MUNICIPIS

Ajuntament d'Almiserà

2026/14482 *Anunci de l'Ajuntament d'Almiserà sobre l'aprovació definitiva de la modificació número 2 del Pla General "Edificis fora d'ordenació en Urbanització Vernissa".*

ANUNCI

Als efectes de l'article 61.2 del Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP), es publica l'acord plenari de data 16 de novembre de 2026, d'aprovació definitiva de la modificació puntual número 2 així com la norma urbanística modificada, en el següent sentit:

VEURE ANNEX

Almiserà, 18 de novembre de 2026.—L'alcalde, Pau Canet Banyuls.

Verificable a https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14482

Ajuntament d'Almiserà

3.-APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓ NÚMERO 2 DEL PLA GENERAL "EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ EN URBANITZACIÓ VERNISSA.-

Per aquest Ajuntament es planteja la conveniència de promoure la modificació puntual número 2 del Pla General.

Vist que la pràctica totalitat de construccions de la Urbanització Monte Vernissa es troben fora d'ordenació urbanística en el plantejament actual per tindre més d'1 planta tal i com indica el Pla General d'Ordenació Urbana d'Almiserà.

Vist que la totalitat d'elles van ser construïdes abans de l'entrada en vigor de l'actual Pla General d'Ordenació Urbana.

Vist que per part d'esta Alcaldia es considera necessari modificar el Pla General perquè estes construccions figuren com disconformes en el planejant i no fora d'ordenació, el que implica un nivell de restricció molt fort i comportaria la demolició de la pràctica totalitat de construccions

Vist l'informe dels serveis tècnics municipals emés en data 28 de gener de 2026 en el qual es conclou que: "*La modificación de este articulado es adaptarse a las determinaciones establecidas en la legislación autonómica, y a la realidad física existente, ampliando la tolerancia de alturas, principalmente, en la zona de ordenación AIS-2, evitando dejar en situación de fuera de ordenación gran parte de las edificaciones existentes, en la cuales, de acuerdo con la redacción actual del Plan, únicamente se permiten obras de mera conservación y demolición.*

Cabe tener en cuenta que, esta zona de ordenación urbanística (AIS-2) se corresponde principalmente con la urbanización de Monte Vernissa, la cual se sitúa en la ladera de la Serreta de Pere. En este contexto de pronunciada pendiente, el escalonamiento de los volúmenes edificatorios resulta casi necesario para adaptarse a la orografía.

El exceso de plantas sobre el permitido en esta zona no supone un grave impacto sobre la integración paisajística y topográfica, ni genera un impacto visual negativo sobre la silueta paisajística y arquitectónica, dado que no incrementa la capacidad de los servicios públicos, ni la densidad poblacional, así como tampoco, las condiciones de soleamiento o ventilación sobre las parcelas colindantes.

La declaración de este exceso de plantas en situación de disconformidad con el planeamiento, en lugar que en situación de fuera de ordenación, permite a los propietarios la ejecución de obras de reforma y mejora de la eficiencia y de la seguridad, y no sólo de mera conservación o demolición, de unas viviendas que ya forman parte del suelo urbano consolidado del municipio, garantizando la conservación del patrimonio edificado sin permitir crecimientos ilegales, puesto que se prohíbe expresamente el incremento y ampliación de la volumetría existente.

Verificable a https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14482

Ajuntament d'Almiserà

Mantener la situación de fuera de ordenación, supone un grave perjuicio para aquellas construcciones erigidas con anterioridad al Planeamiento y un menoscabo contra el patrimonio ya consolidado.

Esta restricción del plan sobre el exceso de plantas sobre las permitidas por el planeamiento, supone una situación más restrictiva que la establecida en la propia legislación autonómica.

Actualmente la legislación autonómica prevé que queden en situación de fuera de ordenación, aquellas construcciones que en ausencia de definición por el propio planeamiento presenten alguna de las siguientes circunstancias:

a) Ocupar viario público previsto por el plan.

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

Por lo que se propone una nueva redacción del artículo referente a edificios fuera de ordenación, regulada conforme a la legislación autonómica en cuanto a mínimos se refiere, estableciendo el exceso de plantas como una disconformidad con el planeamiento y no como fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad con el plan."

Vist l'informe de Secretaria de data 04 de març de 2026 sobre la legislació aplicable i el procediment administratiu a seguir.

Vist que per Resolució d'Alcaldia Núm. 2026-0042 de data 04 de març de 2026, es va sotmetre el document que conté l'esborrany del pla i el document inicial estratègic de la Modificació puntual número 2 del Pla General a consultes de les administracions públiques afectades d'acord amb l'article 53 TRLOTUP i persones interessades per un termini mínim de vint dies hàbils, al tractar-se d'una modificació que afecta exclusivament a l'ordenació pormenoritzada del sol urbà, i que durant este termini es van presentar les següents contestacions a consultes realitzades:

- En data 10 de març de 2026 el Servei Territorial d'Urbanisme de València de Conselleria de Medi Ambient, Infraestructures i Territori, indicant que "*En relación con la Modificación puntual nº 2 del ^Plan general de Almiserà, se comunica que la regulación del régimen de fuera de ordenación o de disconformidad con el planteamiento se incluye en las determinaciones de la ordenación pormenorizada, en aplicación del art. 35 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP). Por*

Verificable a https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14482

Ajuntament d'Almiserà

tanto, el órgano ambiental y el órgano sustantivo en este procedimiento es el propio Ayuntamiento de Almiserà; y el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia no tiene la consideración de administración afectada."

Vist que per part dels serveis d'assistència de la Diputació s'emet:

"***PROPUESTA DE INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN GENERAL DE ALMISERÀ***

1. FUNDAMENTOS POR LOS QUE SE SOMETE A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA), y al derecho autonómico mediante el DL 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en el artículo 22 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

Teniendo en consideración lo anterior, de conformidad con el artículo 46 del TRLOTUP, y en contestación a la asistencia técnica solicitada a la Diputació de Valencia con registro de entrada nº E/OV_EX/2026/009850 de 28/01/26, se redacta el presente Informe propuesta del Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE).

2. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante Resolución de Alcaldía Núm. 2026-0042, de 4 de marzo, el órgano ambiental admite a trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica el borrador de la modificación puntual nº2 del Plan General de Almiserà y el correspondiente Documento Inicial Estratégico (DIE), que contiene la documentación relacionada en el artículo 52.2 del TRLOTUP, motivando la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental.

Verificable a https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14482

Ajuntament d'Almiserà

Se observa que hay un error en el título del DIE en el que se hace referencia a la modificación puntual nº 1, tratándose de la modificación puntual nº 2, tal como se indica en el resto de documentos. La modificación nº1 se corresponde con el expediente que se encuentra en tramitación en la Conselleria relativo a la "Modificación Puntual Nº 1 de la ordenación estructural del Catálogo de Protecciones del Plan General de Ordenación Urbana de Almiserà".

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

La ordenación urbanística del Municipio de Almiserà viene definida por el Plan General, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2020, a excepción del catálogo de bienes y espacios protegidos. El acuerdo de aprobación fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 6 de abril de 2021.

Mediante Resolución del Director General de Urbanismo, de fecha 16 de noviembre de 2022, se aprobó el catálogo de bienes y espacios protegidos, cuya aprobación fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 28 de diciembre de 2022.

Actualmente se encuentra en tramitación la modificación puntual Nº 1 de la ordenación estructural del catálogo de bienes y espacios protegidos, referente a la normativa del núcleo histórico tradicional.

4. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la presente modificación afecta únicamente al suelo urbano existente en el municipio, para dar respuesta a la problemática existente en los edificios que, con el planeamiento vigente, se encuentran en situación fuera de ordenación por disponer de plantas por encima del número máximo establecido en el planeamiento.

El objeto principal de esta modificación es adaptar las determinaciones establecidas en el artículo 3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, referente a las edificaciones fuera de ordenación, a las determinaciones establecidas en la legislación autonómica. Con ello se pretende dar solución a un problema que surge, principalmente en la zona de ordenación Viviendas Aisladas-2, donde muchas de las edificaciones que encontramos cuentan con una planta más que la establecida por el Plan, quedando en situación de fuera de ordenación, tal y como prevén actualmente las normas urbanísticas.

La declaración de este exceso de plantas en situación de disconformidad con el planeamiento, en lugar que en situación de fuera de ordenación, permite a los propietarios la ejecución de obras de reforma y mejora de la eficiencia y de la seguridad, y no sólo de mera conservación o demolición, de unas viviendas que ya forman parte del suelo urbano consolidado del municipio, garantizando la conservación

Verificable a https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14482

Ajuntament d'Almiserà

del patrimonio edificado sin permitir crecimientos ilegales, puesto que se prohíbe expresamente el incremento y ampliación de la volumetría existente.

La redacción actual del art.3.3 del plan general vigente, que se pretende modificar, es la siguiente:

"Artículo 3.3. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se entenderán "fuera de ordenación" las construcciones expresamente señaladas como tales en el Plan, las plantas por encima del número máximo establecido en el planeamiento (salvo la 3ª planta existente en la Zona NHT con anterioridad a la aprobación de este Plan) y las que presenten alguna de las características indicadas en el Art. 111.2 de la LUV."

La nueva redacción propuesta es la siguiente:

"Artículo 3.3: EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

1. Se entenderán "fuera de ordenación" las construcciones expresamente señaladas como tales en el Plan, y las que presenten alguna de las características siguientes: a) Ocupar viario público previsto por el plan.

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

Aquellas edificaciones que cuenten con plantas por encima del número máximo establecido en el planeamiento quedarán en situación de disconformidad, en las cuales se pueden admitir obras de reforma y mejora, siempre que no acentúen la inadecuación al planeamiento vigente ni supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

La 3ª planta existente en la zona NHT con anterioridad a la aprobación de este plan, se considera plenamente compatible con el planeamiento, no siéndole de aplicación el régimen de fuera de ordenación ni el de disconformidad con el Planeamiento vigente."

5. CONSULTAS REALIZADAS

Mediante Resolución de Alcaldía Núm. 2026-0042, de 4 de marzo, el órgano ambiental admite a trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica el borrador de la modificación puntual nº2 del Plan General de Almiserà y el correspondiente Documento Inicial Estratégico (DIE) y somete dicha documentación a consultas de las administraciones sectoriales afectadas, de acuerdo con el artículo 53 del TRLOTUP,

Verificable a https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14482

Ajuntament d'Almiserà

indicando como administración afectada a la Conselleria competente en materia de urbanismo.

El 10 de marzo de 2026, el Servicio Territorial de Urbanismo contesta indicando que no tiene la consideración de administración afectada.

El técnico municipal, en fecha 24 de abril de 2026, emite informe indicando que la propuesta no tendrá incidencia significativa sobre el paisaje, por no incidir de manera significativa en el mismo, ya que no comporta la creación de nuevos usos, actividades o infraestructuras en el territorio, ni implica nuevos crecimientos urbanos con la correspondiente implantación de infraestructuras, no siendo necesaria la elaboración de un instrumento de paisaje.

6. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

De acuerdo con lo indicado en el DIE, se observa que el desarrollo de la modificación puntual propuesta no presenta afecciones sobre el medio ambiente, ya que el alcance de la modificación se circunscribe a la ordenación detallada del plan general e incide únicamente en inmuebles ya existentes y no de nueva edificación y, por tanto, la modificación tan solo tiene incidencia sobre las determinaciones que regulan su régimen de uso y edificación.

6.1 Paisaje e Infraestructura Verde

El técnico municipal, en fecha 24 de abril de 2026, emite informe indicando que la propuesta no tendrá incidencia significativa sobre el paisaje, ya que no comporta la creación de nuevos usos, actividades o infraestructuras en el territorio, ni implica nuevos crecimientos urbanos con la correspondiente implantación de infraestructuras, no siendo necesaria la elaboración de un instrumento de paisaje, en los términos establecidos por el artículo 6 del TRLOTUP.

Dado el objeto de la modificación puntual, ésta no afecta a ningún elemento de la infraestructura verde de los contemplados en el artículo 5 del TRLOTUP.

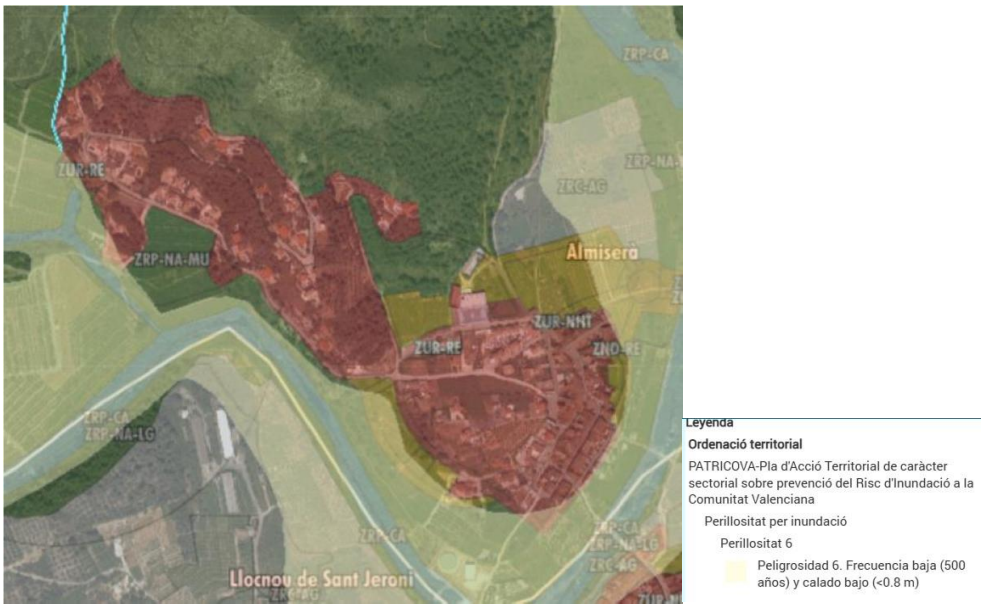
6.2 Riesgo de inundación

Según el visor cartográfico de la GV, el ámbito de la modificación sólo se encuentra afectado en una pequeña zona por riesgo de inundabilidad, de acuerdo con el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), como se puede ver en la siguiente imagen. No

Verificable a https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14482

Ajuntament d'Almiserà

obstante, el objeto de la modificación no provocaría un incremento del riesgo de inundación.



6.3 Espacios naturales protegidos

Según el visor cartográfico de la GV, no se incluye dentro del ámbito ninguno de los espacios protegidos de la Comunidad Valenciana determinados por Ley 11/1994, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, por lo que tampoco tiene repercusión sobre ningún espacio de la Red Natura 2000.

6.4 Contaminación acústica

El objeto del estudio acústico requerido en el Decreto 104/2006, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica, es estudiar la compatibilidad y el impacto que puedan tener

6.5 Patrimonio cultural

En el borrador presentado se propone como nueva redacción del artículo 3.3 de las normas urbanísticas del plan general de Almiserà lo siguiente:

"La 3ª planta existente en la zona NHT con anterioridad a la aprobación de este plan, se considera plenamente compatible con el planeamiento, no siéndole de aplicación el régimen de fuera de ordenación ni el de disconformidad con el Planeamiento vigente."

Verificable a https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14482

Ajuntament d'Almiserà

En el "Artículo 6. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL BRL" del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos vigente se indica:

"13. En las edificaciones de 3 plantas existentes en la Zona NHT-BRL con anterioridad a la aprobación de este Plan y no catalogadas individualmente, es de aplicación lo establecido para las construcciones y edificios que, pese a no ser plenamente compatibles con el Plan, no quedan en situación de "fuera de ordenación", conforme al punto 3 del Art. 3.3 de las NNUU."

Por tanto, en el caso de mantener en la versión inicial de la modificación puntual la redacción detallada en el borrador presentado, dicha modificación sí que afectaría a la regulación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, lo que conllevaría la necesidad de obtener informe del Servicio Territorial de Cultura y de tramitar la modificación puntual considerando que, en este caso, el órgano sustantivo recaería en la Comisión Territorial de Urbanismo por tratarse de una modificación que afecta a la ordenación estructural.

Por otro lado, en el caso de que el órgano promotor no pretenda modificar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se deberá aclarar este aspecto en la documentación de la versión inicial de la modificación puntual, indicando que el ámbito de aplicación afecta únicamente al suelo urbano excluyendo a los edificios que se encuentran en la zona delimitada como Núcleo Histórico Tradicional, que se regirán por lo definido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y concretando este aspecto en la propuesta de redacción del artículo 3.3 de las normas urbanísticas del Plan General, objeto de la presente modificación.

En conclusión, la modificación propuesta no afectará a ningún elemento catalogado, siempre que queden excluidos del ámbito de la presente modificación los edificios que se encuentran en la zona delimitada como Núcleo Histórico Tradicional, que se regirán por lo definido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. En todo caso, ninguna de las dos propuestas tendrá efectos significativos en el medio ambiente.

7. PROPUESTA DE ACUERDO.

Según dispone el artículo 49.2 del TRLOTUP, "el órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos: "a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a

Verificable a https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14482

Ajuntament d'Almiserà

la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido".

Puesto que no se concreta qué órgano municipal es el competente para realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica en el seno del ayuntamiento, resulta de aplicación lo dispuesto por el artículo 21.1.s de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local (LRBRL), según el cual dicha competencia le correspondería al alcalde presidente, que, de manera objetiva, emitirá la resolución ambiental que corresponda y velará por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan.

Analizada la propuesta de modificación puntual nº 2 del Plan General de Almiserà, cabe considerar que supone una modificación menor del planeamiento y que se encuentra entre los casos contemplados por el art. 46.3 del TRLOTUP, por lo tanto, el órgano ambiental determinará si procede la aplicación de la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

Teniendo en cuenta el objeto y alcance de la modificación propuesta, se puede concluir que no establece el marco para proyectos y otras actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental; no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia significativa en el modelo territorial de dicho municipio; no produce incremento significativo en el consumo de recursos; es de prever que ésta no tenga incidencia significativa en el paisaje urbano configurado en la actualidad, en tanto que la propuesta no modifica el carácter y la percepción del citado paisaje y, teniendo en cuenta las consultas realizadas, se puede concluir que el procedimiento de evaluación simplificada es suficiente para determinar que la propuesta de modificación puntual nº 2 del Plan General de Almiserà, no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente.

De acuerdo con lo anterior, ***se propone la siguiente resolución:***

Que procede emitir ***Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable****, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual nº 2 del Plan General de Almiserà, de acuerdo con los criterios del anexo VIII del TRLOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de la modificación puntual conforme a su normativa de aplicación.*

No obstante, se deberán realizar las siguientes correcciones en la documentación de la modificación puntual:

1. *Deberá subsanarse el DIE indicando que se trata de la modificación puntual nº 2, en lugar de la nº1 como se indica actualmente.*

Verificable a https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14482

Ajuntament d'Almiserà

2. *Se deberá atender a lo requerido en el punto 6.5 del presente informe.*

Según establece el artículo 53 del TRLOTUP, el informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años, prorrogable por otros dos, desde su publicación."

Vist que mitjançant Resolució d'Alcaldia 2026-0103 del 22 de maig de 2026, es va resoldre:

"***PRIMERO.-*** *Emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual nº 2 del Plan General de Almiserà: Edificaciones en situación de fuera de ordenación, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, con el cumplimiento de las consideraciones que se incluyen en el citado informe.*

SEGUNDO.- *Continuar la tramitación de la modificación puntual del Plan General conforme a su normativa específica.*

TERCERO.- *Comunicar la presente resolución de informe ambiental y territorial estratégico a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente, en calidad de órgano sustantivo. Frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial.*

QUART.- *Publicar el presente informe en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53.7 de la LOTUP.*

QUINTO.- *El Informe Ambiental y Territorial Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de efectos que le son propios si, una vez publicado en el citado Diario, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, prorrogable por otros dos años más.*"

Vist que s'ha publicat anunci de l'informe ambiental i territorial en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana número 10384, de data 15 de juny de 2026.

Vist que l'Ajuntament en Ple en sessió ordinària celebrada en data 30 de juliol de 2026 va acordar iniciar el procés de consulta i sotmetre a informació pública durant un termini de 45 dies la Modificació Puntual núm. 2 del Pla General d'Almiserà: "Edificacions en situació de fora d'ordenació".

Verificable a https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14482

Ajuntament d'Almiserà

Vist que en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana núm. 10434 de data 21 d'agost de 2026 i en el Periódico el Levante de data 04 de setembre de 2026 es va publicar l'anunci mitjançant el qual s'exposava al públic la Modificació Puntual núm. 2 del Pla General d'Almiserà: "Edificacions en situació de fora d'ordenació" per a que durant el termini de 45 dies es poguera examinar pels interessats i presentar les al·legacions que s'estimen convenients.

Vist que durant el termini d'informació no es va presentar cap al·legació tal i com es fa constar en el certificat de secretaria de data 28 d'octubre de 2026.

Vist que en aplicació de l'article 61.2 de la TRLOTUP, "*L'acord d'aprovació definitiva, juntament amb les seues normes urbanístiques, es publicaran per a la seua entrada en vigor en el butlletí oficial de la província. Quan l'aprovació definitiva siga municipal, abans de la seua publicació, es remetrà una còpia digital del pla a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme per a la seua inscripció en el Registre Autonòmic d'Instruments de Planejament Urbanístic.*"

Vistos els articles 22.2.c) i 47.2.ll) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, en els quals s'al·ludix a la competència del Ple de la Corporació per a l'aprovació inicial del planejament general i l'aprovació que pose fi a la tramitació municipal dels plans i altres instruments d'ordenació previstos en la legislació urbanística, així com a la necessitat del vot favorable de la majoria absoluta per a l'adopció d'estos acords, i de conformitat amb el que s'establix en l'article 61, en relació amb l'article 55.2, text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell , i sotmesa la proposta a votació, el resultat d'esta és el següent: APROVAT PER UNANIMITAT.

A la vista del resultat de la votació de l'Ajuntament en Ple **S'ACORDA:**

PRIMER.- Aprovar definitivament la Modificació Puntual núm. 2 del Pla General d'Almiserà: "Edificacions en situació de fora d'ordenació" promoguda per l'Ajuntament d'Almiserà.

SEGON.- Remetre una còpia digital del pla a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme per a la seua inscripció en el Registre Autonòmic d'Instruments de Planejament Urbanístic.

TERCER.- Publicar el present acord junt les sues normes en el Bolletí Oficial de la Província de València."

NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ALMISERA:

Verificable a https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14482

Ajuntament d'Almiserà

En els àmbits de la Modificació Puntual del Pla General d'Almiserà:

"Artículo 3.3: Edificios fuera de ordenación

1. Se entenderán 'fuera de ordenación' las construcciones expresamente señaladas como tales en el Plan, y las que presenten alguna de las características siguientes:
a) Ocupar viario público previsto por el plan.
b) Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de superficie.

Aquellas edificaciones erigidas con anterioridad al planeamiento vigente que cuenten con plantas por encima del número máximo establecido quedarán en situación de disconformidad. En ellas se podrán admitir obras de reforma y mejora, siempre que no acentúen la inadecuación al planeamiento vigente ni supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con el plan.

En las edificaciones de 3 plantas existentes en la Zona NHT-BRL con anterioridad a la aprobación del Plan General, se estará a lo dispuesto en las normas establecidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General.

2. Los tipos de obra permitidos en ellas son los de mera conservación o de demolición, conforme al Art. 111.1 de la LUV y Art. 148.6 del ROGTU, sin superar el límite del deber normal de conservación definido en el Art. 208.3 de la LUV.

3. En las construcciones y edificios que, pese a no ser plenamente compatibles con el Plan, no queden en situación de "fuera de ordenación", se permitirán obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que éstas no acentúen la inadecuación al planeamiento vigente, no supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con él, ni incrementen el valor de la edificación a los efectos indemnizatorios, conforme a los Art. 111.3 y 30.2 de la LUV, y Art. 245 del ROGTU.
4. La concesión de Licencia de Obras en estos edificios no supondrá incremento de su valor expropiatorio como consecuencia de la realización de estas obras, pudiendo el Ayuntamiento exigir para su concesión expresa renuncia del propietario a toda indemnización por ellas.

5. En todos los casos, cuando se produzca su sustitución total o parcial, la nueva construcción sobre la misma parcela deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación previstas en este Plan General.

Carrer Lepant, 18 · 46726 Almiserà (la Safor) – València
Tel. 96 289 60 79 – Fax 96 289 61 30 - www.almisera.es – administracio@almisera.org

Verificable a https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14482