

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Alcàsser

2026/11681 Anuncio del Ayuntamiento de Alcàsser sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana.

ANUNCIO

Por medio de la presente se somete a publicación el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 16 de septiembre de 2026, que transcrito literal dice:

Fundamentos de Derecho

Primero. El Plan General de Ordenación Urbana de Alcàsser fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de mayo de 1997. El contexto urbano y territorial requieren continuos análisis y estudios, en algunos casos de carácter más pormenorizado para adaptarse a nuevas exigencias y determinaciones en aras a una mayor sostenibilidad, racionalidad y coherencia urbana. El planeamiento urbano, sus fundamentos y sus previsiones deben dialogar y referenciarse en el contexto cultural, social y económico en el que se enmarca en cada momento histórico, con la finalidad de aportar soluciones y respuestas eficaces que posibiliten la concreción espacial de los requerimientos, necesidades y objetivos tendenciales en el municipio y su territorio. Por estos motivos, y dado que el plan tiene ya más de 25 años de vigencia, se han realizado diversas modificaciones adecuadas al momento en que la viabilidad del mismo requería nuevas interpretaciones y regulaciones. Adaptar el plan original a las distintas necesidades surgidas del proceso urbanístico es por lo que se redactan las diferentes modificaciones, sin variar los principios generales en los que se basa el documento. De esta forma, el reglamento urbanístico se mejora y se adapta al presente con la finalidad de ser un instrumento más útil y más claro.

Ante dichas situación, se ha considerado la necesidad de realizar una modificación puntual del PGOU vigente, en los siguientes aspectos:

- Debido a la realidad actual con largos periodos de sequía que afectan los recursos de agua potable, así como atendiendo a criterios de sostenibilidad que implican entre otros optimizar la energía para realizar procesos, es imperativo fomentar un sistema separativo de aguas. Dicho sistema debe transportar el agua de lluvia diferenciado del transporte de aguas grises, de forma que el tratamiento de ambos tipos de agua sea el óptimo y adecuado con la finalidad de ahorrar en costos y obtener agua de mejor calidad. Por esto se quiere actualizar los criterios en la infraestructura de las redes saneamiento. Así se pretende que tanto para las nuevas unidades de ejecución no urbanizadas como para aquellas redes existentes que por algún motivo deban de modificarse y se sitúen adyacentes a una red separativa, los nuevos sistemas de saneamiento deberán proyectarse como dos redes independientes, lo que se denomina red separativa, una de aguas residuales y otra pluviales.

- Los edificios que se encuentran fuera de ordenación según las ordenanzas vigentes tienen limitado su derecho a realizar nuevas obras debido a esa condición.



El apartado del PGOU que determina las obras permitidas en estos edificios genera confusión, y por ello se pretenden aclarar los artículos 3.1.5. y 4.1.5. con una mejor redacción. Con esta modificación se pretende aclarar que en los edificios fuera de ordenación y para determinadas circunstancias, se puedan llevar a cabo intervenciones de Restauración y de Rehabilitación tal y como están definidas en PGOU.

- En sintonía con los objetivos europeos de transición energética, es necesario incrementar el consumo de energía renovable en los edificios. Una de las formas más eficientes de llevarlo a cabo es mediante la instalación de sistemas fotovoltaicos. El lugar apropiado para llevarlo a cabo es la cubierta de los edificios, y en lugares donde la densidad edificatoria es baja (como se produce en Alcàsser donde sus edificios son de pocas plantas de altura) se puede conseguir un producción muy importante de energía que incluso puede cubrir el 100 % de la demanda energética de los edificios mediante este sistema. El PGOU vigente de Alcàsser en su artículo 3.2.11. que limita las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa, no contempló la instalación de placas fotovoltaicas y por ello su redacción imposibilita la instalación de placas solares sobre la cubierta de los edificios. Por estos motivos se propone un cambio puntual en la redacción del PGOU que atendiendo a los criterios de las normativas estatales y autonómica¹, regule la instalación de sistemas fotovoltaicos de forma razonable y con criterios de integración en el paisaje.

- En consonancia con el art 14 del Decreto Ley 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, las administraciones públicas impulsarán la implantación de centrales fotovoltaicas sobre edificación existente para favorecer el carácter distribuido y de proximidad al consumidor de la producción de electricidad, fomentando acuerdos entre los propietarios de las edificaciones y los agentes productores de energía. El contexto social, cultural y económico actual ha llevado a la aprobación del Decreto 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda que permiten el cambio de uso de locales de planta baja a viviendas. Aunque fue derogado antes de su entrada en vigor por la Ley 5/2025, de 30 de mayo, de la Generalitat, dicho Decreto 80/2023 establece prescripciones relativas a la habitabilidad en la edificación con objeto de permitir el cambio de uso de locales de planta baja a uso Residencial vivienda cuya posibilidad no contemplaba el PGOU vigente de Alcàsser, por lo que algunos artículos de las Normas Urbanísticas relativos a la compatibilidad de usos urbanísticos ha quedado desactualizado. Por ello se pretende realizar un cambio puntual pormenorizado que especifique los requisitos que debe cumplir un local en planta baja para cambiar a uso residencial. Este cambio de uso se podrá realizar únicamente cuando sea compatible con todos los reglamentos vigentes, y se cumplan todos los requisitos básicos de la edificación relativos a la seguridad, funcionalidad y habitabilidad vigentes en cada momento.

Con motivo de tal circunstancia, por Providencia de la Alcaldía, de fecha 8 de mayo de 2025 (CSV3QPL5TAGJ4D2YAW2QA2WESNWL), se dispuso iniciar los trámites oportunos para realizar tal modificación.

Segundo. Elaborada la nueva modificación puntual del PGOU de Alcàsser por el profesional contratado al efecto (presentada mediante RE n.º 2025-E-RE-845), relativa al inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de esta modificación puntual, y teniendo en cuenta la atribución, por el artículo 49 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 (en adelante TRLOTUP), de competencias en materia de Evaluación Ambiental a los



Ayuntamientos afectados, procede iniciar el correspondiente procedimiento ambiental previsto en los artículo 50 y siguientes del TRLOTUP.

Fundamentos de Derecho

Primero. Es de aplicación la siguiente legislación:

- Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente y Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU).

- 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 (en adelante TRLOTUP)

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRBRL)

- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL).

- Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- Demás normativa sectorial de aplicación.

Segundo. Examinada la documentación de modificación puntual del PGOU de Alcàsser redactada por el profesional contratado al efecto (presentada mediante RE n.º 2025-E-RE-845), de conformidad con el Informe favorable del Arquitecto Técnico municipal, de fecha 9 de mayo de 2025 (CSV4YDGXYAKZ4S3CZ6Y7YP9E3M6), y teniendo en cuenta la atribución, por modificación del artículo 49 del TRLOTUP, de competencias en materia de Evaluación Ambiental a los Ayuntamientos afectados y lo dispuesto en el art. 53 del citado Texto Refundido, así como lo dispuesto en la "Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal" de la D. G. de Medio Natural y Evaluación Ambiental y de la D. G de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de mayo de 2016, se sometió por el órgano ambiental y territorial la documentación presentada a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Dicha competencia corresponde a la Alcaldía, de conformidad con lo dispuesto en la "Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal" de la D. G. de Medio Natural y Evaluación Ambiental y de la D. G de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de mayo de 2016, al no estar asignada a ningún órgano por la LBRL la competencia en materia de evaluación ambiental y territorial estratégica, en cuanto que tiene una competencia residual (art. 21.1.s) LBRL).

Por Resolución de la Alcaldía n.º 1039, de 17 de junio de 2026 (CSV: 5A5RGMA4QAQXPQAWT6JNZQ9C) se acordó admitir a trámite la documentación



correspondiente a la modificación puntual del PGOU de Alcàsser redactada por el profesional contratado al efecto (presentada mediante RE n.º 2025-E-RE-845), relativa al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

Asimismo, se acordó someter la citada documentación a consultas de los Servicios, Organismos y personas interesadas identificadas en esta fase del procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 50.1.b) en relación con el art. 53 del TRLOTUP, durante el plazo de veinte días hábiles (30 días hábiles tras la rectificación).

Fue Publicado anuncio en el Diario oficial de la Generalitat Valenciana Núm. 10148 / 10.07.2025, a efectos de someter la citada documentación a consultas de los demás Servicios, Organismos y personas interesadas no identificadas en esta fase del procedimiento.

Tercero. Consta informe técnico del Arquitecto municipal de 20 de marzo de 2026 (CSV: 5PWP3ENQQWHRJCX6J32K2EA9T), en el que se concluye:

"...Las correcciones no sustanciales efectuadas en la versión definitiva de "Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General" de 12 de marzo de 2026, respecto a la versión inicial sometida al trámite de consultas, se encuentran únicamente en el apartado 9.D: "Cambio de uso a residencial en planta baja..."

Cuarto. El trámite de consultas a las Administraciones Públicas afectadas establecido en el artículo 53 del TRLOTUP no incorporó alegaciones obstativas a la Modificación Puntual pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Alcàsser y las correcciones no sustanciales realizadas en la versión definitiva no suponen modificación de la ordenación estructural ni introducen modificaciones puntuales de carácter cualitativo en cuanto a alcance y objetivos del documento sometido al trámite de consultas.

Quinto. En consecuencia con todo lo anteriormente informado y de acuerdo con los criterios del anexo VIII del TRLOTUP, la versión definitiva de "Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General", suscrita en fecha 12 de marzo de 2026 por Rubén Beltrán Chiva, Arquitecto colegiado n.º 8.034 del COACV, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Consta Informe de secretaría general, de fecha 30 de marzo de 2026 (Cód. Validación: 6DKP2RTQRADX3CMX247H6HGC3).

Sexto. De conformidad con el artículo 53.2.b) TRLOTUP, "2. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, uno de los documentos siguientes:

b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial."



Por Resolución de la Alcaldía n.º 2026-0684, de 31 de marzo de 2026, se acordó, como órgano ambiental municipal, al no estar asignada a ningún órgano por la LBRL la competencia en materia de evaluación ambiental y territorial estratégica:

Primero. Disponer, de conformidad con el artículo 53.2 b) TRLOTUP, la resolución de informe ambiental y territorial estratégico de la versión definitiva de "Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General", suscrita en fecha 12 de marzo de 2026 por Rubén Beltrán Chiva, Arquitecto colegiado n.º 8.034 del COACV, por considerar que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado y procediendo la tramitación del plan conforme al capítulo siguiente (capítulo III TRLOTUP) o a su normativa sectorial.

Segundo. Ordenar la tramitación del plan, al no estar sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 del TRLOTUP, según los trámites previstos en el artículo 61 TRLOTUP.

Séptimo. En fecha 15 de abril de 2026, por el Pleno del Ayuntamiento se adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Acordar el sometimiento a información pública de la versión definitiva de "Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General", suscrita en fecha 12 de marzo de 2026 por Rubén Beltrán Chiva, Arquitecto colegiado n.º 8.034 del COACV, dado que dicho plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 del TRLOTUP. Dicha información pública se realizará durante un periodo de 45 días, en la forma prevista en el artículo 55.2 del TRLOTUP.

Segundo. Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable. Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda.

Octavo. El expediente ha sido sometido a información pública durante un periodo de 45 días, mediante la inserción de anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV n.º 10359 - 11/05/2026) y en el Tablón de Edictos Municipal.

Noveno. En fecha 16 de julio de 2026 por la Secretaria General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, se presenta alegación que contiene un informe obstativo al documento técnico, en sentido favorable condicionado a la modificación del artículo 3.2.11 "Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcàsser.



Décimo. En fecha 26 de agosto de 2026 por el Arquitecto Municipal se emite informe relativo a las alegaciones presentadas, que transcrito literal dice:

Primero: Aprobada mediante Resolución de la Alcaldía-Presidencia n.º 2026-684, de 31 de marzo, la tramitación de la Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General como plan no sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica y transcurrido el período de información pública establecido en el artículo 61.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, la única alegación que contiene un informe obstativo al documento técnico, en sentido favorable condicionado a la modificación del artículo 3.2.11 "Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcàsser, fue suscrito en fecha 16 de julio de 2026 por la Secretaria General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública y remitida el día siguiente al Ajuntament d'Alcàsser.

Segundo: Siendo conocedor de dicho informe técnico el técnico redactor de la Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General, mediante Registro de Entrada 2026-E-RE-4036, de 4 de agosto de 2026, fue presentada versión definitiva revisada de "Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General", suscrita en fecha 4 de agosto de 2026 por Rubén Beltrán Chiva, Arquitecto colegiado n.º 8.034 del COACV.

Tercero: La modificación no sustancial efectuada en la versión definitiva revisada de "Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General", de 4 de agosto de 2026, respecto a la versión definitiva, de 12 de marzo de 2026, sometida al período de información pública, consiste en la nueva denominación de los apartados 3.C y 9.C del documento como "Regulación de instalaciones fotovoltaicas y de infraestructuras de telecomunicación en cubiertas de edificios", y en la adición de un nuevo apartado 5.º al artículo 3.2.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcàsser, con el siguiente tenor literal:

"5.- Se podrán instalar infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, en particular, antenas de servicios móviles o de otro tipo de servicios de telecomunicaciones, tales como servicio de radiodifusión (sonora y de televisión) y servicios móviles de seguridad y emergencias, de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, sin que haya imposición de soluciones tecnológicas, itinerarios o ubicaciones concretas. En el núcleo urbano residencial solo se permitirán, en la condiciones anteriormente indicadas, antenas de reducidas dimensiones que amplíen la cobertura de telefonía móvil y no tengan un impacto visual significativo sobre la imagen urbana, previa autorización municipal."

Cuarto: La modificación practicada para dar cumplimiento al condicionante establecido en el informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública No tiene carácter sustancial, al permitir de forma explícita en el planeamiento general de Alcàsser una instalación que ya es autorizable por determinación legal y, por tanto jurídicamente superpuesta a las Normas Urbanísticas municipales. En



consecuencia, no son preceptivos para adoptar esta modificación los trámites establecidos en el artículo 61.1.c) del TRLOTUP.

Quinto: En consecuencia con todo lo anteriormente informado, la versión definitiva de "Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General", suscrita en fecha 4 de agosto de 2026 por Rubén Beltrán Chiva, Arquitecto colegiado n.º 8.034 del COACV, da cumplimiento al único condicionante impuesto durante el período de información pública y permite proseguir la tramitación de la Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General de Alcàsser, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61.1.d) del TRLOTUP.

Considerando que la competencia para la aprobación de la modificación del PGOU es el Pleno, de conformidad con el artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, correspondiendo al mismo "la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística", requiriéndose el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación local, de conformidad con el artículo 47.2. II) LRRL.

Por todo ello, en su virtud, el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría, acuerda:

Primero. Estimar la alegación presentada por la Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública en fecha 16 de julio de 2026, por los motivos expresados en el informe del Arquitecto Municipal de fecha 26 de agosto de 2026.

Segundo. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General en su versión definitiva, suscrita en fecha 4 de agosto de 2026 (RE N.º 2026-E-RE-4036, de 4 de agosto 2026), dando cumplimiento al condicionante establecido en el informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital del Ministerio para la Transformación Digital y la Función pública.

Alcàsser, 17 de septiembre de 2026.—El alcalde-presidente, Alberto Miguel Primo Llácer.

