

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Alaquàs

2026/09159 Anuncio del Ayuntamiento de Alaquàs sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 3 del Plan General de Ordenación Urbana. Expediente 4636/2025.

ANUNCIO

El Ayuntamiento de Alaquàs (Valencia), mediante acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el pasado día 25 de junio de 2026, previa la tramitación del pertinente expediente; acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alaquàs consistente en la modificación puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1 de abril de 2015 publicadas en el BOP de 9-6-2015; procediéndose a regular las habilitaciones de locales en planta baja en vivienda, pisos turísticos; así como realizar distintas correcciones y complementaciones respecto a las normas urbanísticas en su día aprobadas.

La parte dispositiva del citado acuerdo del acuerdo de aprobación, resulta ser la siguiente:

"Primero.- Aprobar definitivamente Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alaquàs, con modificación puntual de las normas urbanísticas

La modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General que se aprueban definitivamente, dan lugar a correcciones y adiciones en los artículos 54.6.f, 70, 87, 91, 92, 94.22, 96, 100, 113, 117 del Plan General, siendo su redacción final la siguiente:

Art 54.6.f NN.UU nueva redacción:

f) Colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

En zonas exentas de protección que ya contienen la pertinente regulación, se podrán instalar carteles de propaganda en fachada en plantas bajas y primeras plantas de los edificios, siempre que no sobresalgan más de 5 cm del paramento de la fachada hasta una altura de 250 cm y 15 cm en el resto, hasta el segundo forjado sobre la acera. En el caso de que existan vuelos en primera planta, se admitirá que el cartel se instale como prolongación vertical del vuelo sin sobresalir de la fachada siempre que la cara inferior esté a una altura superior a 270 cm. La instalación de cartelera a modo de banderola (perpendicular a la fachada), nunca podrá sobresalir más de la fachada de la longitud del vuelo de balcones y miradores permitida según la zonificación, ni volar a menos de 2.70 metros de la acera.

La separación con edificios colindantes será de 60 cm en fachadas en caso de instalación en fachada y de 100 cm en el caso de instalación en medianeras.



Los carteles permanentes deberán ser de materiales rígidos o rigidizados. Se admite el uso de lonas sin rigidizar para instalaciones temporales, cuya instalación no podrá superar los seis meses de duración. En ningún caso podrá utilizarse elementos del mobiliario urbano o vegetales para el anclaje de instalaciones permanentes. Se podrá autorizar anclajes en mobiliario urbano únicamente en caso de instalaciones temporales, debidamente motivadas. Los carteles permanentes en fachada, solo se permitirán en planta baja y planta primera.

Los carteles y vallas de propaganda no podrán ser confundidas con las señales de tráfico por su forma, color, diseño o inscripciones o impedir la visibilidad o producir deslumbramiento a los conductores de vehículos y a los peatones, o estar colocadas en los lugares donde puedan perjudicar u obstaculizar el tráfico rodado o la seguridad del peatón. Así mismo no podrán impedir la visibilidad de algún soporte previamente autorizado.

No podrán limitar luces o vistas de los edificios salvo instalaciones temporales sobre andamios con motivo de obras en fachada, cuya limitación de altura será la del edificio. Deberán permitir la iluminación y ventilación de las estancias del edificio.

Queda prohibida la instalación de carteles sobre árboles o plantas.

En todo caso, la instalación de carteles, podrá ser regulada a través de la pertinente ordenanza.

Art. 70 Bis. NN.UU. Requisitos medioambientales de las licencias. Nuevo artículo

1-Protección de nidos de especies protegidas. En cualquier obra susceptible de generar daños de especies protegidas por la legislación vigente (derribos, obras de rehabilitación de fachadas, cubiertas o exteriores, etc.), el técnico director de la obras estará obligado previamente y bajo su responsabilidad, a su inicio, a comprobar la existencia o no de nidos, cuando se realicen durante los meses de marzo a agosto, ambos inclusive. De detectarse la existencia, no podrá procederse a la ejecución de la obra, hasta tanto se resuelva por técnico competente su ubicación.

2-Protección del arbolado. Cuando se ejecuten cualquier tipo de obras próximas a una plantación de arbolado que requieran de maquinarias o vehículos o la maquinaria que sea previsible que circule junto a esta; los árboles deberán de ser debidamente protegidos a lo largo del tronco y hasta una altura de 3 metros medidos desde el suelo, con tableros de madera debidamente dispuestos. Una vez finalizada las obras, serán estos retirados

3-Drenaje en zonas libres de edificación. En las superficies libre de edificación en parcela privada en obras de nueva construcción, los pavimentos y hormigones deberán de ser drenantes, salvo en núcleo urbano residencial consolidado.

Art 87.14 NN.UU. Nueva redacción.

14. Altura de coronación:

Es la señalada por los planos o por las Ordenanzas Particulares de cada zona como valor límite de la altura de la edificación. Por encima de esta altura de



coronación únicamente se permitirán elementos ligeros no habitables, vinculados a las instalaciones de los edificios o chimeneas de ventilación o de humos. En cualquier caso la altura de coronación estará situada a una distancia vertical no mayor de 3'50 metros por encima de la altura máxima. El límite anterior no será de aplicación en zonas industriales, donde se aplicará la regulación específica de la zona de ordenanza correspondiente.

Artículo 87 NN.UU. Nuevo apartado

22. Número mínimo de plantas. Con el objeto de preservar un paisaje urbano homogéneo únicamente se podrá reducir solo en una planta la altura máxima en plantas permitida en la parcela.

Art. 91.2 NN.UU. Nueva redacción.

02.- Materiales:

a) En las fachadas se utilizarán materiales que se integren con los tipos tradicionales de la zona.

b) Los criterios compositivos y de acabados serán los siguientes:

- o Muros de fachadas lisas y revestidas, preferentemente de mortero de cal o cemento, acabados en blanco o en la gama de colores cálidos.
- o Los zócalos de protección en planta baja, tendrán una altura máxima de 1,30 metros, y deberán ser de piedra natural o aplacados de piedra artificial, formados por piezas homogéneas, rectangulares, con acabado ligeramente rugoso y de dimensiones mínimas 30 cm de anchura y altura mínima la del zócalo.
- o Rejas y barandillas de balcones de hierro, fundición o acero.
- o Las carpinterías de puertas y ventanas serán obligatoriamente de madera barnizada o lacada, o de aluminio o PVC imitando la madera, en cualquier caso en tonos oscuros.

Las persianas serán exteriores del modelo tradicional, de madera enrollables; o enrollables de aluminio imitando la madera con caja en el interior, en cualquier caso en tonos oscuros.

El art. 92 NN.UU.Nueva redacción.

Serán las establecidas en las Normas Urbanísticas del citado Plan Especial que se anexa en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. En cuanto a los zócalos de protección en planta baja y materiales de carpinterías, será de aplicación lo contenido en el art. 91 de las NN.UU.

Art. 96.bis NN.UU.Nuevo artículo.

1. La implantación del uso/actividad de "vivienda de uso turístico", será factible en todas y cada una de las zonas de la población en la que el planeamiento permite el uso residencial intensivo o extensivo y el uso hostelería de los descritos en el art. 50 de las Normas Urbanísticas del PGOU publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha el 9-6-2015. No obstante, cualquier inmueble (piso o apartamento turístico), deberá de tener acceso independiente, bien a través de la vía pública, bien



a través de otro acceso completamente independiente al resto de elementos comunes que sirvan al resto inmuebles pertenecientes al edificio del que forme parte. Lo anteriormente expuesto, no será de aplicación en los supuestos de implantación de dicho uso en edificios unifamiliares o edificios completos, o edificios completos salvo las plantas bajas, siempre que estas se destinen a local comercial.

Lo así regulado, no afectará a las licencias concedidas a la entrada en vigor de la presente ordenanza.

Para evitar posibles acumulaciones de este tipo de viviendas en determinadas zonas, la distancia entre ellas deberá de ser superior a 50 metros de recorrido real.

Para que las comunidades de propietarias tengan la posibilidad de limitar la implantación de este tipo de viviendas, se establecerá aquello que determina la Ley Orgánica 1/2025, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que introduce importantes cambios en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Estas modificaciones afectan directamente los arrendamientos de viviendas turísticas, estableciendo nuevas condiciones que los propietarios tienen que cumplir para ejercer esta actividad.

No se permitirán las nuevas implantaciones de viviendas de uso turístico en locales en planta baja de edificaciones con emplazamiento en los viales relacionados en el siguiente punto 2, salvo que tenga acceso a plantas superiores desde el interior de la misma. Todo ello, sin perjuicio de la determinaciones contenidas en la Ley 15/2018 de 7 de junio de la Generalidad Valenciana y Decreto 10/2011 de 22 de enero del Consell y demás normativa aplicable en materia de turismo en cuanto a competencia.

2. La implantación del uso residencial en locales en planta baja de edificaciones preexistentes, requerirá la tramitación del pertinente expediente de licencia de habilitación de local en vivienda, debiendo de cumplir el proyecto técnico las normas sobre habitabilidad y diseño DC 09 o norma que la sustituya.

No se permitirá ninguna estancia sin ventilación natural, excepto accesos, aseos, baños, lavaderos o vestidores vinculados directamente a dormitorios, éstos últimos sin acceso desde otros espacios.

En los supuestos exceptuados, deberá garantizarse, en todo caso, el cumplimiento de las exigencias básicas de salubridad y calidad del aire interior establecidas en el CTE DB-HS 3."

Las bocas de extracción de cocinas/ baños/aseos, salvo la existencia de patios o patinillos, se podrá situar/colocar en fachada siempre que su altura sea superior a 2,5 m sobre la rasante de acera y no provoque molestias a terceros. Se podrán instalar filtros de carbono únicamente en caso de que no sea posible cumplir estas condiciones.

No se permitirá la habilitación de locales en planta baja en viviendas, en aquellas edificaciones emplazadas en los viales que seguidamente se relacionan, salvo que se tenga acceso a plantas superiores desde el interior de la vivienda pretendida; todo ello, sin perjuicio de lo que determine el nuevo Patricova en redacción, siendo de aplicación sus determinaciones, cuando este sea aprobado.



- 1 Carrer de l'Arbre
- 2 Carrer dels Benlliure
- 3 Carrer del Camí Vell de Torrent
- 4 Carrer de Canalejas
- 5 Carrer de la Carretera d'Aldaia
- 6 Carrer de Castelló
- 7 Carrer del Centre
- 8 Carrer del Dos de Maig
- 9 Plaça de Francesc Tàrraga Barberà
- 10 Passatge Germans Forment Pascual
- 11 Carrer de las Hermanas Mirabal
- 12 Carrer dels Maïos
- 13 Carrer de Manuel Gómez Arribas
- 14 Carrer de la Mare de Déu de l'Olivar
- 15 Carrer de la Pau
- 16 Carrer de Picanya
- 17 Carrer de Rafael Alberti
- 18 Carrer del Salvador
- 19 Carrer de Sant Antoni
- 20 Carrer de Sant Francesc
- 21 Carrer de Sant Gaietà
- 22 Carrer de Sant Hipòlit
- 23 Carrer de Sant Jeroni
- 24 Carrer de Sant Josep
- 25 Carrer de Sant Pius X
- 26 Carrer de Sant Roc
- 27 Plaça de Sant Roc
- 28 Plaça del Santíssim
- 29 Carrer del Sociòleg Severí Aznar
- 30 Carrer del Tribunal de les Aigües
- 31 Carrer de Xirivella

Artículo 99.22. NN.UU. Nueva redacción:

22. Tanto para edificios de nueva planta como en las autorizaciones de uso de edificios preexistentes, y con carácter general, se deberá garantizar una reserva mínima, en el interior de la parcela, de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m²t construidos.

Para las actividades destinadas a comercio del sector alimentación y/o superficies comerciales, así como a locales de pública concurrencia, espectáculos públicos y actividades recreativas se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 116 de estas Normas.

Artículo 100.3.17 NN.UU. Nueva redacción

17. Para las actividades destinadas a comercio del sector alimentación y/o superficies comerciales, así como a locales de pública concurrencia, espectáculos públicos y actividades recreativas se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 116 de estas Normas.



Art. 100.5 NN.UU.Apartado añadido

5. En el ámbito de los Sectores VI y VII de Alaquàs de reciente desarrollo, la reserva de aparcamiento dentro de la parcela a cumplir, será de 1 plaza por cada 250 m² construidos en todas las actividades a excepción de los usos de hostelería, oficina, hotel, aparta hotel, centro sociocultural, centro deportivo, recreativo, administrativo, sanitario, asistencial, docente y religioso, que será de 1 plaza por cada 100m². A las actividades sujetas a Espectáculos Públicos, uso comercial y del sector de la Alimentación, les será de aplicación lo establecido en estas normas para estos usos.

La implantación de nuevas actividades dentro del ámbito de los Sectores VI y VII, en lo que respecta a la evacuación de aguas pluviales de escorrentía, estas deberán de ser tratadas hasta el umbral V80, empleando SUDS de forma preferente, y en su defecto separadores hidrodinámicos antes de su vertido a la red municipal.

En las superficies libre de edificación en parcela privada en obras de nueva construcción, los pavimentos y hormigones deberán de ser drenantes.

Art. 113 NN.UUNueva Redacción

Serán de obligado cumplimiento el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento (Diario Oficial de la Comunitat Valenciana Núm. 6118 /07.10.2009), conjuntamente con las órdenes que lo desarrollan, que constituyen las Normas de Diseño y Calidad "DC/09" en el ámbito de la Comunitat Valenciana; así como lo regulado en el Real Decreto 324/2006 del Código Técnico de la Edificación y en la Ley de la Vivienda de la Comunitat Valenciana y su desarrollo Reglamentario.

"Los locales situados en planta baja dispondrán de conducto de evacuación de humos conforme a la normativa aplicable y en las condiciones establecidas en la correspondiente normativa municipal. Los locales destinados a uso terciario dispondrán de un inodoro y un lavabo hasta los primeros 100 m². Por cada 200 m² adicionales, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose entonces por sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, debiendo existir un espacio intermedio. Los locales que se destinen a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y de lavabo, separándose entonces por sexos.

Aquellos locales que no requieran de la presencia permanente de persona responsable de la actividad, tales como trasteros de alquiler, lavanderías autoservicio, máquinas de vending, etc, no requerirán de la existencia de aseo.

En todos los edificios la evacuación de aguas pluviales se conducirá a la red de saneamiento evitando su vertido a la vía pública. En la conexión de las aguas residuales a la red de saneamiento se intercalará una arqueta de registro.

Las chimeneas en usos residenciales deberán cumplir con lo establecido en el apartado de condiciones particulares de los elementos para las bocas de expulsión del documento básico DB HS 3 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, o norma que lo sustituya. Se considera chimenea el conducto y extremo exterior del mismo para evacuación de productos de la combustión.



Artículo 117 NN.UU. Nueva redacción

En caso de que se produzca una transformación de un edificio total o parcialmente de uso terciario a residencial, la reserva de plazas de aparcamiento se registrará por lo dispuesto para edificios de nueva planta en zona residencial de acuerdo con el art. 115."

Segundo.- Notifíquense a la Sección de Planeamiento Urbanístico de la Consellería de Política Territorial, Vivienda y Movilidad con traslado del documento aprobado, para su inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Tercero.- Publíquense los antes mencionados acuerdos de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia conforme a lo establecido en el art. 61.2 del TRLOTUP, así como en el Tablón de edictos y Web municipal; publicándose el texto íntegro de las modificaciones en el BOP para su aplicación en aquellas licencias que se soliciten con posterioridad a la misma."

Lo que se publica a los efectos prevenidos en el art.61.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell, con el texto íntegro de los artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General, añadidos, complementados o rectificados; quedando el acuerdo de aprobación definitiva adoptado y el texto íntegro de la modificación de las Normas Urbanísticas, publicado íntegramente en la web del Ayuntamiento de Alaquàs, alaquas.org, en los apartados Ajuntament y Transparencia / Modificación nº 3 PGOU/ Documento Final

Los acuerdos de aprobación antes mencionados son susceptibles de interposición de Recurso Contencioso-Administrativo previsto en el artículo 25 de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa ante la Sala de lo contencioso Administrativo del Tribunal superior de Justicia de la CV; que podrá interponerse en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación del pertinente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

Todo ello, sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente de carácter administrativo.

Alaquàs, 9 de julio de 2026.—El alcalde, Antonio Saura Martín.

