permitirá sobrevolar sobre la alineación de fachada una losa de 20 cm de espesor.
- Las aguas de lluvia de la nueva cubierta se recogerán mediante canal o elemento que la sustituya, evitando que las aguas viertan directamente a la calle.
- La altura de la cara inferior de la cubierta en la línea de fachada no será mayor de 2,90 metros a partir de la cara inferior del forjado del ático.
- El cerramiento de fachada se retrasará de la línea de fachada unos 40 cm., como mínimo, a partir del antepecho o barandilla del ático situados en la línea de fachada.
- Tan solo se permitirá alinear con la línea de fachada los elementos estructurales (pilares o muros de carga), teniendo en cuenta que la longitud de los muros de carga no será mayor del 30% de la longitud de fachada.



- El acabado exterior de los paramentos laterales tendrá las características de un acabado de fachada, no pudiendo acristalar dichos paramentos.
- La materialización de las ocupaciones de los áticos cumplirá con las determinaciones constructivas y de materiales marcadas en las presentes normas (Art. 6.4.2. Paisaje Urbano Exterior), intentando en todo caso la máxima integración de la actuación con el edificio existente y el entorno.
- No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

Estas actuaciones están sujetas a la compensación económica prevista en la Disposición Adicional QUINTA.

La aplicación de la norma urbanística se entiende sin perjuicio de la normativa civil y particular de cada edificio referente a la ocupación y uso de las terrazas.

b) En las zonas NHT-BRL y entornos de BIC y BRL no se permite la ocupación de los áticos existentes por encontrarse fuera de ordenación. Respecto de las plantas ático que ya se encuentran ocupados o cubiertos en la fecha de aprobación de la presente modificación, se les aplicará la Disposición Transitoria PRIMERA A.

(ver croquis 1 adjunto al final del documento)

20. Cubrición de los áticos existentes:

a) En las zonas ACA, ENS y NHT (no incluidas en entornos catalogados) se permitirá cubrir las terrazas bajo el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

Dichas construcciones cumplirán las determinaciones siguientes:

- La propuesta de actuación contemplará el edificio en su conjunto.
- La cubierta será inclinada y no podrá sobrepasar los planos de fachada del inmueble.
- La altura de la cara inferior de la cubierta en la línea de fachada no será mayor de 2,90 metros a partir de la cara inferior del forjado del ático.
- No se permitirá la construcción de cerramientos frontales ni laterales.
- La materialización de la cubrición se realizará con materiales ligeros y de calidad, procurando ser acordes con los utilizados en la fachada del edificio y su entorno.
- Las aguas de lluvia de la nueva cubierta se recogerán mediante canal o elemento que la sustituya, evitando que las aguas viertan directamente a la calle.
- Los espacios cubiertos mantendrán el uso original de terraza, no



pudiendo destinarse a piezas habitables de la vivienda de la que forman parte.

La justificación del cumplimiento de estas determinaciones requerirá la presentación de documentación técnica correspondiente.

b) En las zonas NHT-BRL y entornos de BIC y BRL no se permite la cubrición de los áticos existentes por encontrarse fuera de ordenación. Respecto de los áticos que ya se encuentran cubiertos en la fecha de aprobación de la presente modificación, se les aplicará la Disposición Transitoria PRIMERA A.

(ver croquis 1 adjunto al final del documento)

Artículo 6.4.12. ADECUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AL ENTORNO

Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas en edificaciones existentes, las ocupaciones y cubriciones de áticos existentes y las obras en locales de planta baja, deberán tener en cuenta el ambiente en el que se encuentre y el efecto de su imagen sobre la configuración paisajística del entorno, sobre el espacio público y sobre las edificaciones preexistentes.

No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, que sean estéticamente inadecuadas al entorno o bien que disminuyan la percepción y la calidad visual del paisaje del entorno.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

A los efectos del artículo 58.6 de la LRAU se establece el siguiente régimen transitorio para las edificaciones existentes con anterioridad o que no se ajusten a las determinaciones del presente Plan:

A.- FUERA DE ORDENACIÓN.-

Afecta a los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes que se encuentran en las situaciones siguientes:

- a).- Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.
- b).- Transitoriamente, las que se encuentren situadas en Suelo Urbano o Urbanizable sin ordenación detallada, en tanto esta no se apruebe.
- c).- Las instalaciones industriales y terciarias que se encuentren en entornos residenciales donde constituyan uso prohibido, en tanto no sea posible paliar las molestias que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras



d).- Las situadas en Núcleo Histórico Tradicional calificado como Bien de Relevancia Local (NHT-BRL), en el entorno de protección del BIC de Sant Jaume y en el entorno de protección del BRL del Convent de Sant Vicent que no se adapten a las normas urbanísticas del CBEP.

En ellas podrán autorizarse únicamente obras de restauración, conservación, acondicionamiento, reestructuración puntual y obras exteriores. Solo se podrán dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.

En cuanto a las plantas ático de los edificios que se encuentren en la situación descrita en la letra d) y que, además, ya se encuentren cubiertos u ocupados a la fecha de aprobación de la modificación 14 del Plan General, no se permite ninguna actuación que agrave la disconformidad con el plan.

B.- DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO. -

Afecta a aquellas construcciones preexistentes que aun cuando no se adapten al Plan General en todas las condiciones de edificación y uso por él reguladas, no se hallen en el caso descrito bajo la letra A) anterior.

En este caso, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ellas obras de reforma de trascendencia equiparable a la reestructuración total.

La nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación y uso previstos en este Plan General.

En estos edificios se admiten obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reestructuración puntual y parcial, obras exteriores, [cubrición de áticos en zonas NHT, ACA y ENS](#) y obras de reconfiguración y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente.

C.- DISCONFORMIDAD CON EL USO DOMINANTE O COMPATIBLE. -

Todas aquellas actividades que se encuentren emplazadas en una zona que según las presentes normas urbanísticas resulta incompatibles o uso prohibido podrá mantenerse transitoriamente, quedando prohibido su ampliación, así mismo, y en el caso de cambios de titularidad se exigirá la adopción de todas aquellas medidas correctoras que resulten necesarias para intentar hacerlas lo máximo compatibles con el uso dominante o permitido. Tratándose de PUB en zona de casco antiguo, además de la prohibición de ampliación y de obras de reforma que conlleve su consolidación, salvo las destinadas a mejorar las condiciones de insonorización, no se admitirán los cambios de titularidad.



DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA (Incorporada por la Mod. 14 del PGOU)

Con respecto a las actuaciones que se acojan a la regulación de los áticos de la Modificación Puntual núm. 14 del Plan General, tanto si se trata de obra nueva, como en los casos de ocupación de los áticos en edificaciones existentes, en cumplimiento del deber de compensar el incremento de edificabilidad a la administración, se fija el porcentaje de aprovechamiento público a ceder al Ayuntamiento en un 5% de la edificabilidad que se incrementa con respecto al planeamiento vigente con anterioridad a la fecha de la aprobación definitiva de la referida modificación.

Dicho porcentaje se materializará mediante compensación económica de igual valor; que será fijado por la administración en el momento de solicitar la licencia y para las distintas zonas del casco urbano. En el caso de que la actuación se realice sin licencia, se practicará de oficio la liquidación del incremento del aprovechamiento

II. Normes urbanístiques del NUCLI HISTÒRIC TRADICIONAL

Art. 43 Nombre de plantes.

El nombre de plantes màxim i la proposta d'inserció d'àtics s'indica en el plànol d'ordenació. En el comput del nombre de plantes s'inclou la planta baixa i no les plantes soterrani.

En les illes que apareixen representades gràficament en els plans d'ordenació, identificades mitjançant la lletra "a" situada a continuació del nombre de plantes, es permet la construcció d'una planta àtic per damunt del nombre de plantes indicat reculada 3,50 m respecte de l'alineació de façana de l'edifici.

Es podrà ocupar la totalitat de la planta àtic fins a convertir-la en una planta pis (a*) mitjançant la compensació econòmica per l'increment de l'edificabilitat que això suposa, segons s'estableix en la Disposició Addicional 5a de les normes urbanístiques del Pla General.

En parcel·les amb façana a dos alineacions diferents donant a carrers amb distint nombre de plantes prevaldrà el nombre de plantes major fins una distància de 16 metres en l'alineació del carrer amb menys altures.

Les plantes definides com cambres seran admeses en els casos que compleixen les característiques de la tipologia tradicional.

Es permeten edificacions amb dues plantes menys de les assenyalades en els plànols d'ordenació, tenint en compte que com a mínim es construiran dues plantes (planta baixa + 1 planta pis).



Art. 43bis Actuacions permeses en els àtics existents.

1) Ocupació dels àtics en edificis existents que complisquen l'ordenació urbanística vigent respecte al nombre de plantes i que no es troben fora d'ordenació.

Es permetrà l'ocupació dels àtics en edificis existents que no es troben fora d'ordenació.

Aquestes construccions requereixen de la presentació de projecte subscrit per tècnic competent i compliran les determinacions següents:

- La proposta d'actuació contemplarà l'edifici en el seu conjunt.
- La coberta podrà ser inclinada o plana no transitable.
- La coberta no podrà sobrepassar la línia de façana.
- La coberta inclinada complirà les determinacions marcades en l'art. 56.1 de les presents normes urbanístiques.
- L'altura del front de coberta plana no transitable serà, com a màxim, de 50 cm a partir de la cara inferior del forjat de coberta. El front de coberta estarà alineat amb la línia de façana.
- No es permetran les baranes o rematades ornamentals de protecció de cobertes.
- L'altura de la cara inferior de la coberta en la línia de façana no serà major de 2,90 metres a partir de la cara inferior del forjat de l'àtic.
- El tancament de façana es retirarà de la línia de façana uns 40 cm, com a mínim, a partir de l'ampit o barana de l'àtic situat en la línia de façana.
- Tan sols es permetrà alinear amb la línia de façana els elements estructurals (pilars o murs de càrrega), tenint en compte que la suma total de la longitud dels murs de càrrega no serà major del 30% de la longitud de façana.
- L'acabat exterior dels paraments laterals tindrà les característiques d'un acabat de façana, no podent envidrar aquests paraments.
- Les aigües de pluja de la nova coberta es recolliran mitjançant canal o element que la substituïska, evitant que les aigües aboquen directament al carrer.
- La materialització de les ocupacions dels àtics complirà amb les determinacions constructives i de materials marcades en les presents normes, intentant en tot cas la màxima integració de l'actuació amb l'edifici existent i l'entorn.
- La proposta d'actuació contemplarà l'edifici en el seu conjunt. No s'admetran actuacions individuals que distorsionen el cromatisme, la textura i les solucions constructives dels edificis o del conjunt en el qual se situen.

Aquestes actuacions estan subjectes a la compensació econòmica prevista en la DISPOSICIÓ ADDICIONAL CINQUENA de les Normes Urbanístiques del Pla General.

L'aplicació de la norma urbanística s'entén sense perjudici de la normativa civil i particular de cada edifici referent a l'ocupació i ús de les terrasses.



(veure croquis 1 adjunt al final del document)

2) Cobriment dels àtics existents

Es permetrà el cobriment de les terrasses dels àtics en edificis existents.

Aquestes actuacions compliran les determinacions següents:

- La proposta d'actuació contemplarà l'edifici en el seu conjunt.
- La coberta serà inclinada i el seu vol no podrà sobrepassar la línia definida per l'ampit o barana de la terrassa existent.
- L'altura de la cara inferior de la coberta en la línia de façana no serà major de 2,90 metres a partir de la cara inferior del forjat del sòl de la terrassa de la planta àtic.
- No es permetrà la construcció de tancaments frontals i laterals.
- La materialització del cobriment es realitzarà amb materials lleugers, que necessàriament hauran d'integrar-se quant a colors i textures en el conjunt de l'edifici i el seu entorn urbà
- Les aigües de pluja de la nova coberta es recolliran mitjançant canal o element que la substituïska, evitant que les aigües aboquen directament al carrer.
- Els espais coberts mantindran l'ús original de terrassa, no podent destinar-se a peces habitables de la vivenda de la qual formen part.

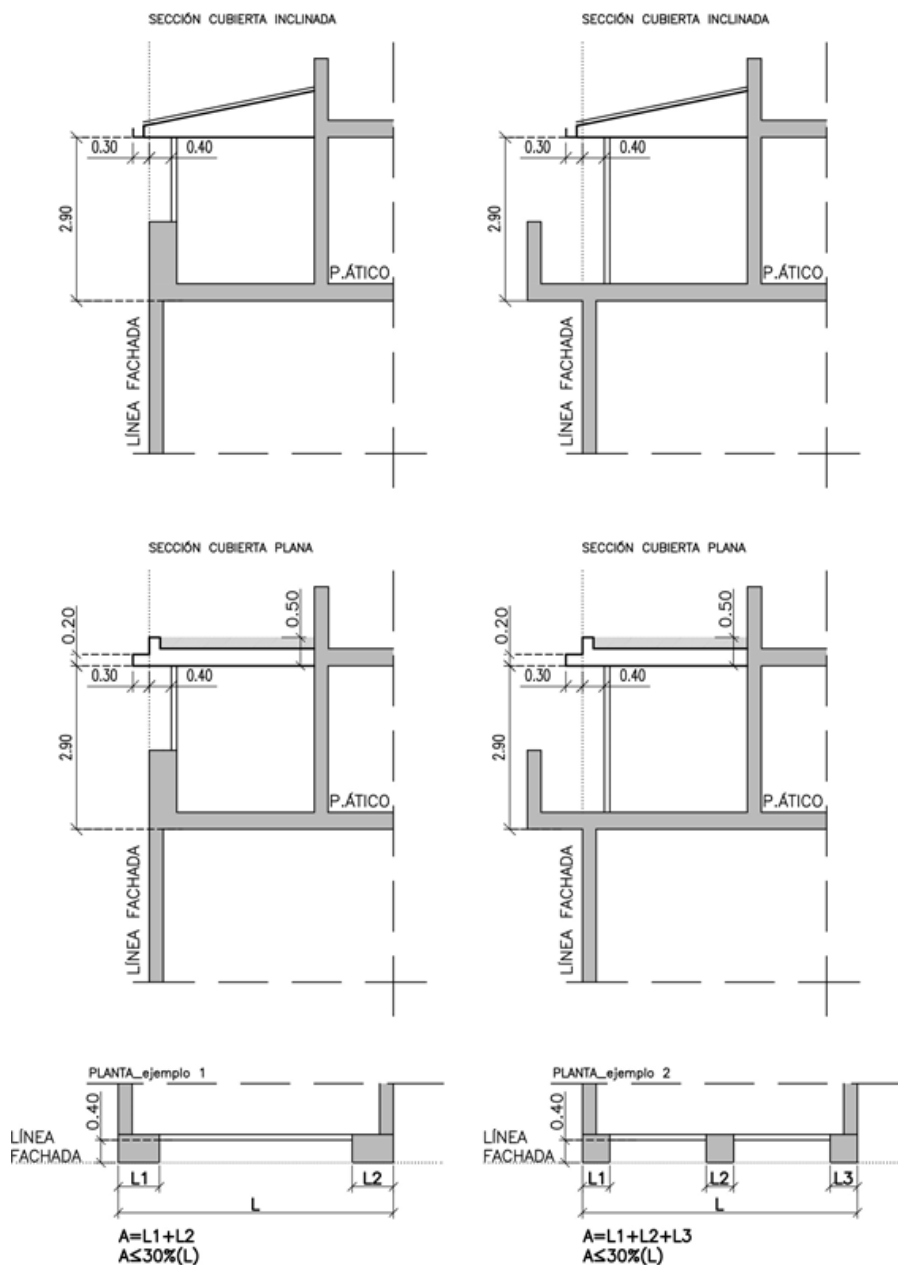
La justificació del compliment d'aquestes determinacions requerirà la presentació de documentació tècnica corresponent.

(veure croquis 2 adjunt al final del document)



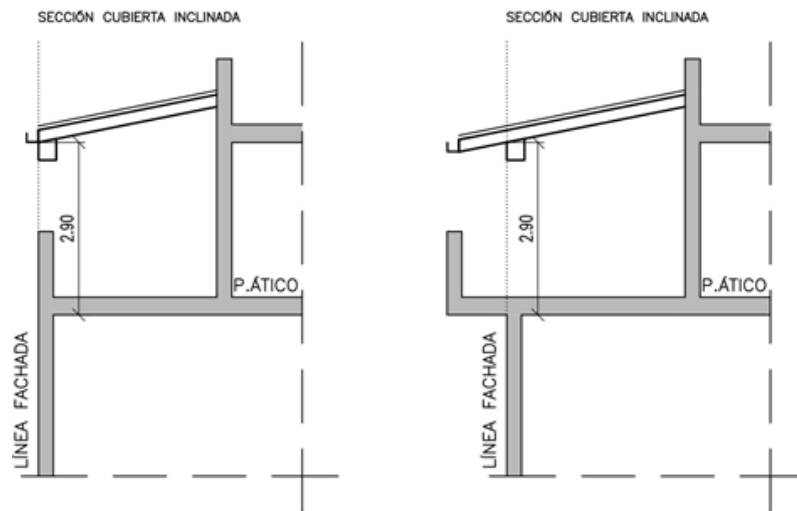
Croquis 1:

ESQUEMAS OCUPACIÓN ÁTICO



Croquis 2:

ESQUEMAS CUBRICIÓN ÁTICO





Comissió Territorial d'Urbanisme

PROP I
C/ Gregorio Gea, 27
46009 – VALÈNCIA
Tel. 012

En referencia a la Modificación núm. 14 del Plan General de Algemés, en la zona NHT no declarada BRL (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El expediente se inició con la realización de un trámite de consulta previa, mediante resolución de Alcaldía de fecha 11 de diciembre de 2019. Se presentaron 4 propuestas, cuyo análisis se incorpora a la memoria de la Modificación.

Mediante resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Algemés, en ejercicio de las funciones de órgano ambiental municipal, de fecha 7 de octubre de 2020, se emitió informe ambiental y territorial estratégico en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica. Este informe se publicó en el DOGV núm. 8929, de 19 de octubre de 2020.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 25 de febrero de 2021, acordó iniciar el proceso de participación pública y consultas a las administraciones públicas afectadas. Se publicó anuncio de información pública en el diario "Levante", de fecha 9 de marzo de 2021, y en el DOGV núm. 9042, de fecha 16 de marzo de 2021.

Posteriormente, se sometió a información pública el estudio de integración paisajística, mediante anuncios publicados en el diario "Levante", de fecha 27 de abril de 2021, y en el DOGV núm. 9085, de fecha 17 de mayo de 2021.

En ninguno de los dos procesos de participación pública indicados se presentaron alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 11 de noviembre de 2021, aprobó, con carácter provisional, la parte de la Modificación que afecta a la ordenación estructural, como más adelante se concretará; y aprobó, con carácter definitivo, la parte que afecta a la ordenación pormenorizada.

El Ayuntamiento de Algemés solicitó la aprobación definitiva de la Modificación, a través de la Plataforma Urbanística Digital, en fecha 15 de diciembre de 2021. Mediante comunicación del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 21 de diciembre de 2021, se requiere al Ayuntamiento la aportación del expediente administrativo municipal completo. En fecha 7 de enero de 2022, se aporta el expediente administrativo municipal.

SEGUNDO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 4 de mayo de 2022, acordó:

"PRIMERO. APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación núm. 14 del Plan General de Algemés, en la zona NHT-BRL.

SEGUNDO. SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación núm. 14 del Plan General de Algemés, en la zona NHT (no declarada BRL), hasta que se tengan en cuenta las consideraciones referidas a la ordenación estructural señaladas en el informe en materia de infraestructura verde y paisaje".

TERCERO. En fecha 15 de noviembre de 2022, el Ayuntamiento de Algemés presenta nuevo documento de estudio de integración paisajística. El documento consta de memoria (que incluye antecedentes, emplazamiento y ámbito de estudio, caracterización de la actuación, caracterización del paisaje, valoración de la integración paisajística y visual, medidas de integración propuestas y programa de implementación y conclusión), figuras y anexos. Principalmente, se añade un Anexo III, que incluye documentación gráfica de la actuación.





Comissió Territorial d'Urbanisme

PROP I
C/ Gregorio Gea, 27
46009 – VALÈNCIA
Tel. 012

ALGEMESÍ. Modificación núm. 14 del Plan General, en el ámbito NHT

Expte. 2125231-CA

La Modificación incluye la siguiente documentación: memoria informativa, memoria justificativa, anexo de fichas de actuaciones en áticos, planos de información, planos de ordenación, memoria de viabilidad económica, informe de sostenibilidad económica, estudio de integración paisajística e informe de impacto de género.

La documentación de la Modificación incluye determinaciones de la ordenación pormenorizada y determinaciones de la ordenación estructural. Las primeras han sido aprobadas, con carácter definitivo, por el Ayuntamiento y las segundas han sido aprobadas, con carácter provisional, por el Ayuntamiento, a falta de la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo.

CUARTO. Se recogen a continuación las características de la Modificación núm. 14, en su conjunto, sin perjuicio de destacar (mediante subrayado) aquellas cuestiones que se refieren específicamente al ámbito cuya regulación quedó suspendida, es decir al ámbito del Núcleo Histórico Tradicional no declarado Bien de Relevancia Local (en adelante, NHT).

La finalidad de la Modificación es regular una situación de hecho consolidada, que consiste en la variedad en el tratamiento de los espacios retranqueados en las plantas de ático. Existen en la actualidad multitud de actuaciones constructivas realizadas en las plantas ático, principalmente colocación de cubierta y cerramientos frontales y laterales en el espacio de retranqueo de esta planta de ático. Se realiza un análisis detallado de esta situación en las fichas del Anexo 2 de la memoria de la Modificación. Para ello, se establece una regulación de los áticos y de la minimización del impacto de las actuaciones en áticos ya consolidadas.

Las zonas afectadas por la nueva regulación de áticos son: Núcleo Histórico Tradicional (NHT), diferenciando las zonas incluidas o no incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (en adelante, el Catálogo), Ampliación de Casco (ACA) y Ensanche (ENS). La Modificación no afecta a las Normas Urbanísticas del Catálogo. Las zonas incluidas en el Catálogo son: entorno de protección del *BIC - Església de Sant Jaume*; entorno de protección del *BRL – Convent de Sant Vicent* y ámbito del NHT-BRL.

En las zonas incluidas en el Catálogo es de aplicación el art. 73 de las Normas Urbanísticas, que prohíbe expresamente los áticos en estas zonas. No obstante, hay que tener en cuenta que en el planeamiento anterior se permitían los áticos en la zona de casco antiguo.

El contenido de la Modificación se resume en las siguientes determinaciones:

- Modificar los artículos de las Normas Urbanísticas que regulan la ejecución y características de las plantas ático en todo el casco urbano (Zonas NHT, ACA y ENS).
- Definir un marco normativo que regule los parámetros por los que se van a regular las actuaciones en las plantas ático y minimizar el impacto de las actuaciones ya consolidadas.
- Regularizar la situación urbanística actual de los áticos y emprender medidas de restauración de la legalidad urbanística, con la intención de regularizar su situación de conformidad con la nueva regulación.
- Definir con mayor grado de detalle las posibles actuaciones en los áticos.

Como determinaciones más significativas, cabe destacar la regulación de las siguientes cuestiones en las normas urbanísticas del planeamiento vigente:

- Art. 3.2.2.3: "(...) A efectos del cómputo del número de plantas no se considera ni la planta sótano, ni el semisótano, y si la planta baja. Como ejemplo, 3 significa planta baja más dos alturas. El número seguido de la letra a se usa para indicar que se permiten áticos de tal manera que 3a significa que se permite planta baja más dos plantas altas y ático".
- Art. 3.2.2.7.1: "(...) Sobre el espacio de retranqueo podrán instalarse estructuras ligeras y desmontables, ya sea metálica o de madera, que sirvan exclusivamente para la colocación de

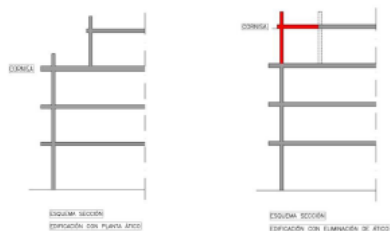


toldos, debiendo quedar aquella diáfana y descubierta, no permitiéndose la cubrición mediante cubierta de cualquier clase del espacio de retranqueo. Las estructuras ligeras se retranquearán a una distancia no menor de 80 cm de la alineación de fachada".

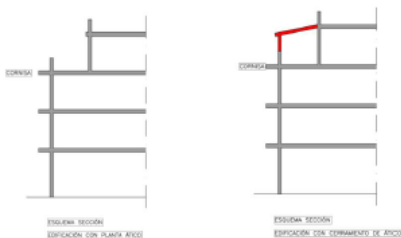
- En los ámbitos incluidos en el Catálogo no se permiten los áticos (art. 73 de las Normas Urbanísticas del PGOU); en las zonas de NHT no incluidas en el Catálogo sí que se permiten los áticos (art. 56.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU).

A efectos de la nueva regulación de áticos, se definen los conceptos de eliminación, ocupación y cubrición. Estos conceptos se ilustran con los esquemas siguientes:

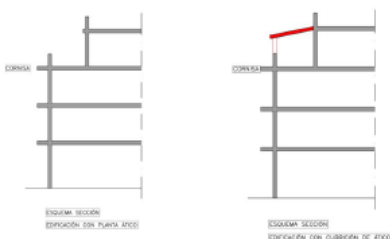
Eliminación de los áticos. Desaparece la obligación de que la última planta del edificio sea ático, siendo opcional y, a elección por el promotor, el retirar la última planta del plan de fachada. Con ello los áticos se convierten en una planta del edificio y se permite el retranqueo de la fachada a partir de una determinada altura.



Ocupación de los áticos. Se permite la edificación total o parcial de los áticos existentes con cubierta y cerramiento lateral y frontal.



Cubrición de los áticos. Se permite la cubrición total o parcial de los áticos con cubierta y sin cerramiento lateral y frontal, manteniendo la terraza en el espacio de retranqueo respecto del plano de fachada.



A modo de resumen de la nueva regulación propuesta, se indican las siguientes reglas:





Comissió Territorial d'Urbanisme

PROP I
C/ Gregorio Gea, 27
46009 – VALÈNCIA
Tel. 012

ALGEMESÍ. Modificación núm. 14 del Plan General, en el ámbito NHT

Expte. 2125231-CA

- Para los edificios de nueva construcción en las zonas NHT (en los ámbitos no incluidos en el Catálogo), ACA y ENS: se establece la posibilidad de sustitución de la planta ático por planta piso. Es decir, el edificio puede tener X plantas y 1 planta ático (retranqueada), o X+1 plantas; y es voluntario adoptar una u otra configuración de plantas.
- Se mantiene que en la zona NHT incluida en el Catálogo se prohíben los áticos (art. 73 de las Normas Urbanísticas).
- En las plantas áticos de los edificios existentes que se ajusten a la ordenación urbanística vigente en las zonas NHT, ACA y ENS: se habilita la posibilidad de ocupar o cubrir la terraza resultante del retranqueo respecto de los planos de fachada del edificio.
- En las plantas áticos de los edificios existentes que sean disconformes con el planeamiento vigente en las zonas NHT, ACA y ENS: se permite únicamente la cubrición de las terrazas.
- En las zonas NHT-BRL, entornos de protección de BIC y entorno de protección BRL, donde los áticos no se permiten en la normativa actual, se mantiene dicha prohibición; respecto de los áticos preexistentes quedan en situación de no conformidad con el plan, sin que sea admisible la ocupación o cubrición de la terraza resultante del retiro del plano de fachada. Respecto de los ya ocupados o cubiertos, se establece un régimen específico de fuera de ordenación que se regula en la disposición transitoria primera A (no se permite ninguna actuación que agrave la disconformidad con el plan).
- Se concretan unas condiciones dimensionales, estéticas y de acabados de las ocupaciones o cubriciones de los espacios retranqueados, que se regulan en el art. 3.2.2.3.19 de las Normas Urbanísticas.

La Modificación incluye documentos modificados relativos a la nueva redacción de artículos de las Normas Urbanísticas, planos de ordenación en los que se concreta el número de plantas y anexo con definición gráfica de posibles actuaciones constructivas en los áticos. La modificación de los planos se traduce en la incorporación del código "a*" (planta ático convertible en planta piso); como ejemplo: 3a significa planta baja, dos alturas y una planta ático; y 3a* significa planta baja y tres plantas piso.

QUINTO. Respecto a la emisión de informes sectoriales, cabe recordar el informe en materia de patrimonio cultural y el informe en materia de infraestructura verde y paisaje que determinó la suspensión de la aprobación definitiva en la zona NHT no declarada BRL:

- 01/04/22: informe favorable de la Unidad de Inspección del Patrimonio, de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, en materia de patrimonio cultural. En este informe se concluye que *"puesto que la nueva regulación de los áticos mantiene la prohibición de los mismos en edificios catalogados y ámbitos protegidos (entornos de BIC y NHT-BRL) se considera que no existe afección patrimonial"*.
- 12/04/22: informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en el que se indican unas consideraciones referidas a la ordenación estructural.
- 02/03/23: nuevo informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, tras el análisis de la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento en fecha 15/11/22, en sentido favorable, en el que se indica lo siguiente:

«(...)No obstante, la documentación gráfica elaborada valora la afección que puede suponer el incremento de volumen derivado de esta modificación puntual sobre el carácter del paisaje del núcleo histórico, que presenta un alto grado de heterogeneidad en cuanto a su configuración edificatoria volumétrica y tipológica, concluyendo el EIP que no se alteraría de manera significativa dicho carácter y que no se estima necesario establecer medidas de integración suplementarias a las establecidas en las Normas Urbanísticas.





Comissió Territorial d'Urbanisme

PROP I
C/ Gregorio Gea, 27
46009 – VALÈNCIA
Tel. 012

ALGEMESÍ. Modificación núm. 14 del Plan General, en el ámbito NHT

Expte. 2125231-CA

*De acuerdo al EIP realizado por el Ayuntamiento, cabría emitir **informe favorable** a la modificación propuesta **en relación con la unidad de paisaje perteneciente a la infraestructura verde municipal y catalogada como “Núcleo tradicional”** por el PGOU de Algemesí».*

SEXTO. El Plan General de Ordenación Urbana de Algemesí fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 13 de mayo de 2011 y por resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, de fecha 10 de enero de 2012, que da por resuelto el carácter supeditado de la citada aprobación.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 1 de diciembre de 2014. Las normas de este Catálogo se incorporan como normas del PGOU.

SÉPTIMO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de marzo de 2023, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2026, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se ha tramitado, y se resuelve, de conformidad con la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), con las modificaciones introducidas por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP y la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat. Ello en aplicación de la disposición transitoria segunda, apartado 1, del vigente texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 63.1 y 57 de la LOTUP.

La modificación afecta a la zona de Núcleo Histórico Tradicional. En el Catálogo aprobado en el año 2014 se distingue una zona del Núcleo Histórico Tradicional que tiene la consideración de Bien de Relevancia Local (NHT-BRL) del resto del ámbito NHT, que no tiene la consideración de Bien de Relevancia Local (NHT). El art. 46 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano establece que los Bienes de Relevancia Local que estén incluidos en la categoría de Núcleo Histórico Tradicional forman parte de la ordenación estructural; y en el mismo sentido se regula, en el art. 42.6 de la LOTUP, que conforman la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local. Por tanto, la regulación del NHT-BRL corresponde a la ordenación estructural y la regulación del NHT corresponde a la ordenación pormenorizada. En consecuencia, la competencia para la aprobación definitiva, de la parte de la Modificación que afecta a la ordenación estructural, es de la conselleria competente en materia de urbanismo, tal como establece el art. 44.2.c de la LOTUP.

La parte de la Modificación que afecta a la ordenación estructural es la que incide sobre las zonas NHT-BRL, BIC, BRL y los entornos de protección de esas dos categorías de bienes; en concreto, el art. 73 y la disposición transitoria primera A de las Normas Urbanísticas y los planos de ordenación de dichas zonas.





Comissió Territorial d'Urbanisme

PROP I
C/ Gregorio Gea, 27
46009 – VALÈNCIA
Tel. 012

ALGEMESÍ. Modificación núm. 14 del Plan General, en el ámbito NHT

Expte. 2125231-CA

La parte de la Modificación que afecta a la ordenación pormenorizada es la que incide sobre las zonas NHT, ACA y ENS; en concreto, los arts. 3.2.2, 6.4.12, 24, 43, 43 bis 1 y 43 bis 2, la disposición adicional quinta y la disposición transitoria primera A, todos ellos de las Normas Urbanísticas, y los planos de ordenación de dichas zonas.

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 de la LOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

CUARTO. La variedad de actuaciones realizadas en las plantas de ático, que queda reflejada en las fichas del Anexo 2 de la memoria de la Modificación, justifica el interés general de regular estas actuaciones en el plan urbanístico, tratando de reconducir la situación a una imagen urbana más coherente y con unas reglas de composición y acabados de estas construcciones.

La Modificación incluye gráficos con la definición esquemática de las posibles actuaciones constructivas en los áticos, que resulta muy útil para dotar de una cierta uniformidad compositiva y estética de este tipo de actuaciones.

Procede diferenciar claramente las competencias urbanísticas en cuanto a las modificaciones propuestas. Ya se ha indicado que pertenecen a la ordenación estructural los siguientes ámbitos: zona NHT-BRL, BIC, BRL y los entornos de protección de esas dos categorías de bienes. En el resto de ámbitos (NHT, ACA y ENS), la regulación del número de plantas y del tratamiento del espacio que queda tras el retranqueo de la planta ático pertenece a la ordenación pormenorizada, ya que se trata de la regulación de las ordenanzas particulares de la edificación de dichas subzonas, que es una determinación de la ordenación pormenorizada recogida en el art. 35.1.c) de la LOTUP.

El presente análisis se refiere únicamente a la regulación de los áticos en las zonas NHT-BRL, en los BIC, en los BRL y en sus entornos de protección. En estos ámbitos, el art. 73 de las Normas Urbanísticas prohíbe expresamente los áticos; y esta prohibición ya existe en el planeamiento vigente, puesto que el citado artículo no se altera con la presente Modificación. También cabe destacar que en estas zonas no se adopta la posibilidad de construir o no ático, como se plantea en el resto de las zonas: la opción X+a* no aparece en los planos en estas zonas que forman parte de la ordenación estructural. Por tanto, la Modificación afecta, en lo que se refiere a este ámbito, en lo que resulta aplicable de la disposición transitoria primera A de las Normas Urbanísticas, que establece: *"En cuanto a las plantas ático de los edificios que se encuentren en la situación descrita en la letra d) y que, además, ya se encuentren cubiertos u ocupados a la fecha de aprobación de la modificación 14 del Plan General, no se permite ninguna actuación que agrave la disconformidad con el plan"*. La situación descrita en la letra d) se refiere a los edificios y construcciones *"situadas en Núcleo Histórico Tradicional calificado como Bien de Relevancia Local (NHT-BRL), en el entorno de protección del BIC de Sant Jaume y en el entorno de protección del BRL del Convent de Sant Vicent que no se adapten a las normas urbanísticas de CBEP"*. En definitiva, ni se permiten los áticos, ni se permiten las actuaciones de "eliminación", "ocupación" o "cubrición" de espacios retanqueados de áticos (ya existentes, puesto que se permitían en las antiguas normas del casco antiguo), ni se permite ninguna actuación sobre los espacios que ya se encuentran cubiertos u ocupados. Con esta regulación, y sin perjuicio de lo que se pueda indicar en materia de patrimonio cultural, se considera que la incidencia de la Modificación en la ordenación urbanística estructural es correcta.

En cumplimiento del deber de compensar el incremento de edificabilidad a la administración, se fija el porcentaje de aprovechamiento público a ceder al Ayuntamiento en un 5 % de la edificabilidad que se incrementa con respecto al planeamiento vigente. Dicho porcentaje se materializará mediante compensación económica de igual valor. Esta cuestión queda regulada en la disposición adicional quinta de las Normas Urbanísticas. Se cumple así lo





Comissió Territorial d'Urbanisme

PROP I
C/ Gregorio Gea, 27
46009 – VALÈNCIA
Tel. 012

ALGEMESÍ. Modificación núm. 14 del Plan General, en el ámbito NHT

Expte. 2125231-CA

exigido en el art. 77 de la LOTUP, en cuanto a la participación pública de la administración en las plusvalías generadas por el planeamiento.

En la memoria de sostenibilidad económica se justifica que no se genera gasto público y, en consecuencia, la Modificación no tiene incidencia en la hacienda pública.

Consta en el expediente municipal informe del agente de igualdad sobre la adecuación de la Modificación a los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género.

QUINTO. El informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de 12 de abril de 2022, señalaba una serie de deficiencias en relación con las determinaciones de la ordenación estructural de la Modificación. Como se ha analizado anteriormente, en principio, la ordenación estructural se refiere a la zona NHT-BRL. Por tanto, las consideraciones señaladas en el informe se consideraron aplicables a la zona NHT-BRL. También se ha analizado que en este ámbito NHT-BRL se sigue manteniendo la prohibición de áticos ya establecida en la normativa vigente, de manera que, en este ámbito, la Modificación no tiene incidencia en el espacio urbano. Aplicando estos criterios, en la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 4 de mayo de 2022 se aprobó la regulación propuesta en las zonas NHT-BRL, ACA y ENS.

Puesto que la zona NHT (no declarada BRL) forma parte de la infraestructura verde municipal, en el acuerdo de la citada Comisión se indicó que debían analizarse las consideraciones del citado informe en esta zona; y se suspendió la aprobación definitiva de la Modificación en este ámbito NHT no declarado BRL.

SEXTO. En el estudio de integración paisajística modificado, y en relación con el interior del ámbito de actuación (NHT), se indica que no existen cuencas visuales definidas, sino que existen tantas cuencas visuales como actuaciones se planteen y puntos de vista del interior de la ciudad.

Se identifica una subunidad de paisaje NHT, coincidente con la zona residencial NHT (Núcleo Histórico Tradicional) excluyendo las áreas NHT-BRL, BRL (BIEN DE RELEVANCIA LOCAL) del Convent de Sant Vicent Ferrer, Figura 2, y el área BIC (BIEN DE INTERÉS CULTURAL) de la iglesia Sant Jaume. Y se incluyen imágenes de situaciones discordantes que existen en esta subunidad de paisaje NHT.

Se considera que, aunque sea un hecho improbable, dada la diversidad de tipologías edificatorias que coexisten, se plantea en el NHT, a efectos de analizar la incidencia en el paisaje urbano, el agotamiento de la edificabilidad, como se considera en el Anexo III. En este anexo se incluye documentación gráfica en la que se observa el estado actual de las calles de la subunidad NHT junto con la propuesta final (agotamiento de la edificabilidad) de la actuación, recreada mediante técnica gráfica de representación y simulación visual del paisaje.

Finalmente, no se estima necesario establecer medidas de integración suplementarias, ya que cualquier actuación a realizar en la subunidad NHT, se debe realizar cumpliendo las Normas Urbanísticas del Núcleo Histórico Tradicional.

Con la presentación de una nueva documentación del estudio de integración paisajística y la emisión de informe favorable por parte del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, han quedado subsanadas las deficiencias por las que la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 4 de mayo de 2022 acordó la suspensión de la aprobación de la Modificación en el ámbito NHT (no declarado BRL).

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en el citado ámbito de la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.





Comissió Territorial d'Urbanisme

PROP I
C/ Gregorio Gea, 27
46009 – VALÈNCIA
Tel. 012

ALGEMESÍ. Modificación núm. 14 del Plan General, en el ámbito NHT

Expte. 2125231-CA

SÉPTIMO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.2.c) de la LOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 15 de marzo de 2023, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación núm. 14 del Plan General de Algemesí, en la zona NHT (no declarada BRL).

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.

