



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



Enero 2026

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

MODIFICACIÓN NORMATIVA SOBRE LA ORDENANZA DE LA
EDIFICACIÓN Y SIN ALCANCE GRÁFICO SOBRE LA ORDENACIÓN



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO

BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17

1 | 21

TECUM Arquitectura

C/ del Salvador 3, pta. 2A, 46003 Valencia / 96 070 85 61



BELLÚS

Código Seguro de Verificación: Y9AA AATL H2YH KVHN TEC3

Mo 4 PG BELLUS_IP_ene2026_firmado_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://bellus.sede.dival.es/>

Pág. 1 de 21



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO

BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



Índice

A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA	4
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	4
1. INTRODUCCIÓN	4
1.1. Datos del promotor y equipo redactor	4
1.2. Datos generales de la actuación urbanística	4
1.3. Base legal.....	5
1.4. Base cartográfica e Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de planeamiento urbanístico.....	6
1.5. Actuaciones previas.....	6
1.6. Principio de economía y proporcionalidad documental	6
2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	7
2.1. Planeamiento vigente. Plan General de Bellús	7
2.1.1. Normas urbanísticas que se modifican	7
2.1.2. Planos de información.....	10
3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO	11
3.1. Objeto, alcance y ámbito de la modificación de planeamiento.....	11
3.2. Modificación de plan propuesta	12
3.2.1. Contenido de la modificación normativa propuesta	12
3.2.2. Análisis de alternativas.....	12
3.1.1. Magnitudes generales de la actuación urbanística propuesta	12
3.1.2. Planos de ordenación.....	12
3.3. Determinaciones de la modificación de planeamiento con relación a la Ordenación Estructural	13
3.4. Determinaciones de la modificación de planeamiento con relación a la Ordenación Pormenorizada	13
3.5. Desarrollo previsible de la modificación de planeamiento.....	13
4. INCIDENCIA DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA (ETCV) Y DE OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL SOBRE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO	14
4.1. Relación con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).....	14
4.2. Relación con otros planes	14



BELLÚS

Código Seguro de Verificación: Y9AA AATL H2YH KVHN TEC3

Mo 4 PG BELLUS_IP_ene2026_firmado_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://bellus.sede.dival.es/>



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO

BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



5.	JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	17
5.1.	Tipo de procedimiento en el planeamiento	17
5.1.1.	Órgano ambiental y órgano sustantivo	17
5.2.	Justificación de la innecesaridad de incorporar un instrumento de paisaje	17
5.3.	Justificación de la modificación de planeamiento con relación a otros elementos regulados.....	18
5.3.1	Con relación al crecimiento racional y sostenible	18
5.3.2	Con relación a la integración paisajística	18
5.3.3	Con relación al consumo de recursos hídricos	19
5.3.4	Con relación a la gestión de aguas residuales y residuos	19
5.3.5	Con relación a la movilidad urbana	19
5.3.6	Con relación a la cohesión social y perspectiva de género. Infancia, adolescencia y familia.	19
5.3.7	Con relación a la perspectiva climática	19
5.3.8	Con relación a la incidencia en la hacienda pública	19
B.-	DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA	20
6.	NORMAS URBANÍSTICAS	20
7.	PLANOS DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO	21





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA S.L.
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo forma parte de la documentación técnica de la modificación de planeamiento en el término municipal de Bellús (Valencia).

1.1. Datos del promotor y equipo redactor

La modificación de planeamiento ha sido redactada por encargo del Ayuntamiento de Bellús, por TECUM Arquitectura S.L. bajo la coordinación del arquitecto Marcos Pascual Villagrasa, en colaboración con la arquitecta urbanista Esther Casal Giménez de Instituto IMEDES SL.

1.2. Datos generales de la actuación urbanística

Instrumento urbanístico:	Modificación de planeamiento de carácter normativo, sobre las ordenanzas de la edificación, y sin alcance gráfico sobre la ordenación.
Ordenanzas de la edificación	Normas Urbanísticas, se modifica: Artículo 6.2, punto 5. Aparcamiento Artículos 6.2, punto 13. Número mínimo de plantas
Planeamiento vigente	Plan General de Bellús (CTU 16/04/03, BOP 06/09/03)
Evaluación ambiental:	Evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado. Resolución IATE (30/10/25)
Órgano promotor:	Ayuntamiento de Bellús
Órgano sustantivo:	Pleno del Ayuntamiento de Bellús
Órgano ambiental:	Órgano ambiental y territorial municipal



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA S.L.
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA S.L.
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO

BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO
BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



1.3. Base legal

Las modificaciones de planes se regulan en el art. 67 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP):

Artículo 67. Modificación de los planes.

1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.

b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4.

4. La revisión y modificación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en el presente texto refundido. No obstante, deberá procederse a su actualización periódicamente mediante la puesta al día de los datos e informaciones de base utilizados para su elaboración, incluida su representación cartográfica y el seguimiento de sus indicadores de cumplimiento. Esta actualización se formalizará mediante resolución de la persona titular de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio que se publicará en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y se divulgará a través de la página web de la referida conselleria.

5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

6. La tramitación de cualquier plan que incremente la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento requerirá la justificación por el ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 190 y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso.





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



7. Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de este texto refundido, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso.

Conforme al artículo 45.2 del TRLOTUP, esta modificación de planeamiento está sujeta a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, y se elaborará siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 y en el capítulo III si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

Por ello, para iniciar el procedimiento sustantivo y de evaluación ambiental la solicitud se acompaña de un borrador de modificación de planeamiento y un documento inicial estratégico (DIE), conforme al artículo 52 de TRLOTUP.

Una vez emitido el Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) conforme al artículo 53 del TRLOTUP, por el órgano ambiental municipal, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado, procede continuar la tramitación de la modificación puntual conforme al artículo 61 del TRLOTUP, con información pública, consultas y petición de informes y sometimiento a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

1.4. Base cartográfica e Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de planeamiento urbanístico

Esta Modificación no afecta a la cartografía del Plan General, en relación con el cumplimiento del Decreto 65/2021, de 14 de mayo del Consell.

A esta Modificación le son de aplicación los artículos 61, 180 y el anexo IX del TRLOTUP, que regulan la inscripción de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026

1.5. Actuaciones previas

En virtud del artículo 51.3.a) del TRLOTUP, en la tramitación de este instrumento de planeamiento, no es necesario formular una consulta previa, al tratarse de una modificación puntual que regula aspectos parciales del plan que se modifica.

1.6. Principio de economía y proporcionalidad documental

En virtud del artículo 14.4 del TRLOTUP, el contenido y documentos de este instrumento de ordenación se ha ajustado a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad.



SELLO
BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1. Planeamiento vigente. Plan General de Bellús

El vigente planeamiento urbanístico municipal en Bellús es el Plan General, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 16 de abril de 2003 (BOP 06.09.2003), y sus desarrollos y modificaciones.

Tipo	Registro	Fecha
PG	PLAN GENERAL ADAPTACION A LA LRAU	06/09/2003 (B.O.P.) 16/04/2003 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 1 URBANIZABLE SECTOR INDUSTRIAL	En tramitación
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 2 AMPLIACION CASCO SECTORES BALNEARIO Y AMPLIACION DEL CASCO URBANO	22/03/2011 (B.O.P.) 26/01/2011 (C.T.U.)
O	ORDENANZA SOBRE EL MEDIO RURAL	En tramitación
O	ORDENANZA INSTALACIONES SOLARES FOTOVOLTAICAS PARA AUTOCONSUMO CONECTADAS A LA RED	16/11/2021 (B.O.P.) 22/09/2021 (AYTO)
PP	PLAN PARCIAL SECTOR RESIDENCIAL BALNEARIO Y HOMOLOGACION	En tramitación
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL URBANIZABLE SECTOR INDUSTRIAL Nº 3	10/06/2008 (D.O.C.V.) 26/03/2008 (C.T.U.)
PE	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANISTICA PARA EL APROVECHAMIENTO MINERO DE LA CONCESION SIERRA GORDA	En tramitación
BICM	BIEN DE INTERES CULTURAL COMO MONUMENTO CANAL DE BELLUS A XATIVA	26/05/2005 (D.O.G.V.) 20/05/2005 (CONS)

2.1.1. Normas urbanísticas que se modifican

De las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del Plan General de Bellús se quiere modificar, del Capítulo VI Normas Generales para la Edificación,

- el artículo 6.2 ORDENANZA GENERALES PARA CUALQUIER SISTEMA DE ORDENACIÓN, en los apartados,
 - 5.b Aparcamiento
 - 13. Número mínimo de plantas

A continuación se reproducen las partes de las Normas Urbanísticas que se refieren a la modificación planteada:



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO
BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO
BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



Artículo 5.1.4. ZONAS DE ORDENANCIÓN URBANÍSTICA.

1. La división en Zonas del Término Municipal, en virtud de la Calificación Urbanística que dispone el Plan General y con arreglo al R.P.C.V. y al R.Z., es la siguiente:

a) En Suelo Urbano:

NUH Núcleo Histórico.
ACA Ampliación de Casco.

Fdo. Rafael Pérez

b) En Suelo Urbanizable:

ADO Viviendas Adosadas.
AIS Viviendas Aisladas.
INM Industrial en Manzana.
INA Industrial Aislada.

c) En Suelo No Urbanizable:

SNUC Suelo No Urbanizable Común.
SNUPF Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.
SNUPC Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces.
SNUZI Suelo No Urbanizable Zona Inundable.
SNULI Suelo No Urbanizable con Limitaciones por riesgo de Inundación.
SNUPI Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.
SNURD Suelo No Urbanizable de Reserva para Dotaciones.

d) En cualquier clase de suelo, zonas destinadas al alojamiento de Dotaciones públicas, distinguiendo las pertenecientes a la Red Primaria (P) de las de la Red Secundaria (S):

1. Red viaria:

RV Viario de tránsito.
AV Aparcamiento.

2. Equipamientos:

ED Educativo-cultural.
RD Deportivo-recreativo
TD Asistencial
ID Infraestructura-servicio urbano.
AD Administrativo-Institucional.

3. Zonas verdes y espacios libres:

AL Area de juego.
JL Jardines.
QL Parques.



2. Las Zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global, con arreglo al Art. 79 del R.Z.

3. La definición y clasificación de cada una de éstas variables es la indicada en Título 3º del R.Z.

4. Los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se registrarán por las normas contenidas en él, con independencia de la Zona de Ordenación en que se encuentren.





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO
BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



de 2004 ... de 11 de marzo

El Secretario.

NORMAS URBANISTICAS PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BELLÚS

Fdo. Rafael Pérez

CAPÍTULO VI. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION.

Artículo 6.1. APLICACIÓN.

1. En cada Zona de ordenación son de aplicación sus Normas particulares (Capítulos VII y VIII), las Normas generales de la edificación (Art. 6.2) y las de su sistema de ordenación (Art. 6.3 y 6.4) salvo en lo regulado por las primeras, además de las propias del Uso que se pretenda implantar (Capítulo V Sección 2ª) y las de la legislación sectorial correspondiente.
2. En los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se aplicarán las normas contenidas en él, prevaleciendo sobre las condiciones de uso.

Artículo 6.2. ORDENANZAS GENERALES EN CUALQUIER SISTEMA DE ORDENACIÓN.

(...)

5. Aparcamientos.

- a) El uso Aparcamiento es compatible en cualquier zona.
- b) Deberá cumplir lo establecido en la Ordenanza 34 "Garajes" de las Normas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial (Orden Ministerial de 16 de mayo de 1.974).
- c) La reserva de Aparcamiento en parcela privada será como mínimo:
 1. En Suelo Urbano, aplicable solo a las nuevas edificaciones:
 - ? Si el uso dominante es Residencial plurifamiliar con más de 5 viviendas, 1 plaza por vivienda.
 - ? Si el uso dominante es Terciario, 1 plaza cada 100 m² construidos o fracción.
 - ? Si el uso dominante es Industrial: 1 plaza cada 150 m² construidos o fracción.
 El Ayuntamiento podrá admitir reducciones de esta reserva cuando no se pueda alcanzar la dotación mínima en una sola planta aun destinándola a aparcamiento en su totalidad, salvo elementos de comunicación, acceso e instalaciones imprescindibles.
 2. En Suelo Urbanizable, conforme al Anexo al R.P.C.V.:
 - ? Para uso Residencial, 1 plaza por vivienda.
 - ? Para uso Terciario, 1 plaza cada 100 m² construidos o fracción.
 - ? Para uso Industrial, 1 plaza cada 150 m² construidos o fracción.
- d) En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 600 m² se reservará, como mínimo, una plaza de minusválido cada 600 m² útiles dedicados a aparcamiento.
- e) La reserva de Aparcamiento en suelo público será como mínimo la señalada en el apartado 2.4 de la Memoria Justificativa.

(...)

13. Número mínimo de plantas:

El número mínimo de plantas recayentes a vial o espacio público, en las zonas de uso dominante residencial, será de una menos de las máximas permitidas.





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



2.1.2. Planos de información

La modificación de planeamiento no tiene alcance gráfico sobre la ordenación.



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO

BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

3.1. Objeto, alcance y ámbito de la modificación de planeamiento

La finalidad de la modificación de planeamiento es establecer una regulación diferente en las ordenanzas generales de la edificación, en lo relativo a alturas y aparcamientos.

El alcance de la modificación de plan es de carácter normativo, sobre la ordenanza de la edificación, por tanto, tiene alcance sobre la ordenación pormenorizada en suelo urbano y en suelo urbanizable en desarrollo del planeamiento evaluado previamente.

En cuanto al ámbito territorial, la modificación normativa relativa a aparcamiento será aplicable al cualquier zona de ordenación, en suelo urbano y en suelo urbanizable en desarrollo del planeamiento evaluado previamente.

La modificación relativa al número mínimo de plantas no será aplicable a la zona de núcleo histórico (NUH) que mantiene la regulación actual; y será aplicable en las restantes zonas de uso dominante residencial, en suelo urbano (ACA-Ampliación de Casco) y en suelo urbanizable en desarrollo del planeamiento evaluado previamente (ADO-Viviendas Aisladas, AIS-Viviendas Aisladas).

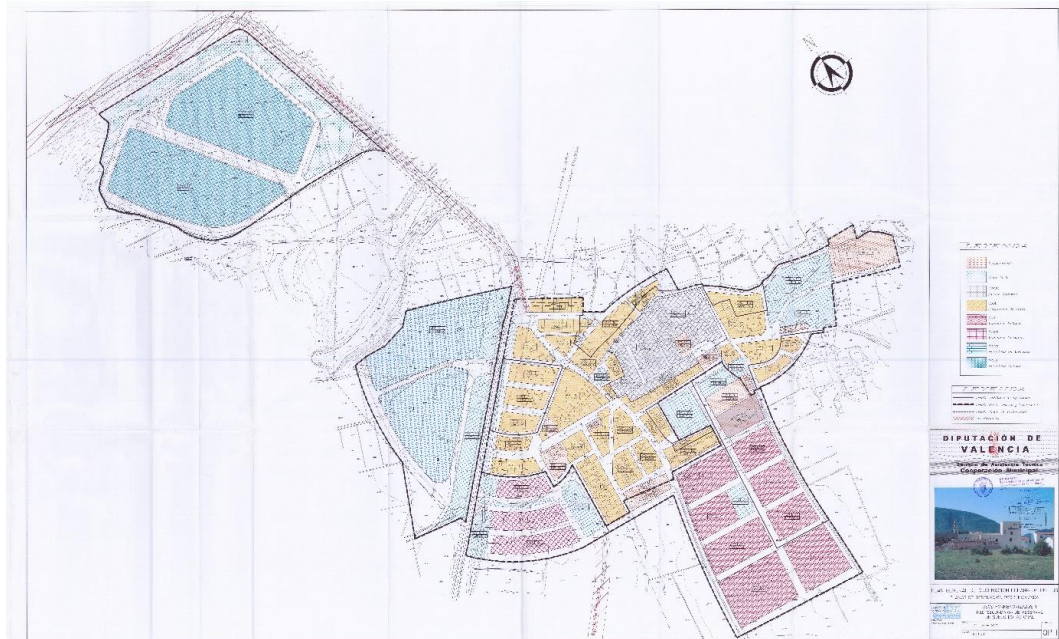


Figura 1. Usos pormenorizados y red secundaria de reservas de suelo dotacional
Plano de Ordenación Pormenorizada. Plan General Bellús.



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO
BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



3.2. Modificación de plan propuesta

3.2.1. Contenido de la modificación normativa propuesta

La modificación normativa propuesta supone,

- En la redacción del artículo 6.2. 5.Aparcamientos, indicar que se dará cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente según el CTE sobre aparcamiento en la edificación, y en la legislación urbanística sobre reserva de aparcamiento.
- En la redacción del artículo 6.2. 13. Número mínimo de plantas, de las normas urbanísticas, eliminar la obligatoriedad de construir una altura menor que la permitida, en la zonas de uso dominante residencial, de cualquier sistema de ordenación y tipología edificatoria (ACA-Ampliación de Casco, ADO-Viviendas Aisladas Y AIS-Viviendas Aisladas), excepto en la zona de Núcleo histórico (NUH) que mantiene la regulación actual.

3.2.2. Análisis de alternativas

Las alternativas analizadas que se plantean son la alternativa 0, es decir, mantener la situación actual, y la alternativa 1, es decir modificar el planeamiento de acuerdo con las necesidades y la normativa vigente.

3.1.1. Magnitudes generales de la actuación urbanística propuesta

La modificación de planeamiento no altera las superficies de ordenación de zonas o subzonas, la edificabilidad, los estándares o la población potencial.

3.1.2. Planos de ordenación

La modificación de planeamiento no tiene alcance gráfico sobre la ordenación..



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO

BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



3.3. Determinaciones de la modificación de planeamiento con relación a la Ordenación Estructural

La modificación de planeamiento no afecta a determinaciones de la ordenación estructural establecida por el vigente planeamiento general, según indica el art. 21 del TRLOTUP.

3.4. Determinaciones de la modificación de planeamiento con relación a la Ordenación Pormenorizada

La modificación de planeamiento afecta a determinaciones de la ordenación pormenorizada, a las ordenanzas particulares de edificación, como se indica en el art. 35.1.c) del TRLOTUP.

3.5. Desarrollo previsible de la modificación de planeamiento

La presente modificación de plan no precisa de desarrollo urbanístico, ni al desarrollo de una actuación urbanística concreta en el tiempo. Desde el momento en que sea aprobada y entre en vigor, podrán implementarse sus determinaciones cuando se den las circunstancias.



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO

BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



4. INCIDENCIA DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA (ETCV) Y DE OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL SOBRE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

4.1. Relación con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV)

DECRETO 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante ETCV), aprobada en 2011 y cuyo seguimiento resulta vinculante desde 2016, de conformidad con su artículo 1, es el instrumento que establece los objetivos, metas, principios y directrices para la ordenación del territorio de la Comunitat Valenciana y cuya finalidad es la consecución de un territorio más competitivo en lo económico, más respetuoso en lo ambiental y más integrador en lo social.

La ETCV define el modelo territorial futuro para la Comunitat Valenciana tomando como base el consenso entre los distintos agentes que operan en su territorio. Este modelo integra las políticas sectoriales con proyección territorial, tiene en cuenta las amenazas y oportunidades del contexto exterior, fomenta las acciones impulsoras de cambios en el territorio, establece directrices de planificación y gestión para el suelo no urbanizable y define los ámbitos adecuados para la planificación de ámbito subregional.

En este sentido, la modificación de plan propuesta no tiene proyección territorial por lo que no tiene incidencia con la ETCV, en relación con los grandes ámbitos territoriales o las áreas funcionales y el establecimiento de nuevos desarrollos urbanísticos y territoriales o la planificación supramunicipal.

En cuanto a los corredores territoriales o los paisajes de relevación regional (PRR), no se localizan en la ámbito de la modificación de planeamiento.

4.2. Relación con otros planes

Como desarrollo de la política territorial, y de la planificación sectorial, y/o en el marco de la de la ETCV se han aprobado o iniciado la elaboración de distintos planes de acción territorial, integrados o de carácter sectorial; son los siguientes:



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO

BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



Plan de Acción Territorial Forestal, PATFOR

DECRETO 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana

Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana, PATRICOVA

DECRETO 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana

Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana, PATIVEL

DECRETO 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana.

Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València, PATODHV

DECRETO 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València

Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunitat Valenciana, PATIVP-CV

Sometido a información pública mediante Resolución de 9 de marzo de 2011, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, DOCV 16/03/2011.

Plan de Acción Territorial de las Comarcas Centrales de la Comunitat Valenciana, PATCC

En tramitación y en fase de redacción de la Versión Preliminar del Plan y los estudios que lo acompañan, que deberán atender al Documento de Alcance emitido el 19.12.2019.

Plan Eólico de la Comunitat Valenciana, PECV

ACUERDO de 26 de julio de 2001, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan Eólico de la Comunidad Valenciana, y sus modificaciones.

Plan Integral de Residuos de la Comunitat Valenciana, PIRCV

DECRETO 55/2019, de 5 de abril, del Consell, por el que se aprueba la revisión del Plan integral de residuos de la Comunitat Valenciana

Plan Especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril.

Decreto 49/2011, de 6 de mayo, del Consell por el que se aprueba el Plan Especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril.

Cartografías territoriales sobre áreas críticas frente al cambio climático.

RESOLUCIÓN de 12 de junio 2020, de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, respecto de la utilización de la cartografía territorial de los suelos de críticos para la recarga de acuíferos dentro del marco de la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio en la Comunitat Valenciana.

RESOLUCIÓN de 2 de julio de 2021, de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje respecto de la utilización de la cartografía territorial del stock de dióxido de carbono equivalente de la cubierta vegetal de la Comunitat Valenciana, dentro del marco de la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO
BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



Instrumentos de planificación-gestión de Espacios Protegidos

Los instrumentos de planificación ambiental de los espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana, planes de ordenación de los recursos naturales (PORN) y los planes de uso y gestión (PRUG), se corresponden con planes de acción territorial.

La modificación de planeamiento, por su finalidad, alcance y ámbito, no tiene relación con instrumentos de la planificación territorial o sectorial.



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO

BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

5.1. Tipo de procedimiento en el planeamiento

Conforme al artículo 45.2 del TRLOTUP, esta modificación de planeamiento está sujeta a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, y se elaborará siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 y en el capítulo III si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

5.1.1. Órgano ambiental y órgano sustantivo

Conforme al artículo 49.2 del TRLOTUP, el órgano ambiental será el ayuntamiento, en los siguientes casos:

Artículo 49. El órgano ambiental.

(...)

2.- 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 la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.*
- b) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en el presente texto refundido.*
- c) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.*

Según el tipo de plan y su finalidad, el órgano ambiental y territorial será municipal al tratarse de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecta a las ordenanzas de la edificación, que se integran en la ordenación pormenorizada. El órgano sustantivo competente para aprobar la modificación de plan será municipal, el Pleno del Ayuntamiento de Bellús.

5.2. Justificación de la innecesidad de incorporar un instrumento de paisaje

De acuerdo con el artículo 6.4.b) del TRLOTUP, no es necesario elaborar un Estudio de Integración Paisajística vinculado a esta modificación del planeamiento, al no tener la misma incidencia en el paisaje previamente evaluado en la elaboración y tramitación del Plan General de Bellús.

En el IATE se recoge que en el informe en materia de paisaje, de fecha 28 de julio de 2025, se considera que las ordenanzas de la edificación disponen de suficientes mecanismos que garantizan que los efectos de la modificación sean no significativos sobre el paisaje urbano y, por ello, que no sea necesaria la



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO

BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



elaboración de un estudio de integración paisajística en la evaluación ambiental de la modificación puntual nº4 del PGOU de Bellús.

5.3. Justificación de la modificación de planeamiento con relación a otros elementos regulados

5.3.1 Con relación al crecimiento racional y sostenible

La modificación de planeamiento no altera las superficies de ordenación de zonas o subzonas, no propone nuevos desarrollos, no se incrementa la edificabilidad o la población potencia prevista por el planeamiento vigente.

5.3.2 Con relación a la integración paisajística

La modificación de planeamiento no incide en los paisajes de mayor calidad, ni en su percepción visual. Respecto de las zonas de uso dominante residencial, se excluye del ámbito de la modificación normativa el núcleo histórico (NUH) que corresponde con el paisaje urbano de mayor calidad.

En el documento inicial estratégico se analizan las acciones o elementos que pueden tener una incidencia en la calidad del paisaje urbano. En el paisaje urbano, en el sistema de alineación, la variación del número de plantas de la edificación da lugar a fachadas desiguales en altura, y puede dar lugar a la generación de medianeras vistas, si bien las alturas máximas permitidas en la zona de uso dominante residencial son tres, por lo que la situación posible que se pudiera materializar es una edificación en planta baja colindante a una edificación de tres alturas.

En todo caso, son situaciones que ya se dan en el núcleo urbano, habituales en poblaciones de dimensiones reducidas y construcciones familiares (sin promociones empresariales, con numerosas plantas bajas de trabajo, aparcamiento y almacenaje), como se puede ver a continuación:



C. San Gregorio



C. Santa Ana



C. San Antonio



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO
BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



Según los casos, con obligado acabado cerramientos exteriores y medianeras, se propone en la normativa la utilización en fachada de elementos antepechos, jácenas de remate de fachada, pérgolas o similares que ayuden componer la alineación de fachada a la altura determinada cuando sea necesario por razones de adecuación al entorno urbano.

5.3.3 Con relación al consumo de recursos hídricos

La modificación de planeamiento no incide en el consumo de recursos hídricos previsto en el vigente plan general, pues no se altera la población potencial o los usos y actividades previstas.

5.3.4 Con relación a la gestión de aguas residuales y residuos

La modificación de planeamiento no altera las condiciones de vertido de aguas residuales y depuración previstas en el planeamiento vigente.

5.3.5 Con relación a la movilidad urbana

La modificación de planeamiento no tiene efectos sobre la movilidad urbana sostenible. La regulación del aparcamiento se remite al cumplimiento de la normativa vigente.

5.3.6 Con relación a la cohesión social y perspectiva de género. Infancia, adolescencia y familia.

La modificación de planeamiento no incide en las soluciones espaciales socialmente integradoras.

De esta modificación del planeamiento no se deriva una influencia en la infancia, adolescencia o la familia, sobre grupos de edades o el conjunto de la población, ni sobre las personas menos favorecidas o colectivos vulnerables.

La modificación de planeamiento propuesta no incide de manera significativa en la vida cotidiana de la personas, en la red de espacios comunes, la proximidad a actividades cotidianas, la combinación de usos y actividades, o la seguridad y habitabilidad del espacio público. La modificación no afecta a equipamientos, ni a las viviendas construidas en el núcleo urbano. No incide en la movilidad a pie o en bicicleta. La elaboración de la modificación de planeamiento no guarda relación con la aplicación de la transversalidad en la toma de decisiones, dado su alcance.

5.3.7 Con relación a la perspectiva climática

La modificación de planeamiento no tiene efectos directos sobre la mitigación o adaptación al cambio climático

5.3.8 Con relación a la incidencia en la hacienda pública

La modificación de planeamiento no tiene un efectos significativo sobre hacienda pública. Sus determinaciones no comprometan gasto público. Puede tener un efecto positivo al facilitar un aprovechamiento del suelo urbanizado, y la materialización de la edificación conforme a las necesidades reales, lo que genera recursos en forma de tasas e impuestos, y ayuda a consolidar población en el núcleo de población.



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO

BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

6. NORMAS URBANÍSTICAS

La parte con eficacia normativa que se ve afectada por la Modificación Nº 4 del Plan General de Bellús, se limita a los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas, de los que se aporta la nueva redacción:

6.2. ORDENANZA GENERALES PARA CUALQUIER SISTEMA DE ORDENACIÓN

(...)

5. Aparcamientos.

- a) El uso aparcamiento es compatible en cualquier zona.
- b) Para los garajes, se deberá cumplir lo establecido en la normativa vigente, que se establecen en el Código Técnico de la Edificación (CTE).**

(...)

13. Número mínimo de plantas:

- a) En zona de núcleo histórico (NUH), el número mínimo de plantas recayentes a vial o espacio público será de una menos de las máximas permitidas**
- b) En el resto de zonas de uso dominante residencial, el número mínimo de plantas recayentes a vial o espacio público será una (planta baja).**
- c) En el sistema de ordenación por alineación de calle, se considerará en proyecto la utilización en la composición de fachada de elementos constructivos (antepecho, viga de cornisa o similares) que ayuden recomponer la alineación de fachada cuando sea necesario por razones de adecuación al entorno urbano.**



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO

BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17





FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE BELLÚS

Modificación normativa en suelo urbano sin
alcance gráfico sobre la ordenación



7. PLANOS DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

La modificación no tiene alcance gráfico sobre la ordenación del vigente planeamiento



FIRMADO POR

TECUM ARQUITECTURA SL
02/02/2026 (según el firmante)

20021044G Firmado digitalmente
por 20021044G
MARCOS MARCOS PASCUAL (R:
PASCUAL (R: B02987287)
B02987287) Fecha: 2026.02.02
16:31:16 +01'00'



FIRMADO POR

La persona interesada
TECUM ARQUITECTURA SL
NIF B02987287
13/02/2026



SELLO

BELLÚS
Registro de entrada nº 48/2026
13/02/2026 12:17

TECUM Arquitectura

C/ del Salvador 3, pta. 2A, 46003 Valencia / 96 070 85 61

21 | 21



BELLÚS

Código Seguro de Verificación: Y9AA AATL H2YH KVHN TEC3

Mo 4 PG BELLUS_IP_ene2026_firmado_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://bellus.sede.dival.es/>

Pág. 21 de 21