



Ajuntament d'Almassora
Plaça de Pere Cornell, 1
12550 Almassora
Tel. 964 560 001
Fax 964 563 051
www.almassora.es
CIF: P-1200900-G

Nº de expediente: 2/2025/CIRCULARES

La secretaría del Ayuntamiento de Almassora (Castellón)

CERTIFICA: Que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con carácter ordinario en primera convocatoria el día 06/10/2025, aprobó, entre otros, el siguiente **ACUERDO:**

Visto que el objeto del presente acuerdo es fijar una serie de criterios técnicos a la hora de interpretar diferentes materias y/o aspectos urbanísticos cuya regulación es insuficiente en la normativa urbanística vigente y el planeamiento municipal también ofrece lagunas al respecto o, en otras ocasiones, nos encontramos ante una evolución significativa de la normativa urbanística que comporta que la regulación del planeamiento resulte insuficiente .

Visto que hay que tener en cuenta que existen aspectos regulados en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Almassora del año 1998, que necesitan ser analizados en el nuevo contexto normativo e introducir mejoras en los mismos, además de flexibilizar y adaptar las directrices para garantizar un desarrollo urbano ordenado, eficiente y de calidad, todo ello tras los estudios técnicos y jurídicos realizados y tras el análisis de las consultas de la Dirección General de Urbanismo y las reuniones mantenidas con personal de dicha Dirección.

Visto que en fecha 30 de septiembre de 2025 se ha emitido informe por el Arquitecto Municipal en relación con la aclaración de la Ordenanza General 8.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Almassora relativa a la dotación de aparcamientos.

Visto que en fecha 30 de septiembre de 2025 se ha suscrito informe por la Vicesecretaria, por el Adjunto de Sección de Obras, Planeamiento y Gestión Urbanística, por los Arquitectos Municipales, por la Arquitecta Técnica y por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas en el que se detallan los criterios técnicos que se pretenden adoptar para su aprobación por la Junta de Gobierno Local y que se detallan a continuación:

. Criterios técnicos interpretativos:

Los criterios interpretativos se van a referir a las siguientes materias:

- La implantación de instalaciones y/o centrales para el aprovechamiento de energías renovables en las distintas clases de suelo.
- Alcance y concreción de los conceptos de obras de conservación y mantenimiento en instalaciones y/o construcciones en suelo no urbanizable y urbanizable no desarrollado.
- Autorización de actuaciones urbanísticas de conexión a distintos servicios y suministros en el suelo urbanizable no desarrollado.
- Dotación de aparcamiento.

1º.- IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES Y/O CENTRALES PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES.

En fecha 7 de agosto de 2020 se aprobó el Decreto-ley 14/2020, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica.

El decreto ley tiene como finalidad impulsar una transición energética limpia, justa, fiable, y económicamente competitiva y se apuesta por simplificar y agilizar los supuestos y procedimientos administrativos vinculados a la construcción y puesta en servicio de instalaciones eléctricas para el aprovechamiento de la energía solar.

Desde la entrada en vigor de la referida norma se han planteado numerosas consultas a la Dirección General de Urbanismo, tanto en lo relativo a la posibilidad de instalación en los diferentes tipos de suelo como al procedimiento a seguir, bien por declaración responsable o a través de la correspondiente licencia.

Hay que destacar como punto importante de partida el artículo 13 del Decreto-ley 14/2020 en el que se declara la compatibilidad urbanística de las centrales fotovoltaicas, sin necesidad de modificar el planeamiento vigente, cuando estas se localicen en edificación existente, en suelo urbanizado no edificado y en suelo urbano y urbanizable sin programa aprobado.

A la vista del texto del Decreto-ley 14/2020, de las consultas formuladas por diferentes Ayuntamientos a la Dirección General de Urbanismo y de las reuniones mantenidas con su personal, se fijan los siguientes criterios de manera resumida:

1.1.- SUELO URBANO Y URBANIZABLE:

1º) Viviendas legales (artículo 14.7 Decreto-ley):

La autorización por parte del Ayuntamiento para las instalaciones solares en edificaciones privadas existentes se tramitará mediante **declaración responsable**.

2º) Viviendas existentes ilegales, sin posibilidad de restablecimiento por haber prescrito la restauración de la legalidad urbanística (artículo 14.7 Decreto-ley):

. La autorización por parte del Ayuntamiento para la instalaciones solares en edificaciones privadas existentes se tramitará mediante **declaración responsable**.

. Acreditación por parte de las personas interesadas de la documentación que justifique que su vivienda se encuentra en este supuesto (prescripción de la acción restauradora).

. Firma de un Acta renunciando a posibles indemnizaciones cuando se desarrolle urbanísticamente dicho suelo.

3º) Solares urbanizados no construidos (artículo 15 del Decreto-ley): "centrales fotovoltaicas".

. La instalación de este tipo de centrales se realizará de manera provisional, esto es, hasta que se desarrolle el planeamiento urbanístico en dicha zona.

. La autorización por parte del Ayuntamiento para estas centrales fotovoltaicas se tramitará mediante **licencia de obras y usos provisionales**.

4º) Parcelas no urbanizadas en suelo urbano o urbanizable sin programar (artículo 16 del Decreto-ley): "centrales fotovoltaicas".



Ajuntament d'Almassora
Plaça de Pere Cornell, 1
12550 Almassora
Tel. 964 560 001
Fax 964 563 051
www.almassora.es
CIF: P-1200900-G

Nº de expediente: 2/2025/CIRCULARES

. La instalación de este tipo de centrales se realizará de manera provisional, esto es, hasta que se desarrolle el planeamiento urbanístico en dicha zona.

. La autorización por parte del Ayuntamiento para estas centrales fotovoltaicas se tramitará mediante **licencia de obras y usos provisionales**, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales.

En este punto cabe remarcar que si en este tipo de parcelas existiera alguna edificación ilegal sin posibilidad de restauración seguiríamos lo indicado en el punto 2º.

1.2.- SUELO NO URBANIZABLE:

1º) Viviendas legales (por disponer de licencia o por aplicación de la disposición transitoria 26ª Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell):

. Autorización de la instalación mediante declaración responsable.

2º) Viviendas ilegales sometidas al régimen de minimización:

. Autorización de la instalación en el marco de la licencia de minimización.

3º) Viviendas ilegales no sometidas al régimen de minimización:

. Imposibilidad de autorizar estas instalaciones.

. Hay que tener en cuenta que las obras de modificación en suelo no urbanizable exigen de la previa existencia de una licencia de obras, que no existe por ser la vivienda ilegal.

2º.- ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE NO DESARROLLADO.

En el término municipal de Almassora existe una franja importante de suelo no urbanizable de protección agrícola, en la que existen viviendas aisladas (alquerías), algunas de ellas incluidas en el catálogo de bienes inmuebles protegidos de este Ayuntamiento.

El Plan General de Almassora de 1998 no tiene previsto para este tipo de suelo no urbanizable de especial protección, la posibilidad de realizar instalaciones, construcciones u obras alguna, por lo que en las edificaciones existentes únicamente se permiten obras de mantenimiento y conservación de la edificación.

La dificultad estriba en determinar el alcance de las obras de conservación y mantenimiento en suelo no urbanizable debiendo acudir a la normativa urbanística y al planeamiento municipal y la regulación que nos encontramos en ambos textos normativos es insuficiente. Son sólo varios artículos de la normativa y del PGOU los que a nivel general establecen ciertas pautas de actuación en esta tipología de suelo.

. **Normativa Urbanística: 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), artículos a tener en cuenta:

. **Artículo 210:** "Las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan,

armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter”.

. **Artículo 26 c):** “Para las zonas rurales, la ordenación estructural establecerá: en el suelo rural de protección especial, por valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos, o por la presencia de riesgos naturales e inducidos, los planes aplicarán la legislación sectorial correspondiente a las materias afectadas, sin perjuicio de establecer disposiciones normativas y zonificaciones que mejoren su protección y gestión. **Los usos, obras, instalaciones y actividades que se implanten en estos suelos, conforme al título IV del libro II, deberán estar previstas en el planeamiento por ser compatibles con el mantenimiento, conservación, mejora, aprovechamiento y puesta en valor de los recursos protegidos;** también se permitirá la implantación de las que sean necesarias para limitar los riesgos. En este tipo de suelo, las actividades que prevean los planes estarán relacionadas con la utilización, aprovechamiento o captura de recursos naturales, tales como el viento, el sol, el agua o los minerales; además, se exigirá que no generen impactos significativos en el medio ambiente o que, previa evaluación de su impacto ambiental y el estudio de su integración en el paisaje, su interés público o social prevalezca o resulte compatible con los valores ambientales, culturales y paisajísticos que podrían resultar afectados. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección. Por último, los planes incluirán las medidas a adoptar a efectos de la conservación, protección o mejora de los bienes protegidos y, cuando proceda, la prohibición de construir.

. **Artículo 211 apartados a) y b)** en cuanto a los usos, obras, instalaciones y actividades que se implanten en esos suelos:

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la cual se solicita autorización.(....).

b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo determinados requisitos.

. **Planeamiento municipal: PGOU de Almassora del año 1998**, artículos a tener en cuenta:

. **Artículo 9.4 de la Ordenanza General O.G.9** del Plan General de Ordenación Urbana de Almassora que regula los usos, actividades y aprovechamientos en suelo no urbanizable de especial protección:

El **artículo 9.4.a)** de la referida Ordenanza General establece que "Los propietarios tendrán la facultad de realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso, los trabajos y las obras precisas estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o la administrativa aplicable por razón de la materia”.

El **artículo 9.4.c)** de la referida Ordenanza General indica que “Los propietarios tendrán los siguientes deberes:

1. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
2. Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar



riesgos de erosión, incendio o cualquier otra perturbación medioambiental.

3. Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico.
4. Abstenerse de realizar cualesquiera actividades o actos que puedan tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
5. Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere el apartado a).
6. Los que se deriven de la legislación administrativa por razón de la colindancia de los terrenos con otros que tengan la condición de bienes de demanio natural.
7. Permitir, en los terrenos de su propiedad en los que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de la Generalitat de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión."

A la vista de todo lo expuesto, nos encontramos con artículos que establecen pautas genéricas de actuación en esta clase de suelo pero no vienen a concretar y definir las obras de conservación y mantenimiento para las edificaciones o instalaciones existentes, es por lo que resulta necesario acudir a otras interpretaciones para poder acotar estos conceptos.

Hay que tener en cuenta que el deber de conservación ha sido definido por la jurisprudencia como un deber básico del propietario del suelo, cuyo contenido expresa una manifestación de la función social de la propiedad. Así el Tribunal Constitucional entiende que el deber de conservación, es inherente a la propiedad urbana, esto es, un deber que constituye una expresión de la función social de esta forma de propiedad.

Con carácter general podemos definir las **obras de mantenimiento y conservación como aquellos trabajos realizados para preservar la integridad y funcionalidad de un inmueble, previniendo su deterioro y asegurando su buen estado a largo plazo.**

En el Plan General de Ordenación Urbana de Almassora en el ámbito de la protección del patrimonio construido, esto es, Ordenanza General OG.10 punto 7 se indica que debe entenderse por obras de conservación, clasificando las obras posibles:

1. Estricta conservación.

2. Restauración.
3. Rehabilitación.
4. Sustitución parcial.
5. Obras de nueva planta.

Interesa detenernos en las Obras de estricta conservación cuya definición es la siguiente:

1.1. Obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

1.2. Las **obras de estricta conservación** son las siguientes:

a. **Mantenimiento:** Son en general, las precautorias que periódicamente es, o debe ser, usual el realizar para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpintería, etc.), así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimientos, acabados, eliminación de humedades, etc.) incluso la reposición de instalaciones menores.

b. **Consolidación:** Son en general las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la

finalidad de devolver el edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y a la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características pueden ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, etc.) por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.) o por otros motivos. Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, antepechos, cornisas, etc.) con el grado de mimetización o diferenciación que se les imponga.

Por lo tanto, al encontrar una concreción en el propio PGOU de Almassora de lo que son las "obras de estricta conservación" en el ámbito de la protección del patrimonio construido se considera que dichas definiciones son perfectamente trasladables al ámbito de la conservación y mantenimiento en las edificaciones existentes tanto en suelo no urbanizable como en el urbanizable no desarrollado, y por lo tanto se decide aplicar las definiciones previstas en la OG.10 del PGOU a este tipo de edificaciones.

3º.- ACTUACIONES DE CONEXIÓN A SERVICIOS Y SUMINISTROS EN SUELO URBANIZABLE NO DESARROLLADO.

Es el artículo 190 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, el que regula el deber de dotación de servicios urbanísticos básicos, estableciendo en su apartado tercero lo siguiente:

"3. En los suelos urbanos o urbanizables el cumplimiento de estos deberes se efectuará a través de los procedimientos de transformación urbanística regulados en el título II del libro II de este texto refundido; a estos efectos se aprobará el correspondiente proyecto de urbanización.

En suelos consolidados por la edificación preexistente se podrán aprobar proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de las determinaciones del plan u ordenación, aun sin necesidad de programa de actuación. (...)".

En el término municipal de Almassora existen determinadas construcciones realizadas en suelo urbanizable no desarrollado urbanísticamente que carecen de acceso a los servicios de alcantarillado así como a determinados suministros, necesitando para poder contar con ello el desarrollo de dichos sectores.

No obstante la situación real es la existencia de estas viviendas y la imposibilidad de acceder a estos servicios, implicando ello que se estén utilizando fosas sépticas, en algunos casos precarias y provocando estas situaciones vertidos al subsuelo.

Realizada consulta al personal de los Servicios Territoriales de Urbanismo se concluye que se podrán autorizar estas actuaciones de conexión de manera provisional siempre que se cumplan con los siguientes requisitos:

- Que se trate de viviendas colindantes a los sectores urbanizados que dispongan de todos los servicios urbanísticos.

- La actuación de conexión se autorizará de manera provisional hasta que se desarrollen los sectores donde están ubicadas las viviendas.



Ajuntament d'Almassora
Plaça de Pere Cornell, 1
12550 Almassora
Tel. 964 560 001
Fax 964 563 051
www.almassora.es
CIF: P-1200900-G

Nº de expediente: 2/2025/CIRCULARES

- Deberá suscribirse por los interesados un Acta ante el Ayuntamiento de Almassora renunciando a cualquier indemnización por los gastos que les ocasione esta actuación provisional y asumiendo la obligación de formar parte del desarrollo urbanístico del sector en el momento que tenga lugar.

Así pues, deberá analizarse cada situación en concreto a efectos de valorar la viabilidad de las conexiones y exigir a las personas titulares de las viviendas los compromisos indicados.

4º.- INTERPRETACIÓN DE LA ORDENANZA GENERAL 8.3 DEL PGOU RELATIVA A LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

El acceso a la vivienda se está convirtiendo en un problema complejo, impulsado por factores como la insuficiente oferta, el aumento de los precios, la especulación inmobiliaria y la dificultad para obtener financiación.

Ante esta falta de vivienda se han formulado múltiples consultas por personas particulares interesándose en la posibilidad de cambio de uso de locales comerciales a vivienda, ocasionado también por la compleja situación del pequeño y mediano comercio local.

Además, dada la tendencia creciente del envejecimiento poblacional, se hace necesario diseñar viviendas adaptadas a personas mayores, muchas de las cuales presentan dificultades para subir escaleras o utilizar ascensores, de forma que las viviendas en planta baja son una solución práctica y sostenible a largo plazo.

En este contexto, en el municipio de Almassora existen numerosos locales, ubicados en planta baja, sobre los que se está planteando el cambio de uso a vivienda.

En nuestro PGOU en el apartado 8.3 de la OG 8 "dotación de aparcamientos", se establece para el uso residencial una dotación mínima de aparcamiento de una plaza por vivienda, siendo de aplicación tanto en vivienda unifamiliar como plurifamiliar con independencia de su tipología, existiendo la siguiente excepción dentro del mismo apartado:

"Estarán exentos de la dotación de aparcamiento aquellos edificios existentes que sin disponerla, no alteraran las condiciones de su uso."

La OG.8.3 Dotación de condiciones de uso, comienza diciendo:

"La dotación de aparcamiento se realizará en base al destino principal del edificio. No obstante cuando el edificio sea de uso mixto y alguna/s de las actividades distinta a la principal se desarrolle en local de superficie útil superior a 600 m2, será obligatoria una dotación complementaria de aparcamiento adscrita al uso distinto al principal."

Y continúa con la excepción: *"Estarán exentos de la dotación de aparcamiento aquellos edificios existentes que sin disponerla, no alteraran las condiciones de su uso."*

Considerando que los edificios con uso general residencial, el cambio de uso de uno de sus elementos (local/es a vivienda) no supone un cambio de uso principal del edificio, se entiende que

están exentos de la dotación de aparcamiento, los locales ubicados en edificios existentes con uso principal residencial, independientemente del uso anterior del local, puesto que no están alterando las condiciones de uso del edificio en el que se ubica.

Se ha emitido informe por parte del Arquitecto Municipal a los efectos de aclarar la exención prevista en el apartado 8.3 de la O.G. 8 "dotación de aparcamientos" donde concluye por tanto, que la exención prevista se aplica a los cambios de uso de local a vivienda, en aquellos edificios en los que no se modifique su uso principal residencial.

Considerando que a la vista de los Informes favorables de fecha 30 de septiembre de 2025 suscrito por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Departamento de urbanismo y de conformidad con los artículos 23.2.b) de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local y artículos 21.1 letra q) y j) del citado texto legal, **es por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente ACUERDO:**

PRIMERO.- Aprobar los criterios técnicos interpretativos en determinadas materias y/o aspectos urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbana de Almassora relativos a las siguientes materias:

- La implantación de instalaciones y/o centrales para el aprovechamiento de energías renovables en las distintas clases de suelo.
- Alcance y concreción de los conceptos de obras de conservación y mantenimiento en instalaciones y/o construcciones en suelo no urbanizable y urbanizable no desarrollado.
- Autorización de actuaciones urbanísticas de conexión a distintos servicios y suministros en el suelo urbanizable no desarrollado.
- Dotación de aparcamiento.

SEGUNDO: Publicar el presente acuerdo en el Portal del Transparencia del Ayuntamiento de Almassora.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se libra el presente en los términos del artículo 206 del R.D. 2568/86 de 28 de noviembre, a reserva de aprobación de acta, de orden y con el visto bueno de la alcaldesa.

Vº. Bº.