

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Quart de Poblet

2025/13377 *Anuncio del Ayuntamiento de Quart de Poblet sobre la aprobación la modificación puntual número 12 del Plan General "Nueva regulación de los usos pormenorizados en el suelo urbano residencial". Expediente: 1879640M.*

#### ANUNCIO

El Ayuntamiento de Quart de Poblet, en sesión que tuvo lugar el día 28 de octubre de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

Visto lo actuado en relación con el expediente instruido para la modificación puntual núm. 12 del plan general de Quart de Poblet, y a la vista del informe ambiental y territorial estratégico publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el día 6 de marzo de 2025, y emitido informe por el director de los servicios jurídicos.

Resultando que, el objeto de la propuesta tiene por finalidad la modificación de las determinaciones de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en lo referente a la compatibilidad de los usos en la planta baja de las edificaciones en el suelo urbano residencial, la regulación de ejes vertebradores de uso terciario y el estudio particular del uso apartamento en régimen de explotación hotelera.

Resultando que, el alcance de la modificación de planeamiento propuesta afecta únicamente a la ordenación pormenorizada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35.d) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, por lo que al amparo del artículo 44.6 del TRLOTUP corresponde al ayuntamiento su aprobación.

Resultando que, según obra constancia en el expediente, en cuanto a su tramitación, ha sido sometido a la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, conforme a lo dispuesto en el art. 48 del TRLOTUP, publicándose en el DOGV 6 de marzo de 2025 el informe ambiental preceptivo, tal y como dispone el art. 53 del citado texto legal. Culminado este trámite, el procedimiento fue objeto del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, adoptado en la sesión que tuvo lugar el 24 de julio de 2025, por el que se dispuso someter la propuesta de modificación puntual al trámite de información pública por durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, dando traslado del mismo a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, mediante la publicación de anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 24 de julio de 2025 y en prensa escrita de gran difusión, el Levante el mercantil valenciano de 30 de julio de 2025 y página web municipal, poniendo a disposición al público los documentos mencionados, todo ello conforme a lo establecido en el art. 61 del TRLOTUP.

Resultando que, conforme se indica en el certificado expedido por la Secretaría General del Ayuntamiento, no ha sido presentada alegación alguna al respecto.

Considerando que, la competencia para la aprobación definitiva de la propuesta de modificación puntual corresponderá al Pleno del Ayuntamiento, por aplicación de lo dispuesto en el art. 61. 1 letra d) del TRLOTUP y del art. 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Régimen Local, en cuya virtud son competencia del Pleno los actos que pongan fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

Considerando que, el antedicho precepto, art. 61 del TRLOTUP, en su punto 2 dispone que, 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.

Emitido dictamen favorable por la Comisión Informativa de Urbanismo, el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta de votos a favor 10 PSOE, 3 Compromis, 3 PP y 1 Quart Entre Totes, habiéndose abstenido Vox 2, acuerda:

Primero.- Aprobar definitivamente la propuesta de modificación puntual número 12 del plan general.

Segundo.- Ordenar la remisión de una copia íntegra y diligenciada del expediente a la Consellería competente en materia de urbanismo a los efectos previstos en el art. 61.2 de la TRLOTUP.

Tercero.- Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del contenido de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

#### VER ANEXO

Lo que se hace público a los efectos establecidos en el presente acuerdo.

Quart de Poblet, 5 de noviembre de 2025.—La secretaria, Lorena Andreu Guillem.

**NORMAS URBANISTICAS QUE CONSTITUYEN LA NUEVA REGULACION DE LOS USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL:**

**"TÍTULO 4. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN. ORDENANZAS GENERALES.**

**Capítulo 1. Intervención en la edificación.**

(...)

**Artículo 4.10. Edificaciones no ajustadas al planeamiento.**

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 58.6 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, en las construcciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del plan general, se distinguen dos situaciones: conforme con el mismo y fuera de ordenación.

2. Salvo que en el plan, conforme establece el artículo 183 del Reglamento de Planeamiento, se estipule otra cosa, se entenderá en situación de fuera de ordenación la edificación anterior al plan general afectada por alguna de las siguientes condiciones:

a) Ocupar el viario público previsto por el Plan.

b) Ocupar los espacios libres previstos por el Plan salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

3. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 183 del Reglamento de Planeamiento, en el presente Plan se establece un régimen transitorio para ciertas edificaciones del suelo industrial fuera de ordenación, con fachada a las vías de servicio de la A3, incluso con ocupación del viario previsto por el Plan.

4. Se considera que están en situación de fuera de ordenación todas las edificaciones incluidas en los ámbitos de las unidades de ejecución delimitadas por el presente plan en el suelo residencial.

5. Aquellas construcciones que tuvieran implantado un uso residencial en planta baja, en los ejes vertebradores terciarios señalados en el plano de ordenación de la modificación puntual nº 12, no se considerarán en situación de fuera de ordenación, al no introducir la referida modificación puntual restricción de actuación alguna para dichos inmuebles, al considerarse adecuada su convivencia con otros usos terciarios."

**"TÍTULO 6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**Capítulo 1. Nucli de Protecció Ambiental.**

(...)

### **Artículo 6.3. Usos pormenorizados y condiciones de los mismos.**

1. El uso global dominante de Zona de Nucli Protecció Ambiental es el Residencial unifamiliar (Run) y el plurifamiliar de una vivienda por planta; también está ampliamente representado el Residencial Plurifamiliar (Rpf) común.

Las calles así grafiadas en el plano de ordenación adjunto (MP 12) deberán albergar en planta baja usos diferentes del residencial, en aras de generar ejes terciarios.

2. Usos permitidos: Se permiten los siguientes:

Alm.1a.

Sólo podrá ubicarse en planta baja e inferiores a la baja, y no podrá coincidir con viviendas del mismo titular en la misma planta. Deberá contar con accesos desde la vía pública y tener núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de los usos.

Residencia Unifamiliar. Run.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan a esta zona.

Se admite como variante la tradicional de una vivienda por planta hasta un máximo de dos viviendas por parcela.

Residencial plurifamiliar. Rpf.

Este uso es una variante del uso global residencial. Se admite en edificio exclusivo para edificios de altura superior a 3 plantas.

Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la planta baja.
- Bajo espacios libres privados.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con un máximo del 30%.

Uso comercial. Tpc y Tmc

Este uso comercial compatible con el residencial sólo podrá ubicarse en planta baja. Deberán tener acceso desde vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes del resto de usos.

Hoteles. Tho.1.

Se admiten en edificio exclusivo, hoteles, hostales, pensiones.

Oficinas. Tof.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas. También pueden ubicarse en edificios de uso mixto, pero con las plantas de oficinas siempre por debajo de las destinadas a uso hotelero o residencial y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales. Caso de ubicarse en planta baja en un edificio de uso mixto

se permitirá la colindancia con otros usos compatibles siempre que estén adecuadamente aislados y el uso de oficinas tenga acceso independiente desde la vía pública.

Actividades recreativas. Tesp.

Se admiten en planta baja. Deberán tener accesos desde vía pública independientes y diferenciados del resto de usos y estar adecuadamente aislados del resto de usos compatibles.

Dotacionales: Se admiten en cualquier situación.

Talleres artesanales (Aa): Se admiten en planta baja.

Las calles así grafiadas en el plano de ordenación adjunto (MP 12) deberán albergar en planta baja usos diferentes del residencial.

3. Usos prohibidos. Los no expresamente permitidos."

(...)

## **Capítulo 2. Ampliació de Nucli.**

(...)

### **Artículo 6.10. Usos pormenorizados.**

1. El uso global dominante de la Ampliació de Nucli es el Residencial unifamiliar (Run) y el plurifamiliar de una vivienda por planta; también está ampliamente representado el Residencial Plurifamiliar (Rpf) común.

2. Usos permitidos: Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial.

Alm.1a. Sólo podrá ubicarse en planta baja e inferiores a la baja, y no podrá coincidir con viviendas en la misma planta. Deberá contar con accesos desde la vía pública y tener núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de los usos.

Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la planta baja.
- Bajo espacios libres privados.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con un máximo del 30%.

Residencial plurifamiliar. Rpf.

Este uso es una variante del uso global residencial. Se admite en edificio exclusivo para edificios de altura superior a 3 plantas.

Residencia Unifamiliar. Run.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan a esta zona.

Se admite como variante la tradicional de una vivienda por planta hasta un máximo de dos viviendas por parcela.

#### **Uso comercial. Tpc y Tmc**

Este uso comercial compatible con vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja. Deberán tener acceso desde vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes del resto de usos.

Hoteles. Tho.1.

Se admiten en edificio exclusivo, hoteles, hostales, pensiones.

Oficinas. Tof.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas. También pueden ubicarse en edificios de uso mixto, pero con las plantas de oficinas siempre por debajo de las destinadas a uso hotelero o residencial y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales. Caso de ubicarse en planta baja en un edificio de uso mixto se permitirá la colindancia con otros usos compatibles siempre que estén adecuadamente aislados y el uso de oficinas tenga acceso independiente desde la vía pública.

Actividades recreativas. Tesp.

Se admiten en planta baja. Deberán tener accesos desde vía pública independientes y diferenciados del resto de usos y estar adecuadamente aislados del resto de usos compatibles.

Dotacionales: Se admiten en cualquier situación.

Talleres artesanales (Ina): Se admiten en planta baja.

Las calles así grafiadas en el plano de ordenación adjunto (MP 12) deberán albergar en planta baja usos diferentes del residencial.

3. Usos prohibidos: Los no expresamente permitidos.

(...)

#### **Capítulo 3. Eixample.**

##### **Artículo 6.17. Usos pormenorizados.**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Usos compatibles:
  - a. Alm.1. Almacenes compatibles con el uso residencial.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

b. In y Inta. Industria artesanal y taller.

Sólo podrán ubicarse en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c. Par.1. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a.).
- Bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- Par.1d en edificios de uso exclusivo.

d) Rcm. Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquél en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf. Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan a estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tco. Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores o bien en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Deberá cumplir la normativa de aparcamientos y estar adecuadamente aislados del resto de usos compatibles.

g) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo, salvo los apartamentos en régimen de explotación hotelera, que constituyen un uso no compatible en cualquier situación.

h) Tof. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (no pudiendo ubicarse en plantas de sótano).

Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales. Caso de ubicarse en planta baja en un edificio de uso mixto se permitirá la colindancia con otros usos compatibles siempre que estén adecuadamente aislados y el uso de oficinas tenga acceso independiente desde la vía pública.

i) Tesp. Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

Se admiten en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Caso de ubicarse en planta baja en un edificio de uso mixto se permitirá la colindancia con otros usos compatibles siempre que estén adecuadamente aislados.

j) D. Dotacionales.

Se admiten en todas las plantas.

3. Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

4. Se prohíben los usos no expresamente permitidos.

5. Las calles así grafiadas en el plano de ordenación adjunto (MP 12) deberán albergar en planta baja usos diferentes del residencial."

## " Capítulo 8. Terciari.

(...)

### **Artículo 6.51. Usos pormenorizados.**

1. Uso dominante.

Es el terciario en varias de sus modalidades, con las limitaciones que se deriven de las presentes normas.

2. Usos pormenorizados.

#### Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en el supuesto de uso exclusivo y en el caso de uso mixto siempre y cuando las plantas destinadas a este uso se sitúen por encima de las destinadas a otros usos no residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Los apartamentos en régimen de explotación hotelera constituyen un uso no compatible en cualquier situación.

#### Rcm. Uso Residencial comunitario.

Se admite en el supuesto de uso exclusivo y en el caso de uso mixto siempre y cuando las plantas destinadas a este uso se sitúen por encima de las destinadas a otros usos no residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

#### Tpc y Tmc. Uso Comercial.

**Podrán ubicarse en semisótano, planta baja y planta primera. No obstante, no se admitirán si en la misma planta se ubican piezas habitables residenciales. Si el uso del edificio es mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.**

#### Tre. Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública.

#### Tof. Locales de oficina.

Se podrán ubicar en cualquier planta excepto en sótano siempre que se sitúen por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

#### Isa.5. Estaciones de servicio de carburantes.

Requerirán informe previo en cuanto a sus accesos."

Y, por coherencia, se modifica también el artículo 5.9:

#### **" Capítulo 2. Área de Reparto 2. "REFRACTA" (AR2).**

(...)

#### **Sección 3<sup>a</sup>. Usos pormenorizados.**

#### **Artículo 5.9. Régimen particular de uso del edificio de uso terciario.**

1. Los usos dominantes a los que puede destinarse el edificio son los siguientes:

Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en el supuesto de uso exclusivo y en el caso de uso mixto siempre y cuando las plantas destinadas a este uso se sitúen por encima de las destinadas a otros usos no residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Los apartamentos en régimen de explotación hotelera constituyen un uso no compatible en cualquier situación.

Rcm. Uso Residencial comunitario.

Se admite en el supuesto de uso exclusivo y en el caso de uso mixto siempre y cuando las plantas destinadas a este uso se sitúen por encima de las destinadas a otros usos no residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Tpc. Uso Comercial compatible con el uso residencial.

**Podrán ubicarse en cualquier planta, excepto la de sótano. No obstante, no se admitirán si en la misma planta se ubican piezas habitables residenciales. Si el uso del edificio es mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.**

2. Se autorizarán en las condiciones de compatibilidad que se describen en cada caso, los siguientes:

Tesp. Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública.

Tof. Locales de oficina.

**Se podrán ubicar en cualquier planta excepto en sótano siempre que se sitúen por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales. Como máximo, se destinará a este uso un 15% de la superficie total del edificio (excluidos sótanos).**

3. Siempre que estén adscritos a alguno de los usos dominantes y sean compatibles con el mismo, se autorizará el siguiente uso:

Alm.1. Almacenes compatibles con usos residenciales.

Sólo podrán ubicarse en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos, salvo el del uso dominante al que se adscriba."

