CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación

Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

2026/13246 *Anuncio de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación sobre la aprobación definitiva del catálogo de protecciones del municipio de Higueruelas. Expediente: 3329831.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 15 de julio de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, 19 de octubre de 2026.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

GENERALITAT VALENCIANA
Vicepresidència Tercera i Conselleria de Medi Ambient, Infraestructures, Territori i de la Recuperació

Comissió Territorial d´Urbanisme de València

En referencia al Catálogo de Protecciones del municipio de Higueruelas (en adelante, el Catálogo), que fue remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El Ayuntamiento de Higueruelas sometió a consulta pública previa, en la página web municipal, durante un plazo de 20 días naturales, un documento inicial de objetivos y posibles soluciones del Catálogo.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 25/09/2024, emitió informe ambiental y territorial estratégico (en adelante, IATE), en sentido favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Mediante acuerdo plenario municipal de 22/01/2025, se sometió a información pública el Catálogo. Los anuncios se publicaron en el diario "Las Provincias", de 28/03/2025, en el DOGV núm. 10056, de 27/02/2025, y en el tabón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento. No se presentaron alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento de Higueruelas, en sesión de 20/07/2025, aprobó provisionalmente el Catálogo.

El Ayuntamiento de Higueruelas solicitó la aprobación definitiva del Catálogo, presentando la solicitud y la documentación en la Plataforma Urbanística Digital en fecha 24/07/2025.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en la sesión celebrada con fecha 13/05/2026 acordó lo siguiente: *"**SUSPENDER** la aprobación definitiva del Catálogo de Higueruelas, hasta que se cumplan los requerimientos en materia de infraestructura verde y paisaje señaladas en el informe sectorial de fecha 11/05/2026, que se han recogido en el fundamento de derecho sexto"*.

SEGUNDO. El Catálogo incluye los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas y de protección, planos de información, planos de ordenación, fichas individualizadas, memoria de la prospección arqueológica en el término municipal de Higueruelas. También se ha aportado el informe de impacto de género y el informe de impacto en la infancia y la adolescencia.

De acuerdo con la legislación en materia de paisaje, el instrumento necesario para la catalogación de los elementos de mayor valor paisajístico es el Estudio de Paisaje, que consta como documentación técnica del Catálogo.

TERCERO. El municipio de Higueruelas (también nombrado por el topónimo Figueroles de Domenyo) se sitúa dentro de la comarca de Los Serranos en la provincia de Valencia. Con una extensión de 19,3 km², limita con los términos municipales de Andilla, Calles, Chelva, Domeño y Villar del Arzobispo. En el término municipal de Higueruelas está clasificada la vía pecuaria Vereda Losa, con una anchura legal de 20 metros[1].

Higueruelas comenzó siendo una masía habitada por vecinos de Domeño, que fijaron su residencia para estar junto a las labores que cultivaban. A principios del siglo XVIII todavía no había alcanzado mayor categoría como entidad de población. Posteriormente, y coincidiendo

[1] Orden de la Conselleria de Agricultura y Pesca de 28 de noviembre de 1989 (DOGV de 11/01/1990).

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

con la política fisiocrática de los Borbones, comenzó a ser habitada por colonos y se convirtió en una aldea dependiente de Domeño. Los inicios de esta población datan del año 1825, en el que el rey Fernando VII por real provisión lo declaró municipio independiente de Domeño.

En la actualidad, conforma un típico pueblo de interior, en el que se puede diferenciar claramente el Casco Antiguo, caracterizado por sus calles estrechas y sinuosas, donde predominan las viviendas familiares de 2 plantas; la zona de ensanche, con hasta 3 plantas; y la de baja densidad, con una sola planta. En el núcleo resulta característica la Iglesia Parroquial de Santa Bárbara, datada de principios del siglo XVII y considerada Bien de Relevancia Local (en adelante, BRL) por la Conselleria de Turismo, Cultura y Deporte, con su torre visible desde casi toda la población.

La economía del municipio gira en torno a las actividades industriales (aproximadamente un 95% de las empresas forman parte de este sector), la minería y la agricultura (que en su mayoría es de secano con cultivos de almendros y olivos).

CUARTO. El objeto del Catálogo es el de inventariar todos los bienes patrimoniales culturales, ambientales y paisajísticos del municipio, incorporando para cada bien su regulación específica, atendiendo a los criterios establecidos en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante, LPCV) y en el 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 (en adelante, TRLOTUP).

El ámbito de aplicación comprende la totalidad del término municipal de Higueruelas. Se catalogan aquellos bienes que tengan en sí mismos un valor histórico, artístico, arquitectónico, tipológico, arqueológico, paleontológico y/o etnológico suficiente para justificar la aplicación del régimen de protección, las limitaciones y las medidas de fomento que la ley reserva a dichos bienes.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos desarrolla las tres secciones referidas al patrimonio cultural (con 77 elementos), patrimonio natural (con 9 elementos) y paisaje (con 16 elementos), favoreciendo la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico y etnológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales. En cuanto a la sección de patrimonio cultural, de los 77 elementos catalogados, 18 son en la categoría de BRL, relacionándose a continuación:

1.1. C1 BRL PGI, Iglesia Parroquial de Santa Bárbara (MIL).

1.2. C2 BRL NHT Núcleo Histórico Tradicional de Higueruelas (NHT)

1.3. C4 BRL PGP Chalet de Manuel Ruiz Andrés (SHIL)

1.4. C5 BRL PGP Vivienda en c/ Santa Bárbara n.º 25 (SHIL)

1.5. C7 BRL PGI Cerro de la Viña (AVA)

1.6. C9 BRL PGI El Castellar (EPA)

1.7. C11 BRL PGI Iglesia (EPA)

1.8. C12 BRL PGI Las Mazorras (EPA)

1.9. C16 BRL PGI S-92 (EPA)

1.10. C17 BRL PGI Salto de las Rochas (EPA)

1.11. C18 BRL PGI Villarpardo (EPA)

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

1.12. C19 BRL PGI Cerro de Villarpardo (EPA)

1.13. C33 BRL PGI Molino de Pusa (EEIL)

1.14. C36 BC PGI Yesar del Cerrito (EEIL)

1.15. C40 BRL PGI Panel cerámico de Santa Bárbara, en la Iglesia Parroquial (EEIL)

1.16. C72 BRL PGI Panel cerámico de Pantaleón Pérez y Bárbara Gil (EEIL)

1.17. C73 BRL PGI Panel cerámico de la Estación XIII (EEIL)

1.18. C74 BRL PGI Panel cerámico de la Estación XIV (EEIL)

En la **normativa del Catálogo** cabe destacar los apartados siguientes: normas generales de protección (artículo 3); las condiciones de intervención en los elementos catalogados según su nivel de protección (artículo 5); y la normativa de protección del NHT (artículo 6). Se incorporan, asimismo, los planos de ordenación siguientes: **C-1**. Elementos catalogados de Ordenación Estructural. a. Término municipal. b. Casco urbano; **C-2**. Elementos catalogados: Patrimonio Cultural. a. Término municipal; b. Casco urbano. **C-3**. Usos, alturas y alineaciones de la zona NHT-BRL.

En el término municipal de Higueruelas no se identifican bienes de interés cultural, no existen yacimientos paleontológicos, ni se cataloga patrimonio inmaterial.

Con carácter general, la **tipología tradicional de la arquitectura** del municipio se concreta en residencial, de equipamientos colectivos, religiosa, agropecuaria y preindustrial. El análisis de estas tipologías tiene como objetivo facilitar la rehabilitación de las construcciones en el municipio, acorde con sus materiales y con los modos tradicionales de construir, sirviendo también de base para la adecuación de las nuevas edificaciones a su entorno.

La **tipología edificatoria tradicional** en el núcleo histórico es de vivienda entre medianeras, de dos o tres plantas, y cambra bajo cubierta en algunos casos. Sus ocupantes generalmente se dedicaban a actividades agrícolas o ganaderas, por lo que la edificación se adaptaba a esas necesidades, compartiendo el uso residencial con el de almacén agrícola u otras actividades relacionadas con el sector primario. La superficie de fachada suele ser reducida y los **huecos escasos y reducidos**, por lo que tiene numerosas piezas interiores. La parte principal de la vivienda se orienta hacia la calle, y la parte trasera se destina a edificación secundaria, cocheras o almacén de aperos. Exteriormente, las viviendas se revestían habitualmente con mortero de cal y se pintaban de blanco con cal, por dentro y por fuera. El entorno de los huecos se pintaba a menudo con azulete o añil (pigmento proveniente del cobalto, mezclado con cal). En la siguiente imagen se muestra una vivienda tradicional y en las siguientes se pueden apreciar las características generales de la composición y materiales de fachadas:

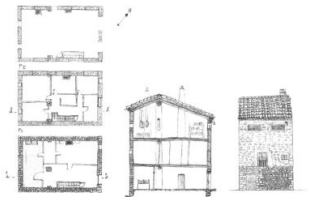


Imagen de Matoses e Hidalgo ("Arquitectura Tradicional y Patrimonio de La Serranía")

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246


C/ San Pascual nº 8 (C46)

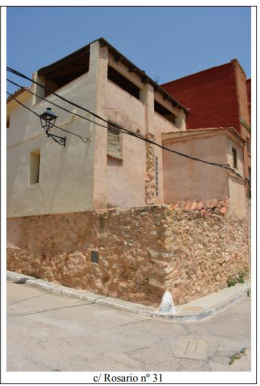
C/ Santa Bárbara nº 1 (C53)

C/ de la Balsa nº 2

Avenida de la Fuente nº 6 (C60)

Un tipo de hueco más singular son las **serenillas**, terrazas cubiertas pero abiertas en el frente, generalmente a un patio interior o corral, aunque en ocasiones a fachada, como se aprecia en las siguientes imágenes:


c/ Santa Bárbara nº 25

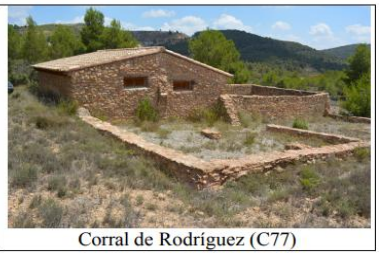

c/ Rosario nº 31

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

Respecto al **uso agropecuario**, destacan las siguientes tipologías edificatorias:

– **Corrales**: Corral Blanco; Corral c/ Agapito Mezquita n.º 9; c/ Diputación n.º 14; Corral del Tío Francés; Corral o Masía de la Fuente del Olmo; Corraliza del Alto de la Buitrera; Corral de Rodríguez.


Corraliza del Alto de la Buitrera (C25)


Corral de Rodríguez (C77)

– **Masías**: Mas de Mosén; Corral o Masía de la Fuente del Olmo.


Mas de Mosén (C31)


Corral - Masía de la Fuente del Olmo (C24)

– **Refugios**: Caseta refugio del Rodeno; Caseta refugio del Pincho; Caseta refugio del Salto; Covachas del Cerro de la Viña.


Caseta refugio del Rodeno (C39)


Covachas del Cerro de la Viña (C26)

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

Como **equipamientos colectivos** destacan los **lavaderos públicos** (por ejemplo, el Lavadero Municipal y el Lavadero de los Leprosos); las **fuentes y abrevaderos**, vinculados a menudo a vías pecuarias o caminos rurales, utilizándose en el pasado para las faenas del campo (por ejemplo, la Fuente del Olmo, la Fuente de Santa Bárbara y el Abrevadero en el camino de Villar); y los caminos y puentes (por ejemplo, el Puente de la Rambla de Peñaroya, las vías pecuarias Vereda de Losa y Cañada Real de Aragón, o los senderos SL-CV-67, PR-CV-393 y PR-CV-367).

En el NHT, como **arquitectura religiosa,** destaca la Iglesia Parroquial de Santa Bárbara y sus paneles cerámicos.



Iglesia Parroquial de Santa Bárbara (C1 BRL PGI)



Panel cerámico de Santa Bárbara, en la Iglesia Parroquial (C40 BRL PGI)

Como construcción tradicional **con uso preindustrial** se señala el Molino de Pusa.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246



El Catálogo regula un régimen de protección especial para toda la zona delimitada como **núcleo histórico tradicional** (en adelante, NHT). En cuanto a la parcelación en el Núcleo Histórico se observa un trazado de viales rectilíneo, adaptado a la topografía, con una parcelación irregular, de dimensiones muy variables, generalmente perpendicular a la calle. Sobre las condiciones de ocupación en parcela, la edificación principal se sitúa en fachada, dando a la calle, y en la parte trasera patios con edificaciones auxiliares de menor altura, antiguamente destinados a corrales. Se establece un nivel de intervención en los edificios preferentemente de conservación y mantenimiento y, en su caso, reforma, restauración, rehabilitación o ampliación, con los límites señalados para conservar el estilo y carácter de la zona.

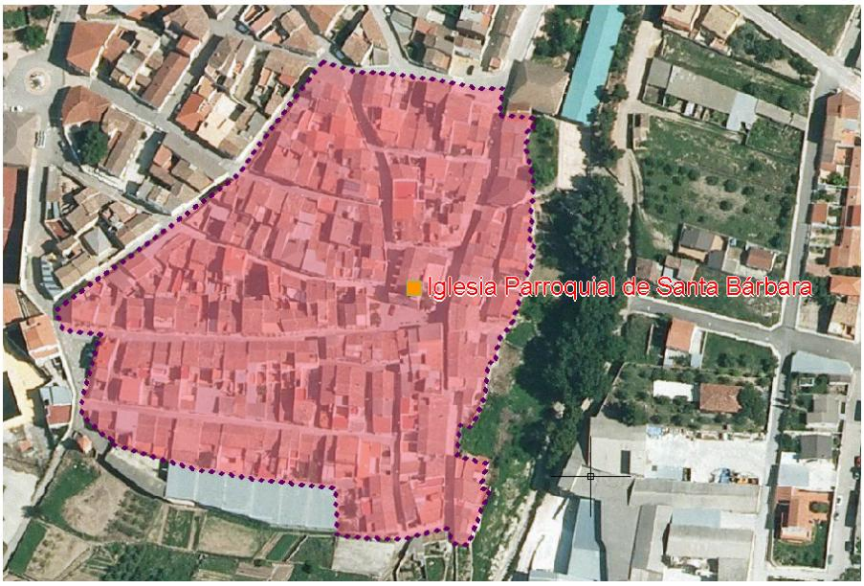


Imagen del Núcleo Histórico tradicional y de la Iglesia Parroquial de Santa Bárbara (BRL)

En relación con el **patrimonio de la Guerra Civil** en el municipio (en cumplimiento de la Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

cultural valenciano), se catalogan 3 refugios antiaéreos urbanos[2] que, además, están recogidos en las Sección 2ª, Bienes de Relevancia Local del IGPA.

En cuanto a la **sección de patrimonio natural**, el Catálogo incorpora los siguientes elementos, catalogados con protección general ambiental y grafiados en sus correspondientes planos de ordenación:

N	Patrimonio Natural
Código	Denominación
N1 BC PGA	ZEPA Alto Turia y Sierra del Negrete
N2 BC PGA	Corredor territorial Río Tuéjar - Rambla de Artaj
N3 BC PGA	MUP La Umbría
N4 BC PGA	MUP Los Rodenos
N5 BC PGA	Pino Rebollón
N6 BC PGA	Pino del Tío Mariano
N7 BC PGA	Viga del Horcajo
N8 BC PGA	El Aljezar
N9 BC PGA	Sima de la Higuera

De esta sección se destaca la catalogación de tres árboles monumentales:



Pino Rebollón



Pino del Tío Mariano



Viga del Horcajo

En cuanto a la **sección de paisaje** del Catálogo, se incorporan los siguientes elementos, que se grafían en el plano de ordenación P-1:

2 Estos Refugios son: Refugio de la Guerra Civil en la carretera a El Villar (C-3 C3 BRL PGI); Refugio de la Guerra Civil en el Casco Antiguo (C44 BRL PGI); Refugio de la Guerra Civil en la Fuente del Olmo (C45 BRL PGI). Otros elementos patrimoniales de la Guerra Civil que recoge el Catálogo son: el Chalet de Manuel Ruiz Andrés (utilizado como puesto de comandancia del estado mayor y oficinas del comité local de Higueruelas en la Guerra, y situado frente al Refugio antiaéreo en la carretera a El Villar), la Vivienda en c/ Santa Bárbara n.º 25 (con pinturas murales con motivos de la Guerra, realizadas por el soldado J. Rueda en el interior de la cambra, en enero de 1939), y la "Ruta histórico cultural de Higueruelas durante la Guerra Civil", propuesta por el historiador Sergio Cuenca Ruiz de la Fuente al Ayuntamiento de Higueruelas.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

P	Paisaje
Código	Denominación
P1 BC PGA	Ruta del agua en la Rambla de Peñaroya
P2 BC PGA	Las Peñas de Dios
P3 BC PGA	Pinares en la Ruta SL-CV-67
P4 BC PGA	El Pinar-La Umbría
P5 BC PGA	Barranco del Hoz-Ladrón
P6 BC PGA	Peña del Águila
P7 BC PGA	Puntal de las Estacas
P8 BC PGA	Área recreativa y zona de acampada Fuente del Ladrón
P9 BC PGA	El Pinar
P10 BC PGA	La Umbría
P11 BC PGA	Vereda de Losa
P12 BC PGA	Cañada Real de Aragón
P13 BC PGA	Ruta SL-CV-67
P14 BC PGA	Ruta PR-CV-393
P15 BC PGA	Ruta PR-CV-367
P16 BC PGA	Ruta histórico-cultural de Higueruelas durante la Guerra Civil

La **sección de paisaje** del Catálogo incorpora unas normas urbanísticas. Las fichas grafían el entorno de protección y los niveles de protección de estos elementos. Asimismo, en todas las fichas (excepto en las P8 y P9) se recoge como normativa de protección sectorial y elemento de interés paisajístico, el Paisaje de Relevancia Regional 14, Llanos de Alpuente y Titaguas y Sierra de Andilla, previsto en el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.



Área recreativa y zona de acampada Fuente del Ladrón



Ruta del agua en la Rambla de Peñaroya

Finalmente, los planos P-3 y P-4 grafían la infraestructura verde del municipio, los BRL y sus entornos de protección y los elementos o espacios relevantes por su vinculación al patrimonio catalogado, grafiándose los recorridos que garantizan su adecuada conectividad territorial. Asimismo, consta el plano P-5 que grafía la infraestructura verde a la escala del núcleo urbano.

QUINTO. De los informes emitidos durante la tramitación del expediente cabe destacar los que se indican a continuación.

- 16/01/2026: favorable de la Sección Forestal del **Servicio Territorial de Medio Ambiente**.
- 20/02/2026: condicionado del **Servicio Territorial de Cultura de Valencia**.
- 29/05/2026**:** favorable conjunto del **Servicio de Paisaje** y del **Servicio de Planificación Territorial.**

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

SEXTO. El municipio de Higueruelas dispone de Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 05/04/2023 (BOP núm. 67 de 05/04/2023).

SÉPTIMO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de julio de 2026, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 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.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con las disposiciones del TRLOTUP, dado que se inició estando en vigor el citado texto refundido.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en el art. 61 del TRLOTUP.

El IATE se publicó en el DOGV núm. 10317, de 06/06/2026[3]. Conforme al art. 53.7 del TRLOTUP, el IATE tiene una vigencia de 4 años desde su publicación en el DOGV, por lo que actualmente está vigente.

TERCERO. La documentación del Catálogo se ajusta a lo establecido en el art. 42.4 del TRLOTUP. La documentación del expediente está completa, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

CUARTO. En el IATE emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental de 25/09/2024, en sentido favorable, se incluyen unos condicionantes (transcritos en letra cursiva) cuyo cumplimiento se justifica por el Ayuntamiento en el documento del Catálogo denominado Informe de adaptación al IATE y se analiza a continuación.

1. *Previamente a la aprobación definitiva se deberá obtener pronunciamiento favorable de la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural; en caso contrario se entenderá este Informe Ambiental y Territorial Estratégico como desfavorable.*

Se ha emitido informe favorable condicionado en materia de patrimonio cultural. En el fundamento de derecho quinto de este documento se analiza este informe.

2. *Se deberán incorporar las consideraciones del informe del Servicio Territorial de Urbanismo de 22 de marzo de 2024. En este sentido se mantendrá la inspección periódica propuesta por lo que será necesario elaborar un Estudio de Sostenibilidad Económica.*

Se ha adjuntado el estudio de sostenibilidad económica del Catálogo que evalúa el gasto para el Ayuntamiento de las inspecciones periódicas de los elementos catalogados, se han eliminado del Catálogo los bienes situados fuera del término municipal de Higueruelas, la denominación de los planos es correcta, se han incorporado en las secciones natural y paisajística las propuestas normativas y de actuación. Finalmente, se ha valorado la perspectiva de género, entre otros, en el informe de adaptación al IATE (páginas 4 y 5).

[3] La fecha correcta que corresponde al DOGV núm. 10317 es el día 06/03/2026.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

3. *Se deben cartografiar correctamente las vías pecuarias y los montes de utilidad pública.*

La Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente ha informado que la documentación fechada en enero de 2025 grafía las vías pecuarias y montes de utilidad pública de acuerdo con la cartografía del Institut Cartogràfic Valencià.

4. *Se incorporarán los requerimientos señalados en el informe del Servicio de Paisaje y del Servicio de Planificación Territorial (emitido conjuntamente) y previamente a la aprobación definitiva, se solicitará un nuevo informe a dichos Servicios.*

Consta en el expediente informe favorable de los Servicios indicados, que se analizan en el fundamento de derecho quinto de este documento.

A la vista de lo anteriormente analizado, se consideran cumplidos los condicionantes establecidos en el IATE.

QUINTO. El Catálogo incorpora un análisis histórico adecuado de la evolución del patrimonio cultural del municipio y sus determinaciones escritas se expresan también gráficamente, mediante imágenes. La estructuración y contenido de las fichas de los elementos catalogados es completa y se ajusta al contenido del TRLOTUP.

De los elementos catalogados cabe destacar los hornos de yeso[4]. El yesar denominado Cerrito (ficha C36) tiene la consideración de BRL, mientras que los otros dos (fichas C35 y C37), se incluyen en el Catálogo como bienes catalogados. Se muestran a continuación imágenes del Yesar del Cerrito:





La Dirección General de Patrimonio Cultural ha emitido informe favorable en materia de arqueología y arquitectura y favorable condicionado en materia de paleontología y etnología. El Ayuntamiento ha justificado la subsanación de estos condicionantes, los de paleontología, relativos a la memoria de impacto patrimonial, en el artículo 5.1.m de las Normas; y los de etnológica en el artículo 5.9.d de las Normas y en sus fichas correspondientes, catalogando el elemento Yesar del Cerrito como BRL. Por otra parte, se justifica el cumplimiento del artículo 34 y de la disposición transitoria segunda de la LPCV.

En materia de paisaje e infraestructura verde, se ha emitido informe favorable conjunto por los Servicios competentes. Cabe destacar, entre otras, que el plano IV-2, que delimita la infraestructura verde a la escala del núcleo urbano, grafía toda la sección de los espacios

[4] La actividad en el yesar tuvo su origen hacia el año 1940. Comenzaba con la extracción de la piedra con el fin de arrancar grandes bloques, que luego eran troceados para su manejo (en la cantera se pueden observar las marcas de las barrenas). Las piedras se transportaban hasta los hornos y se colocaban dejando una bóveda aproximadamente como el hueco de la puerta y luego rellenando al máximo el horno. Cuando estaba lleno se tapaba. La bóveda tenía la función de albergar el fuego que calentaba el horno, y por la puerta se alimentaba el fuego hasta llegar a la cocción del yeso. Terminada esta, las piedras introducidas cambiaban su color por el blanco del yeso. Estas piedras se llevaban con carros arrastrados por las caballerías hasta la “olla del aljez”. Para finalizar el proceso, con una caballería y un rulo se deshacían, llevándose a un molino para convertirlo en polvo.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

públicos (calles y plazas) considerados como infraestructura verde. Por otra parte, en el listado de elementos de la Sección de Paisaje se ha indicado, en la columna de “categoría”, el motivo de su catalogación: unidad de paisaje (UP) o recurso paisajístico (RP). Finalmente, entre otras consideraciones, en las fichas se han incluido los apartados “valores paisajísticos” y “régimen de protección e intervención”.

El Catálogo aprobado definitivamente tendrá la consideración de plan especial de protección conforme al artículo 34 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, desplegando los efectos previstos en dicha legislación.

Las determinaciones del Catálogo forman parte de la ordenación estructural, de conformidad con el 34.4.e) del TRLOTUP. En concreto, en aplicación del artículo 42.6 del TRLOTUP, se incluyen dentro de la ordenación estructural los BIC (no se cataloga ninguno), (BRL), los perímetros de afección y protección exigidos por la legislación de patrimonio cultural, según el artículo 21.1.e del TRLOTUP, entre otras, las áreas de vigilancia arqueológica y/o paleontológica (no existen yacimientos paleontológicos).

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en el Catálogo 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.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.3.c del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 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 julio de 2026, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Catálogo de Protecciones de Higueruelas.

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”.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- La Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 25/09/2024, emitió informe ambiental y territorial estratégico (en adelante, IATE), en sentido favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, el cual fue publicado en el DOGV núm. 10317 de fecha 06/03/2026. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web:

Expediente 54/2019/EAE y siguientes - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana (gva.es)

- 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

El Catálogo de Protecciones del municipio de Higueruelas ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46141-1001.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

6. Normas del Catálogo.

Artículo 1. IDENTIFICACIÓN.

Artículo 2. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

Artículo 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

Artículo 4. CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Artículo 5. ELEMENTOS SEÑALADOS CON NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

Artículo 1. IDENTIFICACIÓN.

1. Los elementos de especial protección incluidos en la presente Sección del Catálogo son los que figuran en su apartado 7.

2. Estos elementos vienen señalados como protegidos en los Planos de Ordenación de la serie P, del apartado 5.

3. El ámbito de protección de cada elemento es el grafiado en su Ficha correspondiente.

Artículo 2. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

1. La Sección de Paisaje del Catálogo forma parte de la Ordenación Pormenorizada.

2. Los niveles de protección establecidos en cada uno de los elementos catalogados son los señalados en sus Fichas correspondientes del presente Catálogo, conforme a las definiciones del Anexo VI del TRLOTUP.

3. El objeto de su catalogación, tipos de obras permitidas y condiciones para su ejecución son los señalados en el Anexo VI del TRLOTUP y en estas Normas en función de su nivel de protección.

4. Los nuevos elementos que pudieran localizarse y se consideraran de interés para su conservación por su valor patrimonial conforme al Art. 42.1 del TRLOTUP, se deberán incorporar al Catálogo y aplicarles los preceptos señalados en él.

5. Lo regulado en el Catálogo de Protecciones prevalece frente al resto del Plan.

Artículo 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. El Programa de vigilancia ambiental deberá incluir, en sus Informes periódicos, análisis del estado de conservación de los elementos catalogados y propuestas de actuación. Estas actuaciones deberán incluir, cuando sea necesario:

a) La limpieza del elemento y de su entorno en un radio suficiente para facilitar su conservación, eliminando elementos impropios incompatibles con su mantenimiento.
b) La restauración de los elementos básicos para su conservación.
c) La inclusión del elemento en rutas de interés paisajístico, cultural y recreativo, que permitan la visita a los principales elementos catalogados.
d) La realización de guías para la divulgación y conocimiento de los elementos catalogados y de las rutas propuestas para su visita.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

2. Se deberán promover los estudios y actuaciones tendentes a mejorar el conocimiento, conservación y disfrute público de los bienes a proteger, que sirvan de referencia a las intervenciones en ellos. Esta información deberá ser accesible y divulgarse por los medios disponibles.

3. Se deberán realizar inspecciones periódicas (cada 3 años como máximo) por técnicos cualificados, para comprobar el estado de conservación de los elementos catalogados. Las observaciones y recomendaciones de éstos se anotarán en un Libro de mantenimiento de Elementos protegidos del municipio, que se deberá conservar en el Ayuntamiento. El Pleno del Ayuntamiento deberá pronunciarse sobre las propuestas de actuación que se realicen en él, ordenando las labores que estime necesarias para el mantenimiento o mejora de dichos Elementos protegidos.

4. Se deberá fomentar la conservación y rehabilitación de los elementos catalogados, mediante ayudas públicas, bonificaciones de tasas o impuestos conforme a su normativa, en el canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario y las Licencias de Obras que tengan por objeto su conservación, reparación o rehabilitación, y priorizando su tramitación, en especial cuando potencien su utilidad social. La recepción de estas ayudas deberá conllevar la obligación por parte del titular de facilitar la inspección por los técnicos encargados por la administración de su seguimiento y su exposición pública en los periodos que se determinen mediante convenio.

5. Se deberá destinar una parte de los ingresos procedentes de las actuaciones urbanísticas que se produzcan en el término municipal a la mejora de los elementos catalogados.

Artículo 4. CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN ELEMENTOS PROTEGIDOS.

1. Cualquier intervención u obra (aun de carácter parcial) en elementos objeto de protección por este Catálogo, requerirá previamente Informe Técnico y Autorización municipal, o de la Conselleria competente en la materia afectada si viene así establecido, además de cumplir lo establecido en el Art. 204 del TRLOTUP. Para ello se deberá presentar la documentación técnica necesaria que permita evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de la intervención, la integración de las edificaciones, del vallado y de las especies vegetales existentes o a replantar, en su entorno natural. En ella se incluirán los estudios documentales de carácter histórico-artístico, ambiental y arquitectónico que permitan el análisis comparativo entre la situación de partida (estado actual) y la propuesta, con apoyo gráfico, incluyendo documentación fotográfica y planimétrica de las partes a intervenir, un estudio de sus características históricas, constructivas, tipológicas y estilísticas, de las deficiencias que presente, de la intervención propuesta y de los efectos de la misma sobre sus valores, y justificación del resultado final de la actuación garantizando la conservación o restitución de los elementos protegidos afectados. Todo ello redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las materias afectadas. Concluida la intervención, se deberá aportar memoria descriptiva de la

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención, elaborada por la dirección facultativa. Cuando la intervención sea acorde a su protección, tendrá la consideración de actuación de interés público.

2. No se admitirá ningún tipo de actuación que pudiera dañar los valores que justifican su protección, ni impactos negativos sin las medidas correctoras que se establezcan sobre su entorno, ni obras que excedan de las permitidas en el TRLOTUP para su nivel de protección. Cuando en su Ficha se indican componentes "a conservar", se entiende referido a sus valores protegidos, de acuerdo con su carácter (material, ambiental o tipológico) y nivel de protección.

3. La protección del planeamiento se entenderá que afecta a toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado. La parte de la parcela donde no se ubiquen elementos protegidos podrá destinarse a los usos y actividades permitidos en la zona, salvo disposición en contra expresa en su ficha correspondiente.

4. Los elementos propios que formen parte de conjuntos o unidades catalogadas se deberán conservar preferentemente in situ y, en caso de imposibilidad o riesgo para su conservación, podrá estudiarse la conveniencia de su traslado a lugar adecuado para ello, debidamente identificado.

5. Los usos permitidos en los elementos protegidos son los señalados como tales en su zona de ordenación, los propios del elemento, las actividades tradicionales, los dotacionales y los actuales, salvo indicación expresa como uso impropio en su Ficha correspondiente.

6. La administración pública deberá señalizar los elementos catalogados e incluir enlace con la información de que se disponga de los mismos en soporte informático (página web, código QR, aplicación informática o medios similares), salvo que las condiciones de su entorno lo impidan. El diseño de esta señalización deberá adaptarse a los criterios que establezca al respecto la administración competente y el titular del bien catalogado está obligado a mantenerla cuando se sitúe en su propiedad.

7. Los propietarios y poseedores por cualquier título de elementos catalogados, están obligados a conservarlos y a mantener la integridad de sus valores objeto de protección.

8. La pérdida o destrucción de elementos catalogados conllevará los efectos indicados en el Art. 205 del TRLOTUP. Si se debiera a incumplimiento del deber normal de conservación, su aprovechamiento subjetivo no excederá el preciso para la fiel restitución de los valores afectados y el terreno subyacente podrá ser calificado como zona dotacional pública y ser objeto de expropiación. En este supuesto se procederá a la restitución, en lo posible, de los valores del elemento conforme a su caracterización original, y de no serlo, conforme a los parámetros tipológicos establecidos para el ámbito en que se ubique.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

9. Se deberá evitar que la proliferación de vegetación pueda dañar a los elementos protegidos, especialmente por su exposición en el caso de los que se encuentran en zonas rurales, realizando limpiezas periódicas de vegetación en su entorno inmediato, por personal con conocimientos botánicos del área para evitar daños a especies protegidas.

10. Previamente a cualquier intervención sujeta a Licencia de Obras se deberá presentar Anteproyecto, compuesto por Memoria y Planos lo suficientemente descriptivos de las obras para que se pueda emitir Informe sobre la compatibilidad de éstas con los elementos a proteger, señalados en el presente Catálogo. La aprobación de este Informe por el Ayuntamiento será requisito para la tramitación de la Licencia de Obras.

11. En las actuaciones de uso y aprovechamiento que tengan como objetivo la adecuada recuperación o revitalización del patrimonio catalogado, podrá eximirse justificadamente de limitaciones establecidas en el planeamiento cuando impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo, previo informe favorable del Ayuntamiento y la administración competente en la materia afectada.

Artículo 5. ELEMENTOS SEÑALADOS CON NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

1. Este nivel se establece cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público.

2. Se protegen con carácter general las características definitorias de su aspecto visible desde el espacio público y los valores paisajísticos señalados en sus fichas individuales, sin incluir componentes materiales. Su protección implica el mantenimiento de la variedad, riqueza, singularidad y belleza de los valores paisajísticos, y la utilización ordenada de los recursos en ellos.

3. Se prohíbe la formación de pantallas artificiales para las vistas más relevantes desde los elementos catalogados. La edificación e instalaciones en ellos requerirá justificar estudio de alternativas técnicamente viables para su menor impacto paisajístico.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

9. Normas del Catálogo.

Artículo 1. IDENTIFICACIÓN.

Artículo 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

Artículo 3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

Artículo 4. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

Artículo 5. CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. Condiciones generales.
2. Edificios protegidos.
3. Elementos de protección arqueológica o paleontológica.
4. Bienes de Relevancia Local (BRL).
   1. Para los elementos declarados BRL.
   2. Para los entornos de protección de BRL.
5. Elementos con nivel de protección Integral.
6. Elementos con nivel de protección Parcial.
7. Elementos con nivel de protección Ambiental.
8. Elementos con nivel de protección Tipológica.
9. Retablos o paneles cerámicos, campanas y elementos singulares protegidos en inmuebles.
10. Jardinería vinculada a inmuebles.

Artículo 6. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL BRL.

1. Objeto y aplicación.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

2. Usos pormenorizados.
3. Parcelación.
4. Posición de la edificación.
5. Volumen y forma de los edificios.
6. Condiciones ambientales.

Ficha resumen de la zona de ordenación NHT-BRL.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

Artículo 1. IDENTIFICACIÓN.

1. El Catálogo abarca, de manera sucinta, el estudio y evaluación de todos los campos de interés patrimonial de naturaleza inmueble que tienen presencia en el municipio, según establece el Art. 47.2 de la LPCV, entre otros.

2. Los elementos de especial protección incluidos en la presente Sección del Catálogo son los que figuran en las Fichas de elementos y conjuntos catalogados del apartado 10.

3. Estos elementos vienen señalados como protegidos en los Planos del apartado 8.

4. El ámbito de protección de cada elemento es el grafiado en su ficha correspondiente.

Artículo 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

1. Forman parte de la Ordenación Estructural, conforme a los Art. 34 y 46 de la LPCV y los Art. 34 y 42 del TRLOTUP, los siguientes elementos y sus entornos de protección del Catálogo:

a) La delimitación del Núcleo Histórico Tradicional de Higueruelas y su normativa específica (Art. 6 de estas Normas).

b) Los elementos señalados como Bienes de Relevancia Local (BRL), sus entornos de protección y sus instrumentos y normativa de regulación urbanística:
   - Iglesia Parroquial de Santa Bárbara.
   - Núcleo Histórico Tradicional de Higueruelas.
   - Refugio de la Guerra Civil en la carretera a El Villar.
   - Refugio de la Guerra Civil en el Casco Antiguo.
   - Refugio de la Guerra Civil en la Fuente del Olmo.
   - Chalet de Manuel Ruiz Andrés.
   - Vivienda en c/ Santa Bárbara nº 25.
   - Cerro de la Viña.
   - El Castellar.
   - Iglesia.
   - Las Mazorras.
   - S-92.
   - Salto de las Rochas.
   - Villarpardo.
   - Cerro de Villarpardo.
   - Molino de Pusa.
   - Yesar del Cerrito.
   - Panel cerámico de Santa Bárbara, en la Iglesia Parroquial de Santa Bárbara.
   - Panel cerámico de Pantaleón Pérez y Bárbara Gil.
   - Panel cerámico de la Estación XIII.
   - Panel cerámico de la Estación XIV.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

c) Los elementos señalados como Áreas de Vigilancia Arqueológica (AVA), y sus instrumentos y normativa de regulación urbanística:
   – Barcelón.
   – Colachán.
   – El Hocino.
   – Loma Marín.
   – Masada Mosén.
   – S-39.
   – Área de Vigilancia Arqueológica de Higueruelas.

2. El resto de la Sección de Patrimonio Cultural forma parte de la Ordenación Pormenorizada.

Artículo 3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

1. Los niveles de protección establecidos en cada uno de los elementos catalogados son los señalados en sus Fichas correspondientes del presente Catálogo, conforme a las definiciones del Anexo VI del TRLOTUP.

2. El objeto de su catalogación, tipos de obras permitidas y condiciones para su ejecución son los señalados en el Anexo VI del TRLOTUP y en estas Normas en función de su nivel de protección.

3. Los nuevos elementos que pudieran localizarse y se consideraran de interés para su conservación por su valor patrimonial conforme al Art. 42.1 del TRLOTUP, se deberán incorporar al Catálogo y aplicarles los preceptos señalados en él y en la LPCV.

4. Lo regulado en el Catálogo de Protecciones prevalece frente al resto del planeamiento municipal.

Artículo 4. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. El Programa de vigilancia ambiental deberá incluir, en sus Informes periódicos, análisis del estado de conservación de los elementos catalogados y propuestas de actuación. Estas actuaciones deberán incluir, cuando sea necesario:

a) La limpieza del elemento y de su entorno en un radio suficiente para facilitar su conservación, eliminando la vegetación y elementos impropios incompatibles con su mantenimiento.
b) La restauración de los elementos básicos para su conservación, como su estructura, cerramientos y cubierta.
c) La inclusión del elemento en rutas de interés paisajístico, cultural y recreativo, que permitan la visita a los principales elementos catalogados.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

d) La realización de guías para la divulgación y conocimiento de los elementos catalogados y de las rutas propuestas para su visita.

2. Se deberán promover los estudios y actuaciones tendentes a mejorar el conocimiento, conservación y disfrute público de los bienes a proteger, como la elaboración de un Manual de Restauración y una Carta Cromática para la Zona NHT-BRL, que sirvan de referencia a las intervenciones en ellos. Esta información deberá ser accesible y divulgarse por los medios disponibles.

3. Se deberán realizar inspecciones periódicas (cada 3 años como máximo) por técnicos cualificados, para comprobar el estado de conservación de los elementos catalogados. Las observaciones y recomendaciones de éstos se anotarán en un Libro de mantenimiento de Elementos protegidos del municipio, que se deberá conservar en el Ayuntamiento. El Pleno del Ayuntamiento deberá pronunciarse sobre las propuestas de actuación que se realicen en él, ordenando las labores que estime necesarias para el mantenimiento o mejora de dichos Elementos protegidos.

4. Cualquier modificación del Catálogo o de planeamiento que afecte a bienes catalogados o inventariados, a sus entornos de protección o a su normativa reguladora, requerirá previo Informe de la Conselleria competente en materia de cultura, conforme al Art. 47.3 de la LPCV. Este Informe tendrá carácter vinculante en todo lo referente a la inclusión y exclusión de elementos que formen parte de la Ordenación Estructural y su régimen de protección, conforme al Art. 2 de estas Normas, para su aprobación provisional y definitiva.

5. La administración pública podrá acordar la expropiación de los bienes incluidos en el IGPCV por causa de interés social, conforme al Art. 21 de la LPCV.

6. Se deberá fomentar la conservación y rehabilitación de los elementos catalogados, mediante ayudas públicas, bonificaciones de tasas o impuestos conforme a su normativa, en el canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario y las Licencias de Obras que tengan por objeto su conservación, reparación o rehabilitación, y priorizando su tramitación, en especial para Bienes de Interés Cultural o de Relevancia Local, o cuando potencien su utilidad social. La recepción de estas ayudas deberá conllevar la obligación por parte del titular de facilitar la inspección por los técnicos encargados por la administración de su seguimiento y su exposición pública en los periodos que se determinen mediante convenio.

7. Se deberá destinar una parte de los ingresos procedentes de las actuaciones urbanísticas que se produzcan en el término municipal a la mejora de los elementos catalogados.

8. Se deberá ordenar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación especialmente en los siguientes casos:

a) Cubiertas, cerramientos y elementos estructurales que puedan comprometer la estabilidad de la edificación.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

b) Cerramientos en mal estado de conservación, tanto si lindan con vial (fachadas) como con otras parcelas y resultaran visibles desde la vía pública por quedar por encima de la altura de los colindantes. Estos cerramientos visibles desde la vía pública deberán tratarse con calidad de fachada, pudiendo exigirse su revestimiento y decoración.
c) Jardines o espacios libres privados visibles desde vías públicas que requieran su adecentamiento, por ornato e higiene.

Artículo 5. CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. Condiciones generales.

a) Cualquier intervención de trascendencia patrimonial (definida por la normativa de protección del patrimonio cultural), aun de carácter parcial, sea en la edificación o en el espacio libre, público o privado, que afecte a elementos objeto de protección por este Catálogo, requerirá previamente Informe Técnico y Autorización municipal, o de la Conselleria competente en materia de cultura si así lo estableciera expresamente, conforme a lo establecido en el Art. 204 del TRLOTUP. Para ello se deberá presentar la documentación técnica necesaria que permita evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de la intervención, con los estudios documentales de carácter histórico-artístico, urbano y arquitectónico que, con apoyo gráfico, permitan el análisis comparativo entre la situación de partida (estado actual) y la propuesta, incluyendo documentación fotográfica y planimétrica de las partes a intervenir, un estudio de sus características históricas, constructivas, tipológicas y estilísticas, de las deficiencias que presente, de la intervención propuesta y de los efectos de la misma sobre sus valores, y justificación del resultado final de la actuación garantizando la conservación o restitución de los elementos protegidos afectados. Todo ello redactado por técnicos competentes en cada una de las materias afectadas. Concluida la intervención, se deberá aportar memoria descriptiva de la obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención, elaborada por la dirección facultativa. Cuando la intervención sea acorde a su protección, tendrá la consideración de actuación de interés público.

b) No se admitirá ningún tipo de actuación que pudiera dañar los valores que justifican su protección, ni impactos negativos sin las medidas correctoras que se establezcan sobre su entorno, ni obras que excedan de las permitidas en el TRLOTUP para su nivel de protección. Cuando en su Ficha se indican componentes "a conservar", se entiende referido a sus valores protegidos, de acuerdo con su carácter (material, ambiental o tipológico) y nivel de protección.

c) Las obras de demolición deberán cumplir lo establecido en el Anexo VI del TRLOTUP, según su nivel de protección, y en su Ficha correspondiente.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

d) Para las obras de reforma, aun de carácter parcial, y la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, en bienes o espacios catalogados, se exigirá justificar previamente la preservación de la imagen del inmueble y el mantenimiento de su coherencia en el paisaje urbano. Los rótulos deberán ser de colores neutros y ubicarse ajustados a huecos, sin sobresalir del plano de fachada.

e) La protección del planeamiento se entenderá que afecta a toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado. La parte de la parcela donde no se ubiquen elementos protegidos podrá destinarse a los usos y actividades permitidos en la zona, salvo disposición en contra expresa en su ficha correspondiente.

f) Los elementos propios que formen parte de conjuntos o edificios catalogados se deberán conservar preferentemente in situ y, en caso de imposibilidad o riesgo para su conservación, podrá estudiarse la conveniencia de su traslado a lugar adecuado para ello, debidamente identificado.

g) Los usos permitidos en los elementos protegidos son los señalados como tales en su zona de ordenación, los propios del elemento, las actividades tradicionales, los dotacionales y los actuales, salvo indicación expresa como uso impropio en su Ficha correspondiente.

h) La administración pública deberá señalizar los elementos catalogados e incluir enlace con la información de que se disponga de los mismos en soporte informático (página web, código QR, aplicación informática o medios similares), salvo que las condiciones de su entorno lo impidan. El diseño de esta señalización deberá adaptarse a los criterios que establezca al respecto la administración competente y el titular del bien catalogado está obligado a mantenerla cuando se sitúe en su propiedad.

i) Los propietarios y poseedores por cualquier título de elementos catalogados, están obligados a conservarlos y a mantener la integridad de sus valores objeto de protección.

j) La pérdida o destrucción de elementos catalogados conllevará los efectos indicados en el Art. 205 del TRLOTUP. Si se debiera a incumplimiento del deber normal de conservación, su aprovechamiento subjetivo no excederá el preciso para la fiel restitución de los valores afectados y el terreno subyacente podrá ser calificado como zona dotacional pública y ser objeto de expropiación. En este supuesto se procederá a la restitución, en lo posible, de los valores del elemento conforme a su caracterización original, y de no serlo, conforme a los parámetros tipológicos establecidos para el ámbito en que se ubique.

k) A los elementos catalogados que se encuentren en situación legal de ruina se aplicará el régimen de edificación o rehabilitación forzosa, en tanto el propietario no inicie las actuaciones tendentes a su rehabilitación.

l) Se deberá evitar que la proliferación de vegetación pueda dañar a los elementos protegidos, especialmente por su exposición en el caso de los que se encuentran en

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

zonas rurales, realizando limpiezas periódicas de vegetación en su entorno inmediato, por personal con conocimientos botánicos del área para evitar daños a especies protegidas.

m) Los estudios de impacto ambiental relativos a toda clase de proyectos, públicos o privados, que puedan incidir sobre bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano deberán incorporar el informe de la Conselleria competente en materia de cultura acerca de la conformidad del proyecto con la normativa de protección del patrimonio cultural. Los proyectos sujetos a evaluación ambiental estratégica o estudio de impacto ambiental, y en general de todos aquellos proyectos, planes o programas que requieran del informe contemplado en el Art. 11 de la LPCV, deberán incluir memoria de impacto patrimonial sobre los bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano, que contemple el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, etnológico, arqueológico y paleontológico afectados. Los proyectos de planificación o transformación del territorio que por la legislación específica no estén sujetos a trámites de evaluación ambiental pero que comprendan en su ámbito bienes inscritos en el IGPCV o bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica, deberán someterse a informe previo y vinculante de la Conselleria competente en materia de cultura. En todos ellos, se estará a lo establecido en el Decreto 208/2010, de 10 de diciembre, del Consell.

n) Si se produjeran hallazgos de interés cultural, arqueológico o paleontológico que no estén previamente catalogados en su totalidad, o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos el tiempo preciso para acometer las indagaciones complementarias y, en su caso, el examen y extracción de muestras, y para poder dictaminar y resolver la adopción de las medidas necesarias para protección de dicho patrimonio, y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el Art. 65 de la LPCV, cuyo régimen se aplicará íntegramente, en virtud del Art. 63.1 de la LPCV. Las Licencias se entienden condicionadas al pleno acatamiento de estas limitaciones. Se recuerda que cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la Autoridad el hallazgo de restos arqueológicos o paleontológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra dichos bienes de interés, será objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en derecho.

o) En las actuaciones de uso y aprovechamiento que tengan como objetivo la adecuada recuperación o revitalización del patrimonio catalogado, podrá eximirse justificadamente de limitaciones establecidas en el planeamiento cuando impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo, previo informe favorable del Ayuntamiento y la administración competente en la materia afectada.

2. Edificios protegidos.

a) Previamente a cualquier intervención sujeta a Licencia de Obras se deberá presentar Anteproyecto, compuesto por Memoria y Planos lo suficientemente descriptivos de las obras para que se pueda emitir Informe sobre la compatibilidad de éstas con los

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

elementos a proteger, señalados en el presente Catálogo, fotografías de las edificaciones colindantes en una anchura de al menos 10 m desde la proyectada, y análisis de los antecedentes de la edificación (proyecto de construcción, modificaciones, referencias bibliográficas, imágenes o planos históricos...). Cuando afecte a muros de carga, se deberán presentar los resultados de catas murarias para determinar materiales y aparejos, y cuando afecte a fachadas, los resultados de catas de revestimientos. La aprobación de este Informe por el Ayuntamiento será requisito para la tramitación de la Licencia de Obras. Con los resultados de las catas de revestimientos, el Ayuntamiento deberá elaborar una Carta Cromática para la Zona NHT-BRL, que sirva de referencia a las intervenciones en ella. Cuando el inmueble catalogado vaya a ser objeto de actuaciones que supongan la rehabilitación integral, transformación y/o derribo de cuerpos de un edificio, elementos estructurales o de paramentos en extensión, serán objeto de estudios murarios de "Arqueología de la Arquitectura". Cuando la actuación vaya a afectar a fachada, previamente se deberá realizar un estudio murario a los efectos de determinar los huecos originales, debiéndose mantener estos, así como carpinterías de madera, rejerías de huecos y balcones, aleros, cubiertas y revestimientos originales del edificio. Cuando según criterios de los servicios técnicos municipales se observe que la obra desentona en lo básico con el ambiente de la zona, el Ayuntamiento podrá exigir al interesado que introduzca las modificaciones pertinentes previamente a la concesión de licencia.

b) En los edificios en situación de inadecuación, se deben realizar las labores necesarias para que dejen de estar en ella, pasando a cumplir los parámetros que establece la normativa a las parcelas donde se encuentran, cuando se realicen obras que afecten globalmente a los elementos que motivan esta inadecuación.

c) En las partes de los edificios catalogados (incluida la zona de Núcleo Histórico) que excedan del volumen máximo permitido (consideradas en situación de inadecuación grave), sólo se permiten los siguientes tipos de actuaciones:
   1. Ocupación de la edificación para los usos permitidos en ella.
   2. Nuevos usos o actividades permitidos por el planeamiento en la zona correspondiente, con las condiciones establecidas en él, y las obras para adecuación a ellos.
   3. Obras de demolición.
   4. Obras de mera conservación, entendidas como aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad y sin superar el límite del deber normal de conservación definido en el Art. 191.3 del TRLOTUP, incluyendo su reparación, modernización y adaptación a las necesidades del propietario, pero no su ampliación o su consolidación estructural, que determina su vida útil.

   Estas limitaciones no impedirán usar y disfrutar lícitamente de la edificación incursa en dicha situación durante su vida útil, ni cambios a usos o actividades permitidas en su Zona que no impliquen obras que excedan de las permitidas conforme a este punto.

   La concesión de nuevas Licencias para la parte de estos edificios en esa situación no supondrá incremento de su valor expropiatorio como consecuencia de ellas ni de las obras o usos autorizados, pudiendo el Ayuntamiento exigir para su concesión

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

expresa renuncia del propietario a toda indemnización por ellas, y que ésta renuncia sea recogida en el registro de la propiedad si la nueva obra es inscrita.

d) En los inmuebles catalogados en cuya Ficha se indica que no se ha podido acceder al interior, el proyecto que sirva de base para la intervención en la edificación deberá justificar si existen o no elementos en el interior dignos de ser conservados.

3. Elementos de protección arqueológica o paleontológica.

a) Las condiciones de este apartado son de aplicación a todas las obras que supongan movimientos de tierras, excavaciones, traslado de elementos o alteración del bien protegido (aun si éste se justificase únicamente por la documentación de restos), en el propio yacimiento o en un radio de 100 m de su perímetro exterior (salvo delimitación más exacta en su ficha correspondiente). En ellos son de aplicación las normas contenidas en el Título III de la LPCV, el D 62/2011, de 20 de mayo, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local y el D 107/2017, de 28 de julio, que regula las actuaciones arqueológicas en la Comunitat Valenciana.

b) Para la concesión de Licencia municipal para este tipo de obras, se requiere:
   1. Informe de Impacto sobre el Patrimonio Cultural afectado y prospección arqueológica, etnológica y paleontológica de su ámbito por técnico competente, autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de cultura conforme al Art. 60 y siguientes de la LPCV, incluyendo un Plan de seguimiento de la actuación cuyo cumplimiento deberá justificarse en fases posteriores, para prevenir afecciones al yacimiento.
   2. Informe de la administración competente acerca de la compatibilidad de la obra pretendida con la preservación de los restos que pudieran existir en el lugar, indicando las precauciones que deban adoptarse.
      Para emitirlo podrá solicitar la realización de investigación arqueológica e histórica, sondeos arqueológicos o excavación arqueológica, previos a la obtención de Licencia de Obras.
      Si la emisión de estos informes precisara la realización de nuevas indagaciones o excavaciones en el terreno, el propietario o interesado deberá facilitar el acceso y estancia de los técnicos, enseres y vehículos necesarios en la parcela durante el tiempo requerido para efectuar las labores. Éstas se deberán efectuar con la mayor diligencia posible. Se entenderán suspendidos los plazos regulados en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en tanto no se finalicen estos trabajos.
      Si las excavaciones e indagaciones se pudieran efectuar al tiempo de realizar las obras particulares, sin presumible demérito para los posibles restos existentes, se propiciará esta solución. En tal caso, el interesado vendrá obligado a señalar la fecha del inicio de las obras y a prestar su colaboración para facilitar el trabajo.
   3. Aprobación de dichos Informes por la Conselleria competente en materia de cultura.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

c) Durante la realización de este tipo de obras, se requiere seguimiento por técnico competente autorizado expresamente por la Conselleria competente en materia de cultura, conforme al apartado anterior, bajo supervisión o a cargo de los Servicios correspondientes de la citada administración. Este técnico deberá disponer de los medios técnicos y humanos necesarios para realizar su trabajo, y estar autorizado por el promotor de las obras a adecuarlas a las condiciones necesarias para garantizar que no se compromete la conservación de los valores culturales a proteger, paralizándolas si fuera necesario para ello.

d) Sobre ellos no se admitirá ningún tipo de edificación ni urbanización, salvo las propias de la investigación, las tendentes a permitir la mejor contemplación o conservación de los restos hallados y las autorizadas expresamente por la administración municipal y autonómica competente.

e) Los solares o parcelas en los que sea preceptiva intervención arqueológica o paleontológica deberán hallarse vallados y libres de basuras, y permitir el paso de personas a su interior.

f) El uso de los terrenos agrícolas en el ámbito de yacimientos arqueológicos o paleontológicos podrá mantenerse, estando prohibida la realización de trabajos de arada a una profundidad superior a 30 cm, así como plantar nuevos árboles o arbustos de tallo largo, al objeto de minimizar la afección al yacimiento arqueológico.

g) Todo proyecto de planificación o transformación del término que afecte a suelo urbanizable o no urbanizable requerirá de prospección arqueológica, etnológica y paleontológica de su ámbito por técnico competente previa a su aprobación, autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de cultura conforme al Art. 60 y siguientes de la LPCV, para prevenir afecciones a yacimientos no conocidos. Su informe y conclusiones deberán formar parte de la documentación del Programa, incluyendo un Plan de seguimiento de la Actuación cuyo cumplimiento deberá justificarse en fases posteriores.

h) Los preceptos contenidos en estas Normas, y los señalados en el Título III de la LPCV, son de aplicación también a los nuevos yacimientos que pudieran localizarse.

i) En caso de incumplimiento de las condiciones anteriores, se considerarán “obras ilegales”, aplicando lo establecido en el Art. 37 de la LPCV.

4. Bienes de Relevancia Local (BRL).

1. Elementos declarados BRL.

a) En estos ámbitos (incluyendo también los bienes muebles relacionados directamente con el bien patrimonial a proteger cuando éste es de arquitectura religiosa) son de

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

aplicación las normas sobre Bienes de Relevancia Local contenidas en el Título II Capítulos I, II y IV, en particular su Sección 1ª, de la LPCV y el D 62/2011.

b) Cualquier actuación, obra, instalación o actividad que se pretenda ubicar en estos ámbitos, deberá evitar que se produzcan efectos negativos sobre los elementos protegidos y su entorno, justificándolo mediante Estudio conforme al Art. 35.4 de la LPCV en los casos establecidos en el Art. 13.5 del D 62/2011.

c) El Ayuntamiento deberá comunicar a la Conselleria competente en materia de cultura las actuaciones, licencias de intervención concedidas y órdenes de ejecución que afecten a estos ámbitos, conforme al Art. 50.4 de la LPCV. El procedimiento para hacerlo deberá realizarse conforme al Art. 14 del D 62/2011.

2. Entornos de protección de BRL.

a) Se propone como entorno de protección de cada bien el ámbito delimitado en sus respectivas fichas individuales y en los planos del Catálogo, para prevenir afecciones paisajísticas al elemento, de manera que ninguna intervención pueda alterar el carácter del entorno de protección ni perturbar la contemplación del bien.

b) En ellos son de aplicación las normas sobre entornos de protección de BRL contenidas en el Título II Capítulos I, II y IV, en particular su Sección 1ª, de la LPCV y el D 62/2011.

c) En ellos no se admiten actuaciones que puedan afectar negativamente al elemento protegido, ni a su integridad ni a su visibilidad. Las actuaciones en ellos deberán contribuir a mantener el carácter del espacio en el que se sitúa el BRL, sus patrones paisajísticos y sus elementos propios, y a la mejora en su conservación, dando cumplimiento a lo establecido en el Art. 12 del D 62/2011.

d) En cumplimiento del Art. 13 del D 62/2011, el subsuelo de los bienes inmuebles de relevancia local tiene la consideración de área de vigilancia arqueológica, al igual que los espacios públicos colindantes a los monumentos de interés local en áreas urbanas, y por 50 m a contar desde sus límites exteriores, cuando se encuentren en áreas no urbanas.

5. Elementos con nivel de protección Integral.

a) Este nivel se establece cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y además poseen un carácter material.

b) En ellos sólo se admitirán:

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

1. Obras de restauración y conservación encaminadas al mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora del estado general o de las instalaciones del inmueble o elemento protegido.
2. Obras excepcionales de reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de construcción, en la medida que las condiciones técnicas lo permitan, y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales.
3. Obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

6. Elementos con nivel de protección Parcial.

a) Este nivel se establece cuando lo que se pretende preservar son los elementos constructivos originales, los definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación.

b) Se protegen los elementos expresamente indicados en sus fichas individuales como componentes de valor material. En ellos son de aplicación las condiciones señaladas para el nivel de protección Integral en el punto anterior.

c) En el resto del inmueble:
   1. No se admitirán intervenciones que puedan dañar la imagen o el carácter de los elementos protegidos.
   2. Pueden autorizarse obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial, tales como los espacios libres, alturas, forjados, escaleras, zaguán, fachadas y demás elementos propios.
   3. Cuando, por su estado de conservación, sean necesarias demoliciones parciales, se reconstruirá siempre el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, rejería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.
   4. Se aplicarán las condiciones del punto siguiente a la parte señalada con nivel de protección Ambiental.

7. Elementos con nivel de protección Ambiental.

a) Este nivel se establece cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público.

b) Se protegen con carácter general las características definitorias de su aspecto visible desde el espacio público, sin incluir componentes materiales, salvo los que se señalen como impropios en sus fichas individuales.

c) En el caso de edificios, se protegen las fachadas a viales públicos y cubiertas de la totalidad de su parcela, salvo los elementos en ellas que se señalen como impropios en sus fichas individuales. En ellos se admiten los siguientes tipos de obra, salvo disposición en contra en sus fichas individuales, siempre que cumplan los requisitos indicados:
   1. Demoliciones.
      a) No afectar ni condicionar la integridad de los elementos protegidos señalados en sus fichas individuales.
   2. Reposiciones o sustituciones.
      a) Que la materialidad del elemento no tenga un valor singular o sea irreproducible.
      b) Que el contratista acredite la capacidad técnica de su empresa para ejecutar la reposición en condiciones adecuadas.
      c) Reutilizar al máximo el material de cubierta y los elementos propios señalados en sus fichas individuales.
      d) En caso de incluir demolición de elementos, cumplir las condiciones del punto 1.
   3. Reformas no incluidas en los apartados anteriores.
      a) Que se justifiquen por conservación, mejora en las condiciones de uso, adecuación al entorno o a la normativa de aplicación.
      b) No afectar ni condicionar la integridad de los elementos protegidos señalados en sus fichas individuales.

8. Elementos con nivel de protección Tipológica.

a) Este nivel se establece cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como puede ser la parcelación, la utilización de técnicas constructivas, el programa funcional o los elementos utilizados para su funcionamiento, sin incluir componentes materiales.

b) Se protegen con carácter general la parcelación y las características tipológicas de fachadas y cubiertas, sin incluir componentes materiales, salvo que se especifiquen otros elementos de interés en sus fichas individuales.

c) En ellos se admiten los tipos de obra señalados en el punto anterior para el nivel de protección Ambiental, con las condiciones señaladas en él, salvo que se especifiquen otras condiciones en sus fichas individuales.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

9. Retablos o paneles cerámicos, campanas y elementos singulares protegidos en inmuebles.

a) Se deberán conservar íntegramente, pudiendo ordenar la administración competente las medidas que se consideren necesarias para garantizar su conservación.

b) En el paramento sobre el que estén situados no se podrán realizar obras que pongan en peligro la conservación del elemento protegido o perjudiquen su imagen urbana. Caso de pretender la demolición del paramento, se deberán adoptar previamente las medidas necesarias para garantizar la conservación íntegra del elemento protegido. En cualquier caso, las obras solo deberán comenzar previa aprobación por la administración competente y comprobación por los técnicos municipales del cumplimiento de las medidas adoptadas para garantizar su conservación.

c) Las intervenciones en campanas incluidas en el Catálogo deberán justificar y documentar cualquier cambio en las instalaciones tradicionales.

d) El ámbito de protección de los paneles cerámicos incluye al propio panel y a la estructura (hornacina) donde esté ubicado o a la superficie de la fachada del edificio donde se empotre y al ángulo de visión del mismo hasta la acera de enfrente. Conforme al Art. 11.3 del Decreto 62/2011, "se entenderá como entorno de protección de los paneles cerámicos exteriores la fachada en la que se ubican, sin que este hecho suponga la protección material de la misma, sino del mantenimiento de unas condiciones de ornato y permanencia patrimonialmente adecuadas". La categoría de BRL, caso de tenerla, no incluye al inmueble donde se ubique, al margen que éste por sí mismo lo sea. No obstante, cualquier obra que afecte al entorno inmediato del panel deberá ser tenida en cuenta y supervisada para asegurar su integridad y visibilidad. En el caso demolición del inmueble o de reforma que afecte al punto del edificio donde se ubica el panel, deberá reintegrarse en el edificio una vez éste haya sido construido, asegurando así el goce público de estas históricas piezas de cerámica. Debiendo, igualmente, asegurarse la correcta extracción y posterior reintegración del panel por parte de un técnico restaurador.

10. Jardinería vinculada a inmuebles.

a) En los árboles y arbustos vinculados a inmuebles catalogados y señalados como elementos de interés en sus fichas correspondientes, son de aplicación los Art. 5 de las secciones Natural y de Paisaje de este Catálogo.

Artículo 6. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL BRL DE HIGUERUELAS.

1. OBJETO Y APLICACIÓN.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE HIGUERUELAS

1. Corresponde al núcleo primitivo de Higueruelas, que conserva una tipología de vivienda tradicional y un trazado de valor histórico. El objeto de su regulación es delimitarlo, ordenarlo adaptándose a la realidad construida, reservar los suelos dotacionales necesarios para los servicios urbanísticos básicos, establecer medidas para la conservación de su carácter y sus valores singulares, y mejorar su integración en el entorno. Constituyen elementos de interés: la trama urbana y los edificios que conservan las tipologías y características de la arquitectura popular.

2. En él son de aplicación las normas contenidas en el Art. 84 del RZ, lo establecido para núcleos históricos tradicionales en la legislación de patrimonio, este Catálogo de Protecciones y el planeamiento municipal en lo que no lo contradiga.

2. USOS PORMENORIZADOS.

Uso dominante	
Residencial unitario y múltiple (Ru y Rm)	Se admite en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar también la planta baja a este mismo uso. Para uso residencial múltiple, se limita a 2 el número de viviendas unifamiliares por planta. Las parcelas señaladas con uso Terciario en el plano O-3 sólo podrán destinarse al uso específico señalado en él.

Usos permitidos	
Terciario Comercial compatible con vivienda (Tco1)	Se permite sólo en planta baja.
Terciario Residencial Colectivo (Trc.1)	Se permite en planta baja o en edificio exclusivo.
Terciario Administrativo (Tad)	Se permite en planta baja y en todas las plantas para los despachos profesionales.
Terciario Recreativo - Espectáculo Público (Tre.1)	Se permite en planta baja o en edificio exclusivo.
Terciario Docente (Tdo)	Se permite en planta baja o en edificio exclusivo.
Terciario Sanitario (Tsa)	Se permite en planta baja o en edificio exclusivo.
Terciario Asistencial (Tas)	Se permite en planta baja o en edificio exclusivo.
Terciario Infraestructura - Servicios urbanos (Tis)	Se permite en planta baja o en edificio exclusivo.
Industrial compatible con vivienda (Ind1a)	Sólo podrán ubicarse en planta baja. Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, estas deberán estar aisladas e independientes de este uso. Deberán contar con accesos desde la vía pública. Se podrá utilizar la última planta a modo de cambra para almacén de productos agrícolas.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

Usos no permitidos
Restantes usos no señalados como compatibles.

3. PARCELACIÓN.

1. Se deberá mantener la parcelación histórica existente, salvo para recuperar una anterior que pueda justificarse. Podrán permitirse agregaciones funcionales de inmuebles siempre que se manifieste en alzado y cubierta el parcelario original.

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Retranqueo de alineación: No se permite.

2. La profundidad máxima edificable será la de la arquitectura tradicional del ámbito protegido.

3. Las nuevas edificaciones y las remodelaciones de las no tradicionales, se adecuarán al carácter general de la tipología tradicional donde se enclavan, es decir, edificación tradicional entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio en cara interior de la parcela o partes traseras de las casas, pudiendo incluir edificaciones secundarias en parcela con altura inferior a la de la edificación principal, con tratamiento particularizado en esquina según los referentes tradicionales de la zona.

5. VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

1. Número máximo de plantas: 3.

2. Altura máxima reguladora: 10,00 m. Con objeto de integrar las nuevas edificaciones en la trama tradicional, se deberá procurar adecuar la altura de plantas en composición de fachada y total a la de las edificaciones tradicionales colindantes o próximas del mismo tipo en su frente de manzana.

3. Número mínimo de plantas: 1, garantizando el tratamiento de las medianeras o paredes lindantes entre parcelas que quedaran visibles por ello conforme a lo establecido en el Art. 6.6.6 de estas Normas.

4. Altura máxima de planta baja: 4,00 m.

5. Altura mínima de planta baja: 3,00 m.

6. Altura mínima de plantas sobre la baja: 2,50 m.

7. Cubiertas:

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

a) Su tipología debe ser coherente con la solución tradicional en la zona y en los edificios considerados como referentes próximos, recogidos en el Plano IC-3. generalmente de teja árabe con alero de vuelo 30 cm como mínimo.
b) Se deberá cuidar su aspecto, figurando su disposición con todos sus detalles y elementos complementarios en el proyecto correspondiente.
c) Pendiente máxima: 45%.
d) La solución de cubierta inclinada debe abarcar toda la profundidad del cuerpo principal de la edificación, con faldones de pendiente única superior al 20% y sin retranqueos, entrantes o construcciones que sobresalgan del plano de cubierta. Se deberá realizar con tejas de su color cerámico original, sin colorantes, ni pinturas, ni vidriados, ni esmaltes. Se deberán emplear preferentemente las tejas recuperadas del derribo de la edificación preexistente, completándolas si fuera necesario con teja cerámica vieja o envejecida similar a la de las cubiertas contiguas.
e) Todos los elementos situados sobre las cubiertas se deberán tratar arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los que modifiquen la silueta paisajística tradicional del casco.
f) Los elementos para captación de energía solar deberán quedar integrados en la edificación, sin desmerecer las vistas desde la vía pública en los tramos de sus fachadas ni sobresalir de la envolvente del volumen construido. Cuando se sitúen en cubierta plana, no deberán superar la altura de sus antepechos ni la de 1 m sobre el pavimento del suelo en el que se sitúen. Cuando se sitúen en cubierta inclinada, deberán integrarse en sus faldones y adaptarse a su pendiente.
g) Las construcciones por encima de la altura reguladora, como cajas de escalera y ascensor, no deberán sobrepasar un plano inclinado 45º hacia el edificio a partir de ésta, y deberán quedar incluidas dentro del volumen definido por la edificación, no admitiéndose torreones ni cuerpos salientes o anejos.

8. Cuerpos volados sobre la alineación:
a) Únicamente se admiten en plantas superiores a la baja.
b) Deberán ser de tipo balcón aislado, con barandilla calada, de madera o metálica, de forja o fundición, de perfiles macizos en toda su altura, de espesor máximo 20 mm y pintados de color negro cuando sean metálicos (salvo que se justifique un color original distinto). No se admiten miradores ni antepechos de obra, aunque no alcancen la totalidad de la altura de la barandilla. Se entiende por mirador todo cuerpo volado cerrado más del 50% de su perímetro.
c) Longitud máxima por planta: 50% del ancho de fachada en ella, debiéndose distribuir en forma de balcones aislados.
d) Espesor máximo de forjado: 12 cm.
e) Vuelo máximo: 10% del ancho mínimo de la calle en el tramo de la parcela, sin superar en ningún caso 60 cm ni el ancho de la acera existente menos 20 cm.
f) Separación mínima al eje de la medianera o predio colindante: 60 cm. Cuando el ángulo entre fachadas sea menor de 120º, la separación mínima será de 1,60 m a contar desde el vértice.

9. Aleros y cornisas:
a) Vuelo máximo: 50 cm.
b) Espesor máximo de forjado: 15 cm.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

10. Salientes, motivos decorativos o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, sobresaliendo de ella como máximo 5 cm.

11. En el Espacio Libre Privado de la parcela en c/ de la Balsa nº 30 no se permite edificación alguna, debiendo mantenerse abierto al paso público.

6. CONDICIONES AMBIENTALES.

1. Con carácter general, se aplicarán las condiciones de protección señaladas en los Art. 39 y 46.1 de la LPCV y Art. 8 del D 62/2011, según las cuales se deberán mantener las alineaciones, las parcelas, la edificabilidad tradicional y "la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística".

2. El nivel de intervención en los edificios será preferentemente el de conservación y mantenimiento y, en su caso, reforma, restauración, rehabilitación o ampliación, con los límites señalados en este apartado, siempre que no atenten al estilo y carácter de la zona, procurando:

a) La recuperación y mejora de infraestructuras, espacios libres y dotaciones, prestando especial atención a las cuestiones de accesibilidad y de eliminación de barreras arquitectónicas.
b) La recuperación y mejora de fachadas y demás cerramientos que configuren la escena urbana.
c) La conservación, recuperación y rehabilitación de edificios catalogados.
d) La protección de las vistas del casco urbano, de sus hitos paisajísticos desde el exterior, de los bordes y el perfil del casco urbano, y desde el casco urbano hacia elementos de fondo escénico, manteniendo predominantemente los tipos, materiales, volumetría y composición de fachadas tradicionales, especialmente las cubiertas de teja, evitando elementos discordantes.
e) Evitar la degradación del paisaje urbano por instalaciones aéreas, carteles publicitarios y medios de propaganda en general, cuando no armonicen adecuadamente con el entorno.
f) Potenciar la rehabilitación y edificación en solares vacantes ubicados en la zona de Núcleo Histórico.

3. Solo se admitirá la demolición de edificación cuando se trate de elementos impropios, no vinculados a las tipologías tradicionales, o sea declarada ruina inminente. De no ser así, el titular del inmueble está obligado a su conservación, con las debidas condiciones de seguridad y ornato. Las solicitudes de licencia para derribo deberán ir acompañadas de solicitud de licencia y proyecto de edificación sustitutoria con arreglo a estas Normas, salvo que sea declarada ruina inminente, en cuya declaración se establecerá el plazo para aportar esta documentación.

4. Las tipologías tradicionales de la zona que se deberán mantener, señaladas en el plano IC-3, se caracterizan por los siguientes elementos:

a) Muro de carga de ladrillo macizo, tapial o mampuestos, de espesor mínimo un pie.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

b) Forjado de viguetas de madera o rollizos, apoyadas sobre vigas de madera. No se admitirá la sustitución de vigas o viguetas de madera por otros materiales, salvo que su mantenimiento supere el Deber Normal de Conservación definido en el Art. 191.3 del TRLOTUP.
c) Revoltón de una o dos roscas de ladrillo macizo hecho a mano o de yeso.
d) Carpintería de madera, con contraventanas del mismo material y rejería de forja.
e) Cubierta inclinada a dos aguas de teja árabe, sobre tablero de ladrillo macizo y rastreles de madera vistos, o cañizo y palos de madera vistos.
f) Cornisa de ladrillo macizo o teja y balcones de espesor ligero, inferior al del forjado.

5. Las nuevas construcciones y las remodelaciones de las existentes se deberán adecuar a las tipologías y condiciones constructivas tradicionales históricas, armonizando con su entorno las líneas de composición (módulos, cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, ritmos de huecos, etc.), colores, materiales y acabados exteriores. A tal efecto, se recomiendan las siguientes normas:

a) Se priorizará, siempre que sea posible, mantener materiales y sistemas constructivos originales frente a las reconstrucciones, conservando su valor como documento histórico y su aporte informativo para consultas técnicas posteriores.
b) En caso de ruina o colapso, será preceptiva la reutilización de aquellos elementos materiales que puedan ser recolocados en su posición original, siempre que sea posible.
c) Se valorará la sutil distinción de las restauraciones, mediante recursos como la simplificación de detalles, el retranqueo de planos o los carteles informativos, evitando que se confundan con la obra original.
d) Evitar los tratamientos de “falso histórico” y la simulación de materiales tradicionales con otros más tecnológicos, priorizando el verdadero carácter constructivo frente a las imitaciones.
e) Los materiales empleados deberán ser coherentes con el contexto histórico y la tecnología preexistente, favoreciendo el funcionamiento higrotérmico, estructural (rigideces, resistencia y flexibilidades) y de transpiración original, y con ello la prevención frente a nuevos agentes de degradación.
f) No se deberán admitir tipologías plurifamiliares con zaguán y escaleras comunes propias de ciudades.
g) La edificación se deberá realizar entre medianeras, sin retranqueos de fachadas y conservando el patio en la parte posterior de parcela si lo hubiere.
h) Las fachadas se deberán componer unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiere, tratándose con idénticos materiales y tonalidades que el resto de las mismas. Se utilizarán como referentes para ello las edificaciones catalogadas del mismo uso global en su paramento de fachada, tramo de calle, manzana o Zona de Ordenación, por este orden.
i) Los huecos deberán conservar las proporciones (ancho, alto y profundidad) y ritmos tradicionales en la zona, y contar con carpintería de despiece.
j) Las fachadas deberán implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, a la manera formal de la tipología constructiva de los muros de carga.
k) Se destacarán claramente en la composición la planta baja y las plantas superiores, asimilando los aprovechamientos de espacios bajo cubierta por encima de éstas, caso de existir, a la tradicional cambra.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

l) Caso de haber sótanos o semisótanos, no deberán manifestarse en la composición de la fachada, salvo que se justifique por la existencia de referentes tradicionales de tipos similares.
m) Caso de realizar zócalos en fachadas, no deberán superar 1 m de altura sobre el nivel de la acera y deberán realizarse con aplacados de cantería, revoco, estuco o pintura pétrea, de color que armonice con el de la fachada.
n) El remate del edificio se deberá realizar con cornisa o alero tradicional, preferentemente de ladrillo y teja, sin frontispicios ni balaustradas.
o) Los colores dominantes de fachadas deberán ser de tonos claros o similares a los del tramo de calle en que se encuentren, buscando siempre la integración con los elementos constituyentes del Núcleo Histórico y evitando fuertes disonancias compositivas.
p) El revestimiento de los muros se deberá realizar en general con revocos y pintura. Cuando el muro sea de tapia o mampostería, únicamente se podrán admitir revestimientos realizados con mortero de cal (aérea o hidráulica) y pintura a la cal o al silicato, por facilitar su transpiración. Se desaconsejan los acabados impropios de la tradición constructiva, tales como muros cortina, prefabricados de hormigón, piedras pulidas o materiales de imitación de los tradicionales, y morteros de cemento o pinturas plásticas impermeables sobre soportes de tapia o mampostería, por impedir su transpiración. Los revocos de revestimiento exterior deberán ser de pigmentos naturales tradicionales, de textura preferentemente lisa o esgrafiada. Las jambas, dinteles, vierteaguas, cornisas y zócalos podrán pintarse en colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.
q) Los elementos de rejería y carpintería de fachada deberán adaptarse a los tipos tradicionales de su entorno, no admitiéndose el aluminio plateado o dorado, ni los acabados con brillo. Las carpinterías serán preferentemente de madera o de colores y materiales acordes con la tipología de la zona. Deberán ser del mismo diseño, color y material en todas sus plantas, y estar pintadas, lacadas o barnizadas con acabados mate, de color en consonancia con el resto de las tonalidades de la fachada. Se prohíben los acabados metalizados y los falsos despieces en los cristales de las hojas de las ventanas mediante la colocación de varetas simulando partición del vidrio. En el caso de que se despiece la hoja, la proporción del mismo será similar al de las carpinterías de la zona. El color de la carpintería debe quedar integrado en el resto de la fachada. Las carpinterías serán abatibles y se dispondrán a haces interiores. Se prohíben persianas enrollables en la carpintería y capialzados exteriores. Para el oscurecimiento interior, utilizar preferentemente contraventanas interiores o persianillas enrollables exteriores tradicionales, de tablilla o librillo de madera, con sus correspondientes guardapolvos, sin que quede visto el tambor, evitando persianas y toldos en fachadas. La rejería deberá ser preferentemente de hierro forjado, de perfiles macizos pintados en color negro o gris oscuro, permitiéndose madera o materiales metálicos que ofrezcan un aspecto similar al hierro forjado, predominando los elementos verticales.
r) Las puertas de garaje recayentes a espacios públicos deberán contar con despiece en hojas verticales. Deberán ser preferentemente de madera, evitando acabados brillantes o colores estridentes, así como persianas enrollables de chapa metálica. El hueco del garaje deberá quedar integrado en la composición de la fachada tradicional en dimensiones y proporción.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

s) Los canalones y bajantes visibles desde espacio público deberán ser metálicos (de acero galvanizado, zinc o similar), sin lacados de color superficiales, prohibiéndose expresamente los de fibrocemento o PVC.
t) Se permite el uso de los materiales y tecnologías necesarias para la reparación de elementos estructurales cuando los originales presenten inestabilidades o riesgo de colapso, procurando su integración con ellos.
u) Se deberá procurar la integración de las instalaciones y elementos añadidos en fachada, como cableados, buzones y similares, mediante ranuras, canaletas u otros medios para que formen parte de la composición general o queden ocultos.
v) Se estimulará el conocimiento de los materiales y sistemas constructivos tradicionales.

6. Las medianeras o paredes lindantes entre parcelas que quedaran visibles desde el espacio público se deberán tratar conforme a su entorno, como mínimo enfoscadas y pintadas, recomendando acabados propios de fachadas, jardines verticales o murales. Cuando la medianera o pared quedara en esta situación por nueva edificación en la parcela colindante que no alcance la altura máxima reguladora, es condición para su autorización el cumplimiento de este punto. Se prohíben los acabados a base de materiales bituminosos, planchas prefabricadas o espumas proyectadas.

7. Se protegen con carácter general los guardaejes de piedra, y las rejas y barandillas de forja en fachada. Caso de reforma de la edificación, deberán mantenerse o reutilizarse en la misma.

8. Se prohíbe la publicidad exterior que pueda desmerecer el aspecto tradicional del área, salvo la de actividades culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado, obtengan autorización expresa. Expresamente se prohíbe, salvo para los casos mencionados:
a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas y cercas.
b) La fijación de soportes exteriores o bastidores externos o luminosos para publicidad en vallas, viario, zonas verdes o edificación.

9. La autorización de rótulos comerciales requerirá previamente justificar la inclusión del elemento publicitario en el edificio, cumpliendo las siguientes condiciones:
a) Situarse en el plano de fachada.
b) Adecuarse a las condiciones ambientales del entorno.
c) No ocultar ningún elemento ornamental o característico de la composición de fachada.

10. Los Proyectos de Urbanización deberán contener un estudio de los valores patrimoniales existentes en la zona afectada, justificar la intervención propuesta en base a esos valores y analizar los efectos sobre ellos. Directrices de intervención:
a) Pavimento.
    1. Tener en cuenta los referentes históricos de la pavimentación, manteniendo los pavimentos tradicionales cuando sea viable y no dificulte el uso.
    2. Realizarse preferentemente en plataforma única, con acera y calzada al mismo nivel, sin impedir el acceso de vehículos a las edificaciones y el necesario

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

aparcamiento (que deberá reducirse en la vía pública al mínimo indispensable) o labores de carga y descarga, pudiendo diferenciarse mediante colores, texturas o materiales por seguridad viaria. Cuando la calzada se encuentre a distinto nivel, su anchura deberá reducirse al espacio mínimo necesario para la circulación.

3. Su acabado deberá ser liso, visible y antideslizante para evitar caídas.
4. Utilizar materiales propios del lugar y acordes al carácter del Núcleo Histórico, como adoquín de piedra o similar.
5. Armonizar con el color de las edificaciones.
6. Establecer criterios homogéneos y de simplificación material en el tratamiento de la Zona NHT-BRL, evitando tratamientos fragmentarios.
7. En el caso de pavimentos continuos, tener en cuenta el diseño de las juntas, el mantenimiento y la futura renovación de instalaciones, para evitar parches.
8. Incorporar distintivos de calidad frente a elementos protegidos, que ayuden a identificarlos y valorarlos.
9. Las pendientes del viario se deberán orientar hacia las áreas ajardinadas, y los bordes de los alcorques y jardineras se deberán enrasar con el pavimento en el que se ubiquen, aprovechando el agua superficial para riegos adicionales y recogiendo las aguas pluviales (jardines de lluvia), y previendo el drenaje en caso de lluvias torrenciales.

b) Ajardinamiento y arbolado.
   1. Ubicarlo de forma que ni las raíces ni la humedad del terreno puedan afectar a bienes de interés patrimonial, ni perjudicar a los materiales ni a la percepción de los elementos protegidos.

c) Mobiliario urbano.
   1. Se deberá diseñar con el objetivo de facilitar y hacer más agradable la estancia en la calle, incluyendo bancos y apoyos isquiáticos, con criterios de homogeneidad y adecuación al entorno, no obligando a patentes comerciales.
   2. Su diseño deberá contemplar su proyección horizontal hasta el suelo, no presentar aristas cortantes y facilitar su localización por contraste con su entorno y su uso por personas con discapacidad.

d) Señalización.
   1. Se deberá prever señalización orientativa para los visitantes e informativa de los valores patrimoniales y ambientales del área.
   2. Utilizar tonos que armonicen con los bienes de interés patrimonial y el ambiente donde se inserten.
   3. No se deberá anclar directamente a bienes de interés patrimonial.

e) Eliminación de barreras arquitectónicas.
   1. Deberá contar con vados para personas con discapacidad, itinerarios adaptados y pavimento de señalización, conforme a la Legislación en materia de Accesibilidad.
   2. Se deberá priorizar el uso peatonal y limitar las afecciones del tráfico motorizado.

f) Instalaciones urbanas.
   1. Toda nueva instalación urbana deberá canalizarse subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas, salvo en el caso de las de telecomunicaciones (reguladas por su normativa específica), para las que se recomienda aplicar el Código de Buenas Prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil, adoptado por acuerdo

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y los operadores de telefonía móvil.

2. Las instalaciones urbanas existentes deberán adaptarse a la condición anterior, necesariamente en el momento de su renovación o de las intervenciones de rehabilitación o reforma de obra mayor en las edificaciones existentes, eliminando las instalaciones preexistentes innecesarias. En tanto no se produzca su enterramiento, las instalaciones obsoletas se deberán eliminar, previo aviso a las compañías suministradoras cuando proceda, y los cableados aéreos restantes exteriores se deberán integrar adecuadamente en la composición de fachada con soluciones de diseño (como ranuras, conductos u otros).

g) Alumbrado público.

1. Se deberán cumplir las condiciones señaladas sobre alumbrado con carácter general en la Normativa del Plan, salvo por causa justificada en la mejor conservación y puesta en valor de los elementos protegidos.
2. Se deberá utilizar el modelo tradicional o, en su defecto, elegir uno que pase lo más inadvertido posible.

11. Instalaciones de la edificación.

a) Deberán estar integradas en la composición del edificio, evitando en lo posible impactos desde la vía pública.
b) Las antenas de telecomunicaciones y dispositivos similares se situarán en los lugares en que menos perjudiquen la imagen urbana y los valores protegidos, en especial la de los elementos catalogados, entre las alternativas viables para el servicio. Todo ello conforme al Art. 39.2.m de la LPCV.
c) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire o de características similares podrá situarse en las fachadas del edificio ni en la cubierta de la edificación principal recayentes a vía pública.
d) Los conductos de salida de humos o gases, chimeneas o shunts, no podrán sobresalir más 2 m sobre la coronación del edificio y deberán conservar el volumen y diseño tradicionales.
e) Se prohíben depósitos de fibrocemento vistos por encima de la cubierta.
f) Las instalaciones existentes deberán adaptarse a las condiciones anteriores, necesariamente en el momento de su renovación o de las intervenciones de rehabilitación o reforma de obra mayor en las edificaciones existentes, eliminando las instalaciones preexistentes innecesarias.

12. La circulación de vehículos motorizados en la zona de Núcleo Histórico se deberá limitar a la necesaria para las edificaciones en él, evitando el tráfico de paso a otras zonas.

13. Para la obtención de Licencia de Obras que afecten a fachada en la zona NHT-BRL, será necesario aportar alzados de integración urbana, con el objeto de justificar la integración o relación ordenada del edificio objeto de intervención con las preexistencias. Cuando la solicitud no se adapte a lo indicado en este apartado, deberán adjuntar estudio de integración en su entorno que justifique no perjudicar a los valores patrimoniales del área. La modificación de alineaciones oficiales requerirá además estudio histórico que lo justifique.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

FICHA RESUMEN DE LA ZONA DE ORDENACIÓN NHT-BRL.

* regulado en las Normas del Catálogo.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

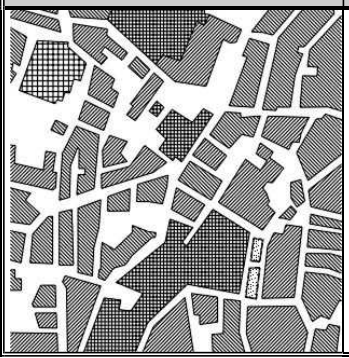
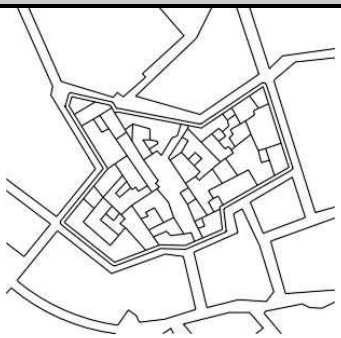
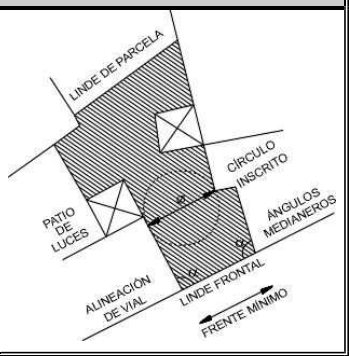
CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE HIGUERUELAS

SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: **NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL**		CÓDIGO: **NHT-BRL**
MUNICIPIO: **HIGUERUELAS**		PLAN: **PG**
ZONA ORDENACIÓN: **NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL**		CÓDIGO: **CA**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN DE CALLE**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **MANZANA DENSA**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos Permitidos	Usos No Permitidos
- RESIDENCIAL*	- TERCIARIO* - INDUSTRIAL*	- Los restantes

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	Art. 6.3.1	Retranqueo de alineación	No
Frente mínimo de parcela	Art. 6.3.1	Profundidad máxima edificable	Art. 6.4.2
Círculo inscrito mínimo	Art. 6.3.1	Adecuación a la tipología tradicional	Art. 6.4.3
Ángulo medianero mínimo	Art. 6.3.1		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	3
		Altura máxima reguladora	10,00 m*
		Número mínimo de plantas	1*
		Altura máxima de planta baja	4,00 m
		Altura mínima de planta baja	3,00 m
		Altura mínima de plantas sobre la baja	2,50 m
		Áticos	No
		Cubiertas	Art. 6.5.7
		Cuerpos volados sobre alineación	Art. 6.5.8
		Aleros y cornisas	Art. 6.5.9
		elementos salientes	Art. 6.5.10

OTRAS CONDICIONES
Condiciones ambientales: Art. 6.6

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

SECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

6. Normas del Catálogo.

Artículo 1. IDENTIFICACIÓN.

Artículo 2. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

Artículo 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

Artículo 4. CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Artículo 5. ELEMENTOS SEÑALADOS CON NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 6. ÁRBOLES O ARBOLEDAS CATALOGADOS.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

Artículo 1. IDENTIFICACIÓN.

1. Los elementos de especial protección incluidos en la presente Sección del Catálogo son los que figuran en su apartado 7.

2. Estos elementos vienen señalados como protegidos en el Plano de Ordenación del apartado 5.

3. El ámbito de protección de cada elemento es el grafiado en su Ficha correspondiente.

Artículo 2. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

1. La Sección de Patrimonio Natural del Catálogo forma parte de la Ordenación Pormenorizada.

2. Los niveles de protección establecidos en cada uno de los elementos catalogados son los señalados en sus Fichas correspondientes del presente Catálogo, conforme a las definiciones del Anexo VI del TRLOTUP.

3. El objeto de su catalogación, tipos de obras permitidas y condiciones para su ejecución son los señalados en el Anexo VI del TRLOTUP y en estas Normas en función de su nivel de protección.

4. Los nuevos elementos que pudieran localizarse y se consideraran de interés para su conservación por su valor patrimonial conforme al Art. 42.1 del TRLOTUP, se deberán incorporar al Catálogo y aplicarles los preceptos señalados en él.

5. Lo regulado en el Catálogo de Protecciones prevalece frente al resto del Plan.

Artículo 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. El Programa de vigilancia ambiental deberá incluir, en sus Informes periódicos, análisis del estado de conservación de los elementos catalogados y propuestas de actuación. Estas actuaciones deberán incluir, cuando sea necesario:

a) La limpieza del elemento y de su entorno en un radio suficiente para facilitar su conservación, eliminando elementos impropios incompatibles con su mantenimiento.
b) La restauración de los elementos básicos para su conservación.
c) La inclusión del elemento en rutas de interés paisajístico, cultural y recreativo, que permitan la visita a los principales elementos catalogados.
d) La realización de guías para la divulgación y conocimiento de los elementos catalogados y de las rutas propuestas para su visita.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

2. Se deberán promover los estudios y actuaciones tendentes a mejorar el conocimiento, conservación y disfrute público de los bienes a proteger, que sirvan de referencia a las intervenciones en ellos. Esta información deberá ser accesible y divulgarse por los medios disponibles.

3. Se deberán realizar inspecciones periódicas (cada 3 años como máximo) por técnicos cualificados, para comprobar el estado de conservación de los elementos catalogados. Las observaciones y recomendaciones de éstos se anotarán en un Libro de mantenimiento de Elementos protegidos del municipio, que se deberá conservar en el Ayuntamiento. El Pleno del Ayuntamiento deberá pronunciarse sobre las propuestas de actuación que se realicen en él, ordenando las labores que estime necesarias para el mantenimiento o mejora de dichos Elementos protegidos.

4. Se deberá fomentar la conservación y rehabilitación de los elementos catalogados, mediante ayudas públicas, bonificaciones de tasas o impuestos conforme a su normativa, en el canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario y las Licencias de Obras que tengan por objeto su conservación, reparación o rehabilitación, y priorizando su tramitación, en especial cuando potencien su utilidad social. La recepción de estas ayudas deberá conllevar la obligación por parte del titular de facilitar la inspección por los técnicos encargados por la administración de su seguimiento y su exposición pública en los periodos que se determinen mediante convenio.

5. Se deberá destinar una parte de los ingresos procedentes de las actuaciones urbanísticas que se produzcan en el término municipal a la mejora de los elementos catalogados.

Artículo 4. CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN ELEMENTOS PROTEGIDOS.

1. Cualquier intervención u obra (aun de carácter parcial) en elementos objeto de protección por este Catálogo, requerirá previamente Informe Técnico y Autorización municipal, o de la Conselleria competente en la materia afectada si viene así establecido, además de cumplir lo establecido en el Art. 204 del TRLOTUP. Para ello se deberá presentar la documentación técnica necesaria que permita evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de la intervención, la integración de las edificaciones, del vallado y de las especies vegetales existentes o a replantar, en su entorno natural. En ella se incluirán los estudios documentales de carácter histórico-artístico, ambiental y arquitectónico que permitan el análisis comparativo entre la situación de partida (estado actual) y la propuesta, con apoyo gráfico, incluyendo documentación fotográfica y planimétrica de las partes a intervenir, un estudio de sus características históricas, constructivas, tipológicas y estilísticas, de las deficiencias que presente, de la intervención propuesta y de los efectos de la misma sobre sus valores, y justificación del resultado final de la actuación garantizando la conservación o restitución de los elementos protegidos afectados. Todo ello redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las materias afectadas. Concluida la intervención, se deberá aportar memoria descriptiva de la

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención, elaborada por la dirección facultativa. Cuando la intervención sea acorde a su protección, tendrá la consideración de actuación de interés público.

2. No se admitirá ningún tipo de actuación que pudiera dañar los valores que justifican su protección, ni impactos negativos sin las medidas correctoras que se establezcan sobre su entorno, ni obras que excedan de las permitidas en el TRLOTUP para su nivel de protección. Cuando en su Ficha se indican componentes "a conservar", se entiende referido a sus valores protegidos, de acuerdo con su carácter (material, ambiental o tipológico) y nivel de protección.

3. La protección del planeamiento se entenderá que afecta a toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado. La parte de la parcela donde no se ubiquen elementos protegidos podrá destinarse a los usos y actividades permitidos en la zona, salvo disposición en contra expresa en su ficha correspondiente.

4. Los elementos propios que formen parte de conjuntos o unidades catalogadas se deberán conservar preferentemente in situ y, en caso de imposibilidad o riesgo para su conservación, podrá estudiarse la conveniencia de su traslado a lugar adecuado para ello, debidamente identificado.

5. Los usos permitidos en los elementos protegidos son los señalados como tales en su zona de ordenación, los propios del elemento, las actividades tradicionales, los dotacionales y los actuales, salvo indicación expresa como uso impropio en su Ficha correspondiente.

6. La administración pública deberá señalizar los elementos catalogados e incluir enlace con la información de que se disponga de los mismos en soporte informático (página web, código QR, aplicación informática o medios similares), salvo que las condiciones de su entorno lo impidan. El diseño de esta señalización deberá adaptarse a los criterios que establezca al respecto la administración competente y el titular del bien catalogado está obligado a mantenerla cuando se sitúe en su propiedad.

7. Los propietarios y poseedores por cualquier título de elementos catalogados, están obligados a conservarlos y a mantener la integridad de sus valores objeto de protección.

8. La pérdida o destrucción de elementos catalogados conllevará los efectos indicados en el Art. 205 del TRLOTUP. Si se debiera a incumplimiento del deber normal de conservación, su aprovechamiento subjetivo no excederá el preciso para la fiel restitución de los valores afectados y el terreno subyacente podrá ser calificado como zona dotacional pública y ser objeto de expropiación. En este supuesto se procederá a la restitución, en lo posible, de los valores del elemento conforme a su caracterización original, y de no serlo, conforme a los parámetros tipológicos establecidos para el ámbito en que se ubique.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

9. Se deberá evitar que la proliferación de vegetación pueda dañar a los elementos protegidos, especialmente por su exposición en el caso de los que se encuentran en zonas rurales, realizando limpiezas periódicas de vegetación en su entorno inmediato, por personal con conocimientos botánicos del área para evitar daños a especies protegidas.

10. Previamente a cualquier intervención sujeta a Licencia de Obras se deberá presentar Anteproyecto, compuesto por Memoria y Planos lo suficientemente descriptivos de las obras para que se pueda emitir Informe sobre la compatibilidad de éstas con los elementos a proteger, señalados en el presente Catálogo. La aprobación de este Informe por el Ayuntamiento será requisito para la tramitación de la Licencia de Obras.

11. En las actuaciones de uso y aprovechamiento que tengan como objetivo la adecuada recuperación o revitalización del patrimonio catalogado, podrá eximirse justificadamente de limitaciones establecidas en el planeamiento cuando impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo, previo informe favorable del Ayuntamiento y la administración competente en la materia afectada.

Artículo 5. ELEMENTOS SEÑALADOS CON NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

1. Este nivel se establece cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público.

2. Se protegen con carácter general las características definitorias de los valores naturales señalados en sus fichas individuales, sin incluir componentes materiales. Su protección implica el mantenimiento de los procesos ecológicos, la preservación de la diversidad genética, la utilización ordenada de los recursos y la protección de la variedad, riqueza y singularidad de los ecosistemas naturales en ellos.

Artículo 6. ÁRBOLES O ARBOLEDAS CATALOGADOS.

1. En ellos se deberán aplicar las normas para su conservación, actuaciones y aprovechamientos recogidas en los Art. 9 al 14 de la LPAM. Además de las prohibiciones recogidas en ellos, se prohíbe la realización de obras o actuaciones que pudieran dañarlos irreversiblemente o entorpecer su adecuado desarrollo (salvo por las excepciones recogidas en las citadas normas), y cualquier nueva edificación a menos de 25 m de su tronco.

2. La administración pública deberá facilitar su conservación e identificación en su ubicación, con la información de que se disponga de cada ejemplar, en particular su especie, nombre común y popular si lo hubiere, dimensiones, emplazamiento en

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246

coordenadas UTM, edad estimada, titularidad pública o privada, fecha de catalogación y número de registro en el Catálogo.

3. Cuando un árbol catalogado requiera apoyos artificiales para mejorar su conservación, estos se deberán realizar con elementos ligeros y del menor volumen posible, para minimizar su impacto en el desarrollo natural y la imagen del mismo.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/13246