

CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
5120/2026	El Pleno	30/07/2026

D. FRCO. JAVIER MARCOS OYARZUN, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PETRER.

C E R T I F I C O: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en la fecha arriba indicada, adoptó el siguiente acuerdo:

URBANISMO - Expediente 5120/2026 - APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 16 DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE POLICÍA DE LA EDIFICACIÓN, QUE AÑADE EL ARTÍCULO 23 BIS "CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CAMBIOS DE USO A RESIDENCIAL EN EDIFICACIONES EXISTENTES".

Favorable	Tipo de votación: Ordinaria	Tipo de mayoría: Unanimidad
	A favor: 20, En contra: 0, Abstenciones: 0, Ausentes: 0	

Votación	A favor	En contra	Abstenciones	Ausentes
Primera	20	0	0	0

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Tras un periodo de relativa inactividad urbanística provocada por la crisis económica iniciada en el año 2008, desde el año 2024 se ha detectado un repunte de solicitudes de licencia para la construcción de viviendas; sin embargo, salvo licencias para viviendas unifamiliares de autopromoción, el producto inmobiliario solicitado en su práctica totalidad consiste en el cambio de uso de locales en planta baja a uso residencial en edificios de vivienda colectiva existente y, en algún caso, el cambio de uso de edificación industrial a uso residencial. Los datos correspondientes a los años 2024, 2025 y 2026 hasta la fecha son los siguientes:

- año 2024: 17 solicitudes de licencia para cambio de uso a vivienda con un total resultante de 36 nuevas viviendas.
- año 2025: 31 solicitudes de licencia de cambio de uso de local a vivienda con un total resultante de 49 nuevas viviendas:
- año 2026 (hasta 14 de junio): 13 solicitudes de licencia de cambio de uso de local a vivienda con un total resultante de 32 nuevas viviendas, y ello a pesar de la suspensión de licencias que seguidamente detallamos.

Debido a que se había detectado en muchos casos la inadecuación de las viviendas resultantes de los cambios de uso que, aunque cumplen la normativa de habitabilidad, el producto inmobiliario resultante reúne peores condiciones que la vivienda de nueva edificación, que en la práctica intensifica las desigualdades sociales ya existentes para aquellas personas más vulnerables que le es más fácil acceder a este tipo de producto, afectando a su calidad de vida y a la dignidad de la persona revistiendo un carácter de injusticia social, y con la finalidad de facilitar el estudio y, en su caso, la reforma de la ordenación urbanística, con base en el artículo 68 del TRLOTUP, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2025, acordó suspenderla tramitación y el otorgamiento de licencias para obras y, en su caso, de las declaraciones responsables de obras acompañadas de certificación emitida por entidades colaboradoras de la Administración (ECUV) y otros títulos habilitantes, para el cambio de uso de local a vivienda en que alguna/s de la/s vivienda/s resultante/s tengan una superficie igual o inferior a cuarenta y cinco metros cuadrados útiles, afectando a la totalidad del suelo urbano del Plan General de Petrer. El acuerdo de suspensión se publicó en el D.O.G.V. n.º 10258 de 10 de diciembre de 2025.

Para dar respuesta problemática referida, se ha redactado por los servicios municipales un borrador del plan para la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica correspondiente a la Modificación Puntual n.º 45 del Plan General, que contiene una regulación en las ordenanzas particulares de edificación de las zonas de ordenación urbanística de las Normas Urbanísticas con uso característico residencial relativa a condiciones específicas para cambio de uso a residencial



en edificaciones existentes, con base en la letra c) del artículo 35.1 del TRLOTUP sobre determinaciones de la ordenación pormenorizada del planeamiento: “c) *La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen*”.

Paralelamente, el TRLOTUP en el citado artículo 35, apartado 3, regula el posible contenido de las ordenanzas municipales de policía de la edificación en los términos siguientes:

“3. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.

También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, la implementación de las instalaciones y obras necesarias para reducir el consumo de energía primaria no renovable, así como aquellas que favorezcan el confort térmico del inmueble. Entre estas se admite la regulación mediante ordenanza de las obras necesarias para la mejora de la accesibilidad, el aislamiento térmico del inmueble, así como la instalación de nuevos espacios exteriores que favorezcan el soleamiento y aireación del inmueble.

Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico”.

Como complemento al Plan General del término municipal de Petrer, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante y publicado en el B.O.P. núm. 110, de 18 de mayo de 1998, y de conformidad con el art. 15 de la entonces vigente Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), se aprobaron diversas Ordenanzas Municipales publicadas en el B.O.P. de Alicante de 9 de febrero de 1998, que entraron en vigor simultáneamente al Plan General, entre las que se incluye la Ordenanza de Policía de la Edificación, que regula, principalmente, las condiciones estéticas de las construcciones, condiciones de seguridad, salubridad y dotación de los edificios, y condiciones generales y específicas los usos y de la urbanización.

Además de la regulación de carácter urbanístico correspondiente al Plan General, se considera conveniente adoptar medidas respecto a los cambios de uso a residencial en las edificaciones existentes que competen a la ordenanza de policía de la edificación.

Se propone, en consecuencia, añadir en el Título V de la Ordenanza municipal de Policía de la Edificación, relativo a las condiciones específicas de los usos, un artículo 23 bis con la siguiente redacción:

Artículo 23 bis Condiciones específicas para cambios de uso a residencial en edificaciones existentes

En las edificaciones existentes los cambios de uso a residencial deberán cumplir las siguientes reglas que prevalecerán sobre las reguladas con carácter general en la presente ordenanza:

1ª En los cambios de uso de edificio completo a residencial, en el que se obtengan más de 5 viviendas, sea en una única actuación o en sucesivas actuaciones, se exigirá la dotación de aparcamientos previstas para el uso residencial de las edificaciones de nueva planta prevista en el artículo 13 de la presente ordenanza.

2ª Además de satisfacer las condiciones de ventilación e iluminación natural exigidas por la normativa genérica, las cocinas de las nuevas viviendas contarán con un sistema adecuado de extracción forzada de humos y gases, que asegure que no se causan perjuicios a los demás departamentos del edificio ni a los espacios exteriores de uso público o colectivo (incluido patios de luces o patios de manzana). Para ello, la evacuación de humos de la cocina debe realizarse a través de un conducto de extracción directamente a la cubierta del edificio, según los condicionantes establecidos en el DB-HS 3.2 o disponer de un sistema de recirculación de aire como solución alternativa.

3ª Las dependencias sin iluminación ni ventilación natural destinadas a trasteros, vestidores, lavaderos, etc, no podrán superar 5 metros cuadrados de superficie útil.

4ª En edificios en régimen de propiedad horizontal no se admitirán actuaciones puntuales en fachada promovidas por comuneros que afecten a la imagen urbana del conjunto del edificio.

5ª Si técnicamente no es viable la existencia de tendedero, según el artículo 23 de la presente ordenanza, cada nueva vivienda resultante del cambio de uso deberá tener instalada una secadora para la obtención de primera ocupación.



6ª En los proyectos de transformación de locales en planta baja en viviendas se justificará el cumplimiento de las condiciones de calidad acústica exigidas por la normativa sobre el ruido DB HR, considerando que en todos los locales limítrofes, situados en inmueble colindante, se desarrollan las actividades más desfavorables admitidas por el planeamiento. Para ello, el Ayuntamiento exigirá los estudios que considere precisos y adoptar las medidas correctoras que sean necesarias. Además de los ruidos procedentes del exterior y de los inmuebles y departamentos con que limite el local, se tendrán en cuenta las molestias acústicas producidas por las instalaciones generales del edificio que discurran por él. Como mínimo deberá existir un aislamiento de 60 db en los elementos de medianería con los locales colindantes. Será requisito para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación aportar la medición acústica que lo justifique”

La modificación que se tramite es la número 16 de la Ordenanza municipal de Policía de la Edificación.

Vista la propuesta de resolución PR/2026/3622 de 14 de julio de 2026.

En base a cuanto antecede, se propone al **AYUNTAMIENTO PLENO** la adopción de los siguientes acuerdos:

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Aprobar provisionalmente la Modificación Puntual nº 16 de la Ordenanza Municipal de Policía de la Edificación, que añade el artículo 23 bis “Condiciones específicas para cambios de uso a residencial en edificaciones existentes”, en los términos expuestos.

SEGUNDO.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, el expediente permanecerá expuesto al público por plazo de treinta (30) días hábiles, mediante anuncios que se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia, Tablón de Anuncios y página web municipal, a fin de que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las alegaciones que estimen oportunas.

TERCERO.- Transcurrido el plazo de exposición al público de este acuerdo y en el caso de que no se hubieran presentado reclamaciones, se entenderá definitivamente aprobada dicha modificación. En este caso, el acuerdo definitivo y el texto íntegro de la misma habrán de ser publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia, a tenor del art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, sin que entre en vigor hasta que se haya llevado a cabo dicha publicación y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de dicha Ley.

Visto el dictamen de la **Comisión Informativa de Urbanismo**, con la abstención de PARTIDO POPULAR y VOX, y el voto a favor del GRUPO SOCIALISTA y ESQUERRA UNIDA+COMPROMÍS, y tras la exposición del **Concejal Delegado de Urbanismo, D. David Morcillo García**, y terminado el debate plenario en los términos que de forma extractada se hace constar en el acta correspondiente, se somete el asunto a votación, y el Pleno, por unanimidad, acuerda aprobar en todos sus términos esta propuesta de la Concejalía de Urbanismo.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente, con la salvedad establecida en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, en Petrer fecha firma electrónica.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

